

Code de la construction et de l'habitation

PARTIE I: PARTIE LEGISLATIVE

LIVRE I Dispositions générales

TITRE I Construction des bâtiments

CHAPITRE I Règles générales

SECTION I Dispositions applicables à tous bâtiments

Article L111-1

Ainsi qu'il est dit à l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme et sous réserve des dispositions des articles L. 422-1 à L. 422-5 de ce code:

Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, des départements et des communes comme aux personnes privées.

Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires.

Article L111-2

Ainsi qu'il est dit à l'article 3, alinéas 1^{er} 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 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 II Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation

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 L. 1^{er} et L. 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 L. 33 à L. 35-4 dudit code, les immeubles d'habitation doivent être obligatoirement raccordés aux égouts destinés à recevoir les eaux usées domestiques.

Article L111-6

Conformément à l'article L. 361-4 du code des communes, nul ne peut, sans autorisation, élever

Code de la construction et de l'habitation

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.

SECTION III Personnes handicapées

Article L111-7

Les dispositions architecturales et les aménagements des locaux d'habitation, des lieux de travail et des établissements et installations recevant du public, notamment les locaux scolaires, universitaires et de formation, doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles aux personnes handicapées. Les modalités d'application des dispositions du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article L111-8

Conformément au troisième alinéa de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être délivré, pour les établissements recevant du public, que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L. 111-7..

Article L111-8-1

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 avec les dispositions de l'article L. 111-7.

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

Article L111-8-2

Ainsi qu'il est dit à l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme, le permis de construire tient lieu de l'autorisation exigée au titre de la réglementation relative à l'accessibilité des établissements recevant du public et sa délivrance est précédée de l'accord de l'autorité compétente pour délivrer ladite autorisation.

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 L111-8-4

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

SECTION IV Caractéristiques thermiques

Article L111-9

Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leurs caractéristiques thermiques et les catégories d'ouvrages et locaux qui sont soumis en tout ou partie aux dispositions du présent article sont fixées par des décrets en Conseil d'Etat.

Article L111-10

Les nouvelles règles de construction et d'aménagement fixées par les décrets prévus à l'article L. 111-9 peuvent être rendues applicables aux locaux existants qui font l'objet de travaux donnant lieu à autorisation ou déclaration préalable ou réalisés avec l'aide financière de l'Etat, d'une collectivité publique ou d'un organisme assurant une mission de service public.

Les conditions de cette application sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat dans les formes définies à l'article L. 111-9.

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.

Code de la construction et de l'habitation

SECTION V 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. 111-19.

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.

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 VI Responsabilité des constructeurs d'ouvrage

Article L111-12

Les articles 1792, 1792-1 à 1792-6 et 2270 du code civil sont reproduits ci-après sous les articles L. 111-13 à L. 111-20.

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 bâtiment, 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 mentionnés à l'alinéa précédent 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 du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage.

Article L111-17

Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour

Code de la construction et de l'habitation

satisfaisant, 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 œuvre, 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 œuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque de fabrique ou tout autre signe distinctif.

Article L111-18

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, reproduits aux articles L. 111-13, L. 111-14 et L. 111-15, soit d'exclure la garantie prévue à l'article 1792-3 de ce code, reproduit à l'article L. 111-16 ou d'en limiter la portée, soit d'écarter ou de limiter la solidarité prévue à l'article 1792-4 du même code, reproduit à l'article L. 111-17, est réputée non écrite.

Article L111-19

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

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du code civil, reproduits aux articles L. 111-13 à L. 111-17, est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle en application des articles 1792 à 1792-2 du même code, reproduits aux articles L. 111-13 à L. 111-15, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3 de ce code, reproduit à l'article L. 111-16, à l'expiration du délai visé à cet article.

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.

Code de la construction et de l'habitation

SECTION VII 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. 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 2270 du même code reproduit à l'article L. 111-20.

Article L111-25

L'activité de contrôle technique prévue à la présente section est incompatible avec l'exercice de toute activité de conception, d'exécution ou d'expertise d'un ouvrage.

L'agrément des contrôleurs techniques est donné dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. La décision d'agrément tient compte de la compétence technique et de la moralité professionnelle.

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 ou de leur importance, présentent des risques particuliers pour la sécurité des personnes.

SECTION VIII Assurance des travaux de bâtiment

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 I Assurance de responsabilité obligatoire

Article L111-28

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité 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. 111-19, à propos de travaux de bâtiment 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, notwithstanding toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité 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 bâtiment mentionnés à l'article précédent 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 bâtiments sont construits en vue de la vente.

SOUS-SECTION II Assurance de dommages obligatoire

Article L111-30

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 bâtiment, 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 des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du code civil, reproduit à l'article L. 111-14, les fabricants et importateurs ou le

Code de la construction et de l'habitation

contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du même code, reproduit à l'article L. 111-13. Cette assurance prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du code civil reproduit à l'article L. 111-19. 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 du code des assurances même si elle ne gère pas les risques régis par les articles L. 241-1 et L. 241-2 de ce code, reproduits aux articles L. 111-28 et L. 111-29, 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 III Dispositions communes aux assurances de bâtiment

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 L111-33

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 2270 du code civil, reproduit à l'article L. 111-20, 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 500 000 F 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.

Code de la construction et de l'habitation

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 IX 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. 111-20 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 I 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 II 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.

Code de la construction et de l'habitation

Article L112-6

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

Les ingénieurs et techniciens du service des mines, les ingénieurs du service de conservation des gisements d'hydrocarbures, 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 la profondeur.

Ils peuvent se faire remettre tous échantillons et se faire communiquer tous documents et renseignements d'ordre géologique, géotechnique, hydrologique, hydrographique, chimique ou minier. Les maires dont le territoire est concerné par les fouilles sont informés des conclusions des recherches.

les documents ou renseignements recueillis en application du présent article 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.

Article L112-7

Conformément à l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, 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 III Servitudes de mitoyenneté

Article L112-8

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

Un propriétaire 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 (deux pouces) près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'au milieu du mur, dans le cas où il voudrait lui-même associer des poutres dans le même mur ou y adosser une cheminée.

SECTION IV 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 à 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:

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

Code de la construction et de l'habitation

SECTION V 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 de la commission nationale de la communication et des libertés, 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 de l'établissement public de diffusion, 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, l'établissement public de diffusion 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 VI Constructions autour d'une place de guerre ou d'une poudrière

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 VII 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 VIII 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 ou commerciales, 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 IX 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

Code de la construction et de l'habitation

Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière des départements d'outre-mer.

TITRE II Sécurité et protection des immeubles

CHAPITRE II Dispositions de sécurité relatives aux immeubles de grande hauteur

Article L122-1

Ainsi qu'il est dit à l'article L. 421-1, alinéa 6, du code de l'urbanisme:

Le permis de construire tient lieu de l'autorisation exigée au titre de la réglementation relative aux immeubles de grande hauteur et sa délivrance est précédée de l'accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité.

Article L122-2

Conformément à l'article L. 421-3, alinéa 2, du code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être délivré pour les immeubles de grande hauteur que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

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

Article L123-1

Conformément à l'article L. 421-3, alinéa 2, du code de l'urbanisme, les dispositions de ce texte rappelées à l'article L 122-2 du présent code s'appliquent aux établissements recevant du public.

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.

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 règlement d'administration publique détermine les règles à adopter dans cet esprit pour les agglomérations importantes

CHAPITRE V Sécurité de certains équipements immeubles par destination

SECTION I Sécurité des ascenseurs

Article L125-1

L'installation d'ascenseurs dépourvus de portes de cabine est interdite. Les infractions à cette disposition sont constatées, poursuivies et sanctionnées selon les règles fixées par les articles L. 152-1 à L. 152-10.

Code de la construction et de l'habitation

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.

SECTION II 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 une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes de ces immeubles.

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 justifie, assurer le gardiennage ou la surveillance de ceux-ci.

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.

Code de la construction et de l'habitation

TITRE III Chauffage et ravalement des immeubles, Lutte contre les termites

CHAPITRE I 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 œuvre 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, à compter du 2 novembre 1974, 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.

Conformément à l'article 3 ter ajouté à la loi n° 74-908 du 29 octobre 1974 par l'article 3 bis VII de la loi n° 77-804 du 19 juillet 1977 un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application de l'article 3 reproduit à l'alinéa premier. Il peut également rendre obligatoires dans tous les contrats celles des dispositions du cahier des prescriptions communes ou du cahier des clauses techniques générales applicables aux marchés d'exploitation de chauffage passés au nom de l'Etat, qui ont pour effet de permettre des économies d'énergie. A défaut d'accord amiable, toute partie peut demander en justice la révision du contrat.

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.

Code de la construction et de l'habitation

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.

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.

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.

Code de la construction et de l'habitation

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.

TITRE IV Dispositions relatives à l'industrie du bâtiment

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 a pour objet de procéder à des études et recherches scientifiques et techniques intéressant la construction et le logement. 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.

TITRE V Contrôle et sanctions pénales

CHAPITRE I Mesures de contrôle applicables à toutes les catégories de bâtiments

Article L151-1

Ainsi qu'il est dit à l'article L. 460-1 du code de l'urbanisme:

Le représentant de l'Etat dans le département, le maire ou ses délégués ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l'urbanisme et assermentés peuvent à tout moment 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. Ce droit de visite et de communication peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant deux ans.

L'autorité compétente pour la conservation du domaine public en bordure duquel la construction est en cours peut, dans les mêmes conditions, s'assurer que l'alignement et, s'il y a lieu, le nivellement ont été respectés.

CHAPITRE II Sanctions pénales

Article L152-1

Les infractions aux dispositions des articles L. 111-4, L. 111-7, L. 111-8, L. 111-9, L. 112-17, L. 125-1, L. 125-3 et L. 131-4, 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 jusqu'à preuve du contraire.

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.

Code de la construction et de l'habitation

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 500 000 F et un emprisonnement de trois mois, ou l'une de ces deux peines seulement, sont prononcés par le tribunal contre les personnes mentionnées à l'article L. 152-4 (2e alinéa).

Article L152-4

L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les articles L. 111-4, L. 111-7, L. 111-8, L. 111-9, L. 112-17, L. 125-1, L. 125-3 et L. 131-4, par les règlements pris pour leur application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions, est punie d'une amende de 300 000 F. En cas de récidive, la peine d'amende sera à 500 000 F et un emprisonnement de six mois pourra en outre être prononcé. Le tribunal peut en outre ordonner, aux frais du condamné, la publication intégrale ou par extraits de sa décision et, éventuellement, la diffusion d'un message, dont il fixe les termes, informant le public des motifs et du contenu de sa décision, dans un ou plusieurs journaux qu'il désigne.

Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Ces peines 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 visées 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. 460-1 sera puni d'une amende de 25 000 F.

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

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

Code de la construction et de l'habitation

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 20 F à 500 F 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 25 000 F. 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 25 000 F. En cas de récidive, l'amende sera de 50 000 F.

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 œuvre dans les départements d'outre-mer du titre Ier, chapitre Ier, sections IV et V, et du titre III, chapitre Ier, du présent livre.

Code de la construction et de l'habitation

Article L161-2

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

- aux articles L. 111-8 et L. 111-8-2, les références au code de l'urbanisme sont supprimées et les mots : "permis de construire" sont remplacés par les mots : "autorisation de construire" ;
- à l'article L. 111-8-2, les mots : "ladite autorisation" sont remplacés par les mots : "cette dernière autorisation" ;
- à l'article L. 125-2, la date : "31 décembre 1992" est remplacée par la date : "31 décembre 2001".

LIVRE II Statut des constructeurs

TITRE I 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 I 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 1er 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

Code de la construction et de l'habitation

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 I 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

Code de la construction et de l'habitation

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.

Code de la construction et de l'habitation

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.

Code de la construction et de l'habitation

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 II 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

Code de la construction et de l'habitation

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 III 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 originaux 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 règlement d'administration publique 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

Code de la construction et de l'habitation

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

Code de la construction et de l'habitation

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

Code de la construction et de l'habitation

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 divisées et aux sociétés coopératives de construction

SECTION I 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.

Code de la construction et de l'habitation

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 la loi du 21 juin 1865 ait été constituée pour assurer l'entretien et, le cas échéant, l'exécution desdits ouvrages.

SECTION II 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.

Code de la construction et de l'habitation

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.

TITRE II Promotion immobilière

CHAPITRE I 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 code civil ci-dessus reproduits aux articles L. 111-13 à L. 111-16.

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.

Code de la construction et de l'habitation

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 un organisme d'habitations à loyer modéré ou 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

Code de la construction et de l'habitation

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 à l'article 1244 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 organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de moitié à des personnes de droit public ne sont pas tenus de fournir la garantie prévue au h de l'article L. 222-3 quand ils 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.

TITRE III Construction d'une maison individuelle

Article L230-1

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

CHAPITRE I 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.

Code de la construction et de l'habitation

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.

Code de la construction et de l'habitation

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 de la procédure de redressement judiciaire prévue par la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises, le garant peut mettre en demeure l'administrateur de se prononcer sur l'exécution du contrat conformément à l'article 37 de ladite loi. 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

Code de la construction et de l'habitation

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 débloquer 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

Code de la construction et de l'habitation

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 et troisième 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.

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 œuvre, 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

Code de la construction et de l'habitation

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.

TITRE IV Dispositions communes diverses

CHAPITRE I 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 60 000 F 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 423, 425, 432, 433, 434, 435, 437, 449 et 457 de la loi n. 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales;

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

Code de la construction et de l'habitation

10° Délit prévu par l'article 21 de la loi du 13 juin 1941 sur l'exercice de la profession bancaire, délit prévu par le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi du 14 juin 1941 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 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. 261-17 et L. 261-18;

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 agrées, 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 au plus et d'une amende de 150 000 F 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 120 000 F, 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 de la loi n. 47-1635 du 30 août 1947 relative à l'assainissement des professions industrielles ou commerciales, 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, 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

Code de la construction et de l'habitation

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 250 000 F, 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 45, premier et troisième alinéa, 46, 47 et 52 de l'ordonnance n° 86-1243 du 1er décembre 1986 relative à la liberté des prix et de la concurrence.

Article L241-9

Sera puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 125 000 F, 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.

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 p. 100 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

Code de la construction et de l'habitation

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.

TITRE V Bail à construction et bail à réhabilitation

CHAPITRE I 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.

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.

Code de la construction et de l'habitation

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. Toutefois, si le bail prend fin par résiliation judiciaire ou amiable, les privilèges et hypothèques mentionnés au précédent 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 dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréé à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département 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

Code de la construction et de l'habitation

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.

TITRE VI Ventes d'immeubles à construire

CHAPITRE UNIQUE

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 alors apparents.

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.

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 code civil ci-dessus reproduits aux articles L. 111-13 à L. 111-16.

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, 1792-2 du code civil ci-dessus reproduits aux articles L. 111-13, L. 111-14, L. 111-15 et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3 du même code, ci-dessus reproduit à l'article L. 111-16.

Article L261-7

Ainsi qu'il est dit à l'article 1648 du code civil:

Code de la construction et de l'habitation

L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un bref délai suivant la nature des vices rédhibitoires et l'usage du lieu où la vente a été faite.

Dans le cas prévu par l'article 1642-1 du code civil ci-dessus reproduit à l'article L. 261-5, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être chargé des vices apparents.

Article L261-8

Ainsi qu'il est dit à l'article 2108-1 du code civil:

Dans le cas de vente d'un immeuble à construire conclue à terme conformément à l'article 1601-2 dudit code reproduit à l'article L. 261-2 du présent code, 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.

Le contrat de vente d'immeuble à construire conclu par un organisme d'habitations à loyer modéré, par une société civile immobilière constituée entre deux ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré, ou par une société d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à une personne de droit public peut, par dérogation aux dispositions de l'article 1601-2 du code civil, reproduit à l'article L. 261-2 du présent code, et de l'article L. 261-12 ci-dessous:

Stipuler que le transfert de propriété résulte de la constatation du paiement intégral du prix;
Prévoir que le prix est payable entre les mains du vendeur par fractions échelonnées tant avant qu'après achèvement de la construction.

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.

Code de la construction et de l'habitation

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 16 à 18 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979.

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 à l'article 1244 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 17 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 n'est pas réalisée ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du

Code de la construction et de l'habitation

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 L261-17

Toute personne qui exige ou accepte un versement en violation des dispositions des articles L. 261-12 et L. 261-15 est punie d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 60 000 F 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 dans un compte bancaire ouvert au nom du déposant et dont celui-ci peut à tout moment disposer sans restriction d'aucune sorte.

Article L261-18

Toute personne qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscription 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 de l'abus de confiance prévues aux articles 314-1 et 314-10 du code pénal.

Article L261-19

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 titre, les personnes condamnées en application des articles L. 261-17 et L. 261-18, ainsi que celles auxquelles, en application de l'article L. 241-7, il est interdit de procéder aux opérations mentionnées au décret n. 54-1123 du 10 novembre 1954 présentement abrogé sauf en ses dispositions concernant le conseil de surveillance.

Article L261-20

Les infractions réprimées par l'article L. 241-6 commises par un vendeur antérieurement au 1er juillet 1967 continuent à être constatées, poursuivies et réprimées conformément aux dispositions des textes qui leur étaient applicables au moment où elles ont été commises.

Article L261-21

Les dispositions des articles L. 261-10, alinéa 1er, L. 261-11, à l'exception de l'alinéa 3, L. 261-12 à L. 261-20 sont applicables aux contrats conclus à compter du 1er janvier 1968. Celles de l'article L. 261-10, alinéas 2 et 3, sont applicables à compter du 31 décembre 1972 et celles de l'article L. 261-11, alinéa 3, à compter du 1er janvier 1972.

Toutefois, celles de l'article L. 261-11 d ne sont pas obligatoires pour les contrats portant sur des locaux compris dans un immeuble dont la construction a été commencée avant le 1er janvier 1968. Celles des articles 1642-1 et 1646-1 du code civil, reproduits aux articles L. 261-5 et L. 261-6 du présent code, sont, nonobstant toute stipulation contraire, applicables aux contrats en cours d'exécution au 1er janvier 1968.

Article L261-22

Un décret en Conseil d'Etat fixe en tant que de besoin les modalités d'application du présent titre, et notamment les conditions dans lesquelles les personnes obligées à garantie par application des articles L. 111-13, L. 111-20, L. 261-5 et L. 261-6 peuvent être tenues de se prémunir contre les conséquences pécuniaires qui peuvent résulter de cette garantie.

Code de la construction et de l'habitation

TITRE VII Dispositions relatives au délai de rétractation dont disposent les acquéreurs

CHAPITRE UNIQUE

Article L271-1

Ainsi qu'il est dit à l'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles:

Tout acte sous seing privé 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 neufs d'habitation, les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière ne devient définitif qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur non professionnel a la faculté de se rétracter, chaque fois que la loi ne lui donne pas un délai plus long pour exercer cette faculté.

Lorsque le contrat définitif est précédé d'un contrat préliminaire, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'au contrat préliminaire.

L'acte est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'acquéreur. Le délai de rétractation mentionné au premier alinéa court à compter de la réception de cette lettre par l'acquéreur. Celui-ci peut exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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.

LIVRE III Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement

TITRE PRELIMINAIRE Politique d'aide au logement

CHAPITRE I Dispositions générales

Article L301-1

La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins en logements, de promouvoir la qualité de l'habitat, d'améliorer l'habitat existant et d'adapter les dépenses de logement à la situation de famille et aux ressources des occupants tout en laissant subsister un effort de leur part.

Son efficacité est assurée notamment par les aides publiques à l'investissement prévues aux titres Ier et II, chapitre II et III, du présent livre, l'aide personnalisée instituée au titre V, chapitre Ier, et les conventions définies au chapitre III du même titre.

Cette politique doit tendre à favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine et sa diversité soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation.

Article L301-2

En dehors de l'aide personnalisée au logement résultant du titre IV du présent livre, des aides publiques à l'investissement subsistent pour la construction et l'amélioration de logements.

Article L301-3

Les aides de l'Etat en faveur de l'habitat sont réparties par la loi de finances entre les actions d'intérêt national et les interventions locales.

Dans chaque région, le représentant de l'Etat répartit les crédits entre les départements en prenant en considération les priorités régionales mentionnées à l'article L. 301-5 et après consultation du conseil

Code de la construction et de l'habitation

régional.

Dans chaque département et après avis du conseil général, le représentant de l'Etat répartit les crédits affectés au département en tenant compte des priorités définies dans les programmes locaux de l'habitat élaborés par les communes ou leurs groupements et en veillant au respect des objectifs nationaux, notamment pour le logement des personnes mal logées ou défavorisées.

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 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 L301-6

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 Programme local de l'habitat

SECTION I Dispositions générales

Article L302-1

Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour tout ou partie d'une agglomération ou pour un ensemble de communes qui entendent par leur coopération répondre à des objectifs communs en matière d'habitat.

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée au moins égale à cinq ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale 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 et des options d'aménagement déterminées par le schéma directeur ou le schéma de secteur, lorsqu'ils existent, ainsi que des dispositions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des chartes intercommunales du logement définies à l'article L. 441-1-5 et du protocole d'occupation du patrimoine social des communes, quand ils existent.

Il indique les moyens, notamment fonciers, qui seront mis en œuvre par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme pour parvenir aux objectifs et principes qu'il a fixés.

Article L302-2

Le représentant de l'Etat porte, dans un délai de trois mois, à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée.

L'établissement public de coopération intercommunale associe à l'élaboration du programme local de

Code de la construction et de l'habitation

l'habitat l'Etat 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 d'urbanisme, 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 conseil départemental de l'habitat.

Le représentant de l'Etat, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas à l'objectif de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère. Cet établissement public adopte ensuite le programme local de l'habitat.

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.

Article L302-4

Après l'adoption d'un programme local de l'habitat, une convention entre l'Etat et l'établissement public de coopération intercommunale fixe, si cet établissement est doté de la compétence de politique du logement, l'aide financière que, dans la limite des dotations ouvertes par les lois de finances, l'Etat apportera en matière d'habitat et d'action foncière. Cette convention est conclue pour une période de trois ans. A l'issue de cette période, une nouvelle convention, d'une durée maximale de trois ans, peut être conclue dans les mêmes conditions, pour la durée restant à courir du programme local de l'habitat.

Article L302-4-1

Si dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville, un établissement public de coopération intercommunale n'a pas été constitué ou saisi pour élaborer un programme local de l'habitat, une commune peut, en coopération avec le représentant de l'Etat, élaborer seule un tel programme dans les conditions définies aux articles L. 302-1 à L. 302-3.

SECTION II 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 à 3 500 habitants dans les autres régions, qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 200 000 habitants et dans lesquelles à la fois:

- le nombre de logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales, majoré comme il est dit à l'article L. 302-5-1, et de logements sociaux en accession à la propriété définis par décret en Conseil d'Etat représente, au 1er janvier de la pénultième année précédente, moins de 20 p. 100 des résidences principales au sens du II de l'article 1411 du code général des impôts;
- le rapport entre le nombre des bénéficiaires des prestations prévues aux articles L. 351-1 du présent code, L. 542-2 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale et le nombre de résidences principales au sens défini ci-dessus est inférieur à 18 p. 100.

Article L302-5-1

La majoration prévue à l'article L. 302-5 est égale au nombre de logements locatifs sociaux dénombrés au 1er janvier 1994 en application de l'article L. 234-12 du code des communes dans sa rédaction antérieure à la loi n° 96-142 du 21 février 1996 relative à la partie Législative du code général des collectivités territoriales, diminué du nombre de ces logements dénombrés à la même date en application de l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales dans sa rédaction issue de la loi n° 96-241 du 26 mars 1996 portant diverses dispositions relatives aux concours de l'Etat aux collectivités territoriales et aux mécanismes de solidarité financière entre collectivités territoriales.

Code de la construction et de l'habitation

Article L302-6

A compter du 1er janvier 1995, les communes visées à l'article L. 302-5 sont tenues de prendre, dans les limites de leurs compétences et dans le cadre des dispositions du présent chapitre, les mesures propres à permettre l'acquisition de terrains ou de locaux nécessaires à la réalisation de logements sociaux au sens de l'article L. 302-8.

Ces communes s'acquittent de l'obligation prévue au présent article soit en versant la contribution prévue à l'article L. 302-7, soit en engageant, dans les conditions fixées à l'article L. 302-8, des actions foncières adaptées à cette fin.

Article L302-7

La contribution mentionnée à l'article précédent est égale, chaque année, à 1 p. 100 de la valeur locative des immeubles imposés dans les rôles généraux de taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties de la commune.

La contribution ne peut excéder 5 p. 100 du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

Les communes sont tenues de procéder au versement de cette contribution au plus tard le 31 décembre de chaque année à un ou plusieurs organismes désignés par le représentant de l'Etat et habilités à réaliser des acquisitions foncières et immobilières ou à construire des logements sociaux ou des locaux d'hébergement réalisés dans le cadre du plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri prévu par l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat ou des terrains d'accueil réalisés dans le cadre du schéma départemental prévu par l'article 28 de la loi 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement. Les sommes devront être consacrées à cette fin sur le territoire de la commune concernée, dans un délai de trois années après leur versement.

Pour la réalisation des terrains d'accueil et des locaux d'hébergement mentionnés à l'alinéa précédent, le produit de la contribution est utilisé dans le département concerné.

Article L302-8

Les dispositions de l'article L. 302-7 ne sont pas applicables aux communes mentionnées à l'article L. 302-5 qui, au vu de leur programme local de l'habitat pour les engagements pris postérieurement au 31 décembre 1995, se sont engagées par délibération à mettre en œuvre, dans un délai maximum de trois ans, les actions foncières et acquisitions immobilières nécessaires à la réalisation, sur le territoire de la commune, d'un nombre de logements sociaux qui, augmenté du nombre des logements de même nature commencés pendant la période triennale, doit être au moins égal, d'une part, à 1 p. 100 du nombre de résidences principales au sens du II de l'article 1411 du code général des impôts et, d'autre part, à 9 p. 100 du nombre de logements construits sur la commune au cours des dix années qui ont précédé l'engagement.

Les communes qui ont pris au cours de l'année 1995 l'engagement triennal mentionné ci-dessus et qui ne sont pas dotées d'un programme local de l'habitat au 1er juillet 1996 redeviennent à cette date redevables de la contribution prévue à l'article L. 302-7. Pour les communes d'Ile-de-france comptant moins de 3 500 habitants qui ont pris l'engagement au cours de l'année 1999, cette date est portée au 1er janvier 2000.

Sont considérés comme logements sociaux pour l'application du présent article:

1° Les logements locatifs sociaux au sens du 3° de l'article L. 351-2;

2° Les logements améliorés avec le concours financier de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et faisant l'objet d'une convention conclue avec l'Etat en application de l'article L. 351-2 du présent code;

3° Les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation en application des articles L. 252-1 et suivants du présent code;

4° Les logements-foyers dénommés résidences sociales.

Les logements locatifs sociaux faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat pour être mis à la disposition des personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée et les logements mentionnés au 3° ci-dessus comptent double.

Un même logement ne peut être décompté qu'une fois, soit au titre des actions foncières et acquisitions immobilières, soit au titre des logements commencés.

Au cas où la commune n'a pas atteint ces objectifs au terme de la période considérée, elle est soumise pour cette période à la contribution prévue à l'article L. 302-7.

Sont toutefois déduites de cette contribution les dépenses engagées par la commune au cours des trois années pour l'acquisition de terrains ou de locaux destinés à la réalisation de logements sociaux

Code de la construction et de l'habitation

sur son territoire.

Au cas où la commune dépasse ces objectifs au terme de la période considérée, l'excédent est comptabilisé au titre des réalisations de la période suivante.

La période triennale commence le 1er janvier de l'année au cours de laquelle l'engagement est pris par le conseil municipal. Toutefois, si l'engagement a été pris avant le 1er janvier 1995, la période triennale commence le 1er janvier 1995.

Les actions foncières et acquisitions immobilières réalisées en 1994 et les logements commencés en 1993 et 1994 sont comptabilisés au titre des réalisations de la période triennale commençant le 1er janvier 1995.

Article L302-9

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 III Dispositions particulières aux communes comprenant une ou plusieurs zones urbaines sensibles

Article L302-10

Toute commune comprenant sur son territoire tout ou partie d'une zone urbaine sensible définie 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 doit être dotée d'un programme local de l'habitat dans un délai de deux ans.

Ce délai court soit à compter du 1er janvier 1997 si la zone urbaine sensible est inscrite à cette date sur la liste prévue au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 précitée, soit à compter de la date de l'inscription de la zone urbaine sensible sur cette liste lorsque celle-ci est postérieure.

Le délai de deux ans prévu au premier alinéa est porté à trois ans lorsque l'établissement du programme local de l'habitat relève d'un établissement public de coopération intercommunale en application de l'article L. 302-1.

Lorsqu'au terme des délais ci-dessus mentionnés aucun programme local de l'habitat n'a été adopté, le préfet se substitue à la commune concernée ou à l'établissement public de coopération intercommunale. Les dépenses afférentes à son élaboration sont obligatoires pour la commune au sens de l'article L. 2321-1 du code général des collectivités territoriales.

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 œuvre 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, l'Agence nationale pour l'amélioration 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 pour l'amélioration 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.

Code de la construction et de l'habitation

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.

TITRE I Mesures tendant à favoriser la construction d'habitations

CHAPITRE I Primes et prêts à la construction

SECTION I 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 300 000 F.

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 manœuvres frauduleuses est puni d'une amende de 300 000 F.

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

Code de la construction et de l'habitation

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 l

SECTION II 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 III 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.

Code de la construction et de l'habitation

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 60000 F ou de l'une de ces deux peines seulement.

En cas de récidive, ces peines peuvent être portées au double.

SECTION IV 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 locales, des régions et des chambres de commerce et d'industrie

SECTION I 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.

La garantie de l'Etat peut être également accordée, dans les conditions fixées par décret, aux prêts consentis pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration d'immeubles à usage principale d'habitation par tout établissement de crédit adhérent à un fonds, appelé " Fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété", chargé de gérer cette garantie pour le compte de l'Etat. Ce fonds, qui est financé par l'Etat et les établissements de crédit y adhérent, n'a pas la personnalité morale et est géré par une société dont sont actionnaires ces établissements de crédit. 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 financière au fonds et à sa garantie.

Article L312-2

Le contrôle de chacune des sociétés d'habitations à loyer modéré et de crédit immobilier 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.

Les sociétés de crédit immobilier sont, en outre, soumises au contrôle de la commission bancaire.

Code de la construction et de l'habitation

SECTION II Action des collectivités locales et des régions

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 III Action des chambres de commerce et d'industrie

Article L312-6

Les chambres de commerce et d'industrie sont autorisées à réaliser dans leur circonscription des programmes de construction de logements et d'amélioration de l'habitat soit directement, soit par l'intermédiaire des organismes ou sociétés habilités à construire et à gérer les immeubles destinés à la location ou à l'accession à la propriété.

Pour ces opérations, les chambres de commerce et d'industrie peuvent être autorisées à émettre des emprunts dans les conditions définies à l'article 22 de la loi du 9 avril 1898.

L'article L. 312-3 est applicable aux chambres de commerce et d'industrie.

Code de la construction et de l'habitation

Chapitre III Participation des employeurs à l'effort de construction

Section I Participation des employeurs à l'effort de construction

Article L313-1

Les employeurs, occupant au minimum dix salariés, à l'exception de l'Etat, des collectivités locales 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 3 dudit 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:

- a) De construction ou d'acquisition de logements, d'aménagement ou de remise en état de logements anciens, d'acquisition et d'aménagement de terrains destinés exclusivement à la construction de logements sociaux;
- b) De prise en charge temporaire, en cas de difficultés exceptionnelles des emprunteurs, d'une partie des remboursements de prêts immobiliers destinés à l'accession sociale à la propriété;
- c) D'aides directes à des personnes physiques pour le changement de logement ou le maintien dans celui-ci et l'accès au logement locatif, de garanties de loyer et charges apportées aux bailleurs;
- d) De dépenses d'accompagnement social dans le domaine du logement;
- e) D'aides à des organismes agréés d'information du public sur le logement.

Ces dispositions sont applicables aux établissements publics ayant un caractère industriel ou commercial, ainsi qu'aux organismes de l'Etat, des collectivités locales et de leurs établissements publics ayant le même caractère.

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.

Une fraction de la somme à investir doit, dans la limite d'un neuvième, être réservée par priorité aux logements des travailleurs immigrés et de leurs familles.

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

Les employeurs qui, en raison de l'accroissement de leur effectif atteignent ou dépassent l'effectif de dix salariés, sont dispensés pendant trois ans du paiement de la cotisation relative à la participation. Le montant de leur participation est réduit de 75 p. 100 et 25 p. 100, respectivement chacune des trois années suivant la dernière année de dispense. Les employeurs qui sont dispensés en 1996 du paiement de la cotisation relative à la participation en application du présent alinéa bénéficient de cette dispense jusqu'au 31 décembre 1999.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont applicables lorsque l'accroissement de l'effectif résulte de la reprise ou de l'absorption d'une entreprise ayant employé dix salariés ou plus au cours de l'une des trois années précédentes.

Dans ce cas, l'obligation visée au premier alinéa du présent article est due dans les conditions de droit commun dès l'année au cours de laquelle l'effectif de dix salariés est atteint ou dépassé.

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, dans la mesure où ils n'ont pas procédé à ces investissements, assujettis à une cotisation de 2 p. 100 calculée sur les bases fixées à l'article L. 313-1. Cette cotisation est établie et recouvrée comme en matière d'impôts directs.

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

Code de la construction et de l'habitation

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 II Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction

Article L313-7

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 générale d'élaboration des règles régissant les conditions d'activité des associations à caractère professionnel ou interprofessionnel agréées aux fins de participer à la collecte des sommes définies à l'article L. 313-1 et de contrôle de leur gestion.

A ce titre, elle propose aux ministres intéressés:

- les règles régissant le fonctionnement et la gestion de ces associations;
- les normes de gestion destinées à garantir leur solvabilité et l'équilibre de leur structure financière et leur imposant de respecter des ratios de couverture et de division des risques;
- les règles garantissant le bon emploi des fonds qu'elles collectent.

Ses propositions sont publiques et rendues applicables dans les conditions fixées par le décret en Conseil d'Etat prévu par l'article L. 313-33.

En cas de carence de l'Agence nationale, ces règles sont prises par voie réglementaire.

L'Agence nationale est consultée par les ministres intéressés sur les décisions d'agrément des associations précitées.

Elle est chargée, sous l'autorité de ces ministres, de contrôler le respect par ces associations des règles mentionnées aux troisième, quatrième, cinquième et septième alinéas ci-dessus ainsi que des dispositions du présent code relatives à la collecte et à l'utilisation du produit de la participation définie à l'article L. 313-1. Elle contrôle en outre le respect des conventions que l'Union d'économie sociale du logement a conclues avec l'Etat et, sur demande de cette union, le respect des recommandations de l'union par ses associés. Son activité de contrôle fait l'objet d'un rapport annuel remis aux ministres intéressés qui peuvent le rendre public.

A ce titre, notamment:

- a) Elle détermine la liste, le modèle et les délais de transmission des documents et informations qui doivent lui être remis;
- b) Elle peut demander tous les renseignements, éclaircissements ou justifications nécessaires à l'exercice de sa mission;
- c) Elle peut demander la communication de tous documents comptables;
- d) Elle 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 aux alinéas précédents.

Ces agents sont astreints au secret professionnel dans les conditions et sous les peines prévues à l'article 226-13 et 226-14 du code pénal. Ce secret ne peut leur être opposé, sauf par les auxiliaires de justice.

A la demande du ministre chargé du logement, l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction peut contrôler les opérations réalisées à l'aide de fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction par les organismes qui n'ont pas le statut d'organisme agréé pour collecter cette participation. A ce titre, elle a accès à tous les livres, pièces, documents et justifications nécessaires à l'exercice de son contrôle.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux.

L'agence nationale établit un rapport annuel sur l'évolution de l'ensemble des sommes investies au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Article L313-8

Les dispositions des articles 27, 28 et 29 de la loi n° 84-148 du 1er mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises sont applicables aux associations visées à l'article L. 313-7, y compris lorsqu'elles n'atteignent pas les seuils fixés par décret en Conseil d'Etat mentionnés auxdits articles 27 et 28.

Code de la construction et de l'habitation

Article L313-9

En application des orientations définies annuellement par le Gouvernement, l'Agence nationale établit le programme d'emploi annuel des fonds mentionnés au neuvième alinéa de l'article L. 313-1. A cet effet, elle recueille et redistribue tout ou partie de ces fonds.

Article L313-10

L'Agence nationale 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 associations mentionnées à l'article L. 313-7 et organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16.

Le fonds de garantie est alimenté par un prélèvement annuel opéré sur les fonds collectés par ces associations et organismes et dont le montant est déterminé par le conseil d'administration de l'Agence nationale dans la limite d'un plafond fixé par arrêté conjoint des ministres intéressés, ainsi que par les produits financiers résultant du placement de ces sommes.

Article L313-11

Le conseil d'administration est composé pour un quart de représentants de l'Etat, pour un quart de représentants des organisations d'employeurs représentatives au plan national, pour un quart de représentants des organisations de salariés représentatives au plan national et pour un quart de représentants des associations mentionnées à l'article L. 313-7 et organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16.

Article L313-12

L'Agence nationale dispose, pour son fonctionnement, d'un prélèvement opéré chaque année sur les sommes collectées par les associations mentionnées à l'article L. 313-7 et aux organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16.

Le montant de ce prélèvement est déterminé annuellement par le conseil d'administration de l'Agence nationale dans la limite d'un plafond fixé par arrêté conjoint des ministres intéressés.

Article L313-13

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 nationale met l'association concernée en demeure de prendre, dans un délai déterminé, toute mesure de redressement utile.

En cas de carence à l'expiration de ce délai, elle peut proposer au ministre chargé du logement de suspendre un ou plusieurs dirigeants ou le conseil d'administration. S'il prononce cette suspension, le même ministre peut charger l'Agence nationale de prendre les mesures conservatoires qui s'imposent. L'Agence nationale peut proposer au ministre chargé du logement l'interdiction d'un ou de plusieurs dirigeants, pour une durée de dix ans au maximum, ou le retrait de l'agrément de l'association concernée. Elle peut également proposer de prononcer à l'encontre de l'association 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 dimension de l'organisme intéressé; cette sanction pécuniaire, qui ne peut excéder 10 000 000 F, est recouvrée comme en matière d'impôts directs. Son produit est versé au fonds de garantie de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction. L'association ou le dirigeant concerné doit être mis en mesure de présenter ses observations préalablement au prononcé de l'une des sanctions susmentionnées. La décision du ministre prononçant une sanction d'interdiction ou une sanction pécuniaire peut faire l'objet d'un recours de pleine juridiction devant la juridiction administrative.

Les dispositions du présent article sont en outre applicables lorsque l'association ne souscrit pas sa quote-part du capital de l'Union d'économie sociale du logement, ne s'acquitte pas des contributions prévues aux articles L. 313-20 et L. 313-25, manque de manière grave et répétée aux recommandations de l'union, ne respecte pas les conventions prévues au 2° et 2° bis de l'article L. 313-19 ou réalise des opérations en méconnaissance des dispositions du 4° du même article. Toutefois, la sanction est prononcée par le ministre après avis de l'Agence nationale et de l'union. En cas d'urgence, le ministre précité peut, après avis de l'Agence nationale rendu dans un délai qui ne peut excéder huit jours, suspendre un ou plusieurs dirigeants ou le conseil d'administration ou retirer l'agrément.

Code de la construction et de l'habitation

Article L313-14

En cas de retrait d'agrément, le ministre chargé du logement procède, par arrêté pris sur proposition ou après avis de l'Agence nationale, à la dissolution de l'association, et nomme, par le même arrêté, un liquidateur.

Article L313-15

En cas de dissolution judiciaire d'une association, l'actif net dégagé par la liquidation ne peut être attribué qu'à une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7.
En cas de dissolution volontaire ou statutaire d'une association, l'actif net dégagé par la liquidation est attribué à une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7, dont la désignation est soumise à l'approbation du ministre chargé du logement, après avis de l'Agence nationale.
En cas de liquidation administrative d'une association, 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 une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7, désignée par le ministre chargé du logement, après avis de l'Agence nationale.

Article L313-16

Les dispositions de l'article L. 313-7, ainsi que celles du premier et du troisième alinéas de l'article L. 313-13, sont également applicables aux organismes agréés à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction autres que les associations professionnelles ou interprofessionnelles mentionnées au premier alinéa dudit article L. 313-7.
En cas de carence d'un de ces organismes à prendre les mesures de redressement visées au premier alinéa de l'article L. 313-13, ou en cas d'urgence, le ministre chargé du logement peut, après avis de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction, rendu dans un délai qui ne peut excéder huit jours, retirer l'agrément de collecte de cet organisme.
Lorsque l'organisme est associé de l'Union d'économie sociale du logement et qu'il ne souscrit pas sa quote-part du capital de cette union, ne s'acquitte pas des contributions prévues aux articles L. 313-20 et L. 313-25, manque de manière grave et répétée aux recommandations de l'union, ne respecte pas les conventions prévues au 2° et 2°bis de l'article L. 313-19 ou réalise des opérations en méconnaissance des dispositions du 4° du même article, l'agence nationale met l'organisme en demeure de prendre, dans un délai déterminé, toute mesure de redressement utile. En cas de carence de l'organisme à prendre ces mesures de redressement, le ministre chargé du logement peut, après avis de l'agence nationale et de l'union, retirer l'agrément de collecte de cet organisme.
En cas de retrait d'agrément, le ministre chargé du logement transfère, sur proposition ou après avis de l'agence nationale, 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 une association ou un organisme agréé à collecter la participation, qu'il désigne, et nomme à cet effet, auprès de l'organisme en cause, un administrateur chargé de procéder au transfert.
En cas de carence d'un des organismes visés par le présent article, ou lorsque l'administrateur nommé en application de l'alinéa précédent rencontre des difficultés du fait de l'organisme en cause, le ministre de tutelle de cet organisme, sur proposition du ministre chargé du logement, suspend les organes de direction ou en déclare les membres démissionnaires d'office.
Les dispositions du premier alinéa du présent article ne s'appliquent pas aux organismes d'habitations à loyer modéré ou sociétés d'économie mixte exerçant, à titre principal, une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux.
Un décret en Conseil d'Etat précise en tant que de besoin les conditions d'application du présent article.

Section III 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 aux dispositions de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, sous réserve des dispositions du présent chapitre.

Code de la construction et de l'habitation

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, notamment auprès des pouvoirs publics;
- 2° Conclut avec l'Etat, après information des associés collecteurs, des conventions définissant des politiques nationales d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction et des ressources du fonds d'intervention de l'union, à mettre en œuvre par les associés collecteurs. L'union peut en outre conclure avec l'Etat des conventions ayant pour objet de favoriser la coopération entre associés, de coordonner les tâches de collecte, d'harmoniser les modalités d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, de contribuer, avec les associations départementales d'information sur le logement qui ont signé une convention avec l'Etat, à l'information sur le logement des salariés et d'améliorer la gestion des associés collecteurs;
- 2° bis. Assure, à compter d'une date fixée par décret et dans des conditions fixées par convention avec l'Etat, le financement des aides prévues au b de l'article L. 313-1 au bénéfice des emprunteurs ayant souscrit des prêts garantis par le fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété mentionné au troisième alinéa de l'article L. 312-1;
- 3° Elabore, dans l'intérêt commun, des recommandations aux associés aux fins mentionnées au 2°. Ces recommandations ne peuvent déroger aux conventions ci-dessus mentionnées;
- 4° Donne, dans les conditions prévues par ses statuts, un avis préalablement aux opérations par lesquelles les associés collecteurs convertissent ou transforment en titres ou subventions des créances constituées avec les fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ou par lesquelles ils cèdent ou prennent des participations financées avec les mêmes fonds. L'union peut demander une seconde délibération aux associés collecteurs;
- 5° 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.

Les statuts de l'union sont approuvés par décret en Conseil d'Etat.

Article L313-20

Les stipulations des conventions prévues au 2° et au 2° bis de l'article L. 313-19 s'imposent aux associés.

Pour l'exécution de ces conventions, l'Union d'économie sociale du logement dispose, d'une part, d'un fonds d'intervention et, d'autre part, d'un fonds de soutien.

Le fonds d'intervention contribue à la bonne adaptation des ressources des associés collecteurs aux besoins locaux, compte tenu des politiques nationales et locales d'emploi de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Le fonds de soutien met à la disposition de la société gérant le fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété mentionné au troisième alinéa de l'article L. 312-1 les sommes destinées à financer les aides prévues au 2° bis de l'article L. 313-19.

La convention prévue au 2° bis de l'article L. 313-19 définit les modalités d'alimentation de ce fonds, ainsi que les modalités de prise en charge temporaire des prêts, et, notamment, la part de mensualités reportée, le nombre de mensualités reportées, le délai de carence et les éventuelles périodes de franchise. Elle prévoit une clause de révision dans le cas où les conditions d'attribution des prêts mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 312-1 sont modifiées de manière substantielle. Un décret, pris après consultation de l'Union d'économie sociale du logement, fixe les règles de dotation du fonds de soutien par l'union, les règles régissant son fonctionnement administratif et financier, les normes de gestion destinées à garantir sa solvabilité et l'équilibre de sa structure

Code de la construction et de l'habitation

financière ainsi que les ratios de couverture des risques.

L'union garantit l'équilibre financier du fonds de soutien.

Une convention entre l'Union d'économie sociale du logement et la société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale, homologuée par arrêté interministériel, fixe notamment le mode de calcul des sommes à verser, les conditions de contrôle et les modalités de mise en œuvre de la garantie d'équilibre financier du fonds.

Chaque associé collecteur apporte sa contribution à chaque fonds. Le conseil d'administration de l'union fixe, après consultation du comité des collecteurs mentionné à l'article L. 313-21, 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.

Les opérations de chacun des fonds et, au sein du fonds d'intervention, de chacune des politiques d'emploi mentionnées au 2° de l'article L. 313-19 sont retracées dans une comptabilité distincte.

Article L313-21

Le conseil d'administration de l'union comporte cinq représentants des associés collecteurs, élus en son sein, par le comité des collecteurs, 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 élu ou désigné dans les mêmes conditions. Le conseil d'administration est présidé par l'un de ces représentants. Ces représentants et leurs suppléants ne peuvent être propriétaires d'actions de l'union.

Le comité des collecteurs est élu pour trois ans par les associés collecteurs dans les conditions fixées par les statuts. Il est renouvelé par tiers chaque année. Il doit être réuni dès que la demande en est faite par le quart des associés collecteurs. Il peut demander la réunion du conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Article L313-22

Le comité paritaire des emplois est composé des représentants permanents des organisations d'employeurs et de salariés associées ou de leurs suppléants. Sur proposition du comité paritaire, notamment en vue de la conclusion avec l'Etat des conventions prévues au 2° de l'article L. 313-19, le conseil d'administration de l'union délibère sur les politiques d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Article L313-23

Deux commissaires du Gouvernement représentent l'Etat auprès de l'union. Ils assistent aux séances du conseil d'administration et peuvent se faire communiquer tous documents. Ils peuvent conjointement demander que l'union procède à une seconde délibération sur les avis prévus au 4° de l'article L. 313-19 et sur les décisions relatives aux contributions prévues à l'article L. 313-20. La confirmation de la décision prise par le conseil d'administration en première délibération ne peut être acquise qu'à la majorité des membres composant le conseil.

Article L313-24

Toute augmentation du capital de l'union par incorporation des réserves, bénéfiques 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 aux 1° à 4° de 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.

Code de la construction et de l'habitation

Section IV 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 L313-27

Le prix maximal de cession des parts ou actions des sociétés immobilières dont 50 p. 100 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 p. 100.

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,

Code de la construction et de l'habitation

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 de la loi n° 47-1635 du 30 août 1947 relative à l'assainissement des professions industrielles ou commerciales, 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 120 000 F, ou de l'une de ces deux peines seulement.

Article L313-31

Les interdictions prévues aux articles L. 423-10 et L. 423-11 sont applicables aux administrateurs et aux salariés des associations mentionnées à l'article L. 313-7 et des organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16 ainsi qu'aux administrateurs et aux salariés de l'agence nationale.

Article L313-32

Est puni d'un emprisonnement de cinq ans et d'une amende de 1 000 000 F 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 L313-33

Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent chapitre. Il fixe notamment les conditions dans lesquelles les délibérations du conseil d'administration de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction sont rendues exécutoires ainsi que les conditions de dépôt et de placement des disponibilités financières du fonds d'intervention de l'Union d'économie sociale du logement en attente de l'emploi fixé par les conventions prévues au 2° de l'article L. 313-19. Il fixe enfin le délai à l'expiration duquel, faute de réponse de l'union, l'avis prévu au 4° de l'article L. 313-19 est réputé rendu.

CHAPITRE V Epargne-logement - Dispositions transitoires applicables à l'épargne-construction

SECTION I 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'état qui détermine notamment les destinations autorisées. Ces destinations sont exclusives, à l'exception des résidences de tourisme, de tout usage commercial ou professionnel.

Code de la construction et de l'habitation

Article L315-2

Les prêts d'épargne-logement concernant les logements destinés à l'habitation principale 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 la caisse nationale d'épargne et 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 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.

Conformément à l'article 157, 9° bis, du code général des impôts, ces intérêts et cette prime ne sont pas pris en compte pour la détermination du revenu net global.

Article L315-6

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

SECTION II 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.

Code de la construction et de l'habitation

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 et 2148 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.

Code de la construction et de l'habitation

Article L315-31

Un règlement d'administration publique 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 des administrations fiscales et des services déconcentrés du Trésor 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.

TITRE II Amélioration de l'habitat

CHAPITRE I Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat - Statut et concours financier

Article L321-1

L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat a pour objet de faciliter l'exécution de travaux de réparation, d'assainissement et d'amélioration des immeubles à usage principal d'habitation et la transformation en logements locatifs des immeubles autres que ceux précédemment cités situés dans

Code de la construction et de l'habitation

les zones de revitalisation rurale telles que définies par l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, dès lors qu'ils appartiennent à une zone bâtie agglomérée, notamment par la prise en charge totale ou partielle de l'intérêt des capitaux investis dans les travaux.

Article L321-2

L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat est gérée par le Crédit foncier de France. A cet effet, une convention est passée entre l'Etat et le Crédit foncier de France.

Les modalités de gestion et de fonctionnement de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, notamment l'utilisation de ses ressources, sont déterminées par un décret en conseil d'Etat.

CHAPITRE II Primes de l'Etat

Article L322-1

Une prime peut être accordée aux bailleurs, personnes physiques ou morales, pour l'amélioration de l'habitat locatif achevé avant le 1er septembre 1948.

A compter de la date d'achèvement des travaux et pendant une période de neuf ans, les locaux doivent être occupés à titre de résidence principale et loués nus par un bail écrit, d'une durée équivalente.

Un décret fixe les modalités d'application du présent article et notamment:

- les caractéristiques techniques des logements améliorés;
- les modalités de location des locaux ayant donné lieu à l'octroi de la prime, le montant maximum des loyers et leur évolution, la nature des charges incombant aux locataires et le montant maximum du cautionnement;
- le montant maximum de ressources imposé aux locataires;
- les modalités du contrôle du respect des engagements du bailleur.

Article L322-2

L'inobservation par le propriétaire des dispositions de l'article L. 322-1 et de celles prises pour son application entraîne le remboursement du montant de la prime, majoré de 100 p. 100 et indexé sur l'indice du coût de la construction publié par l'institut national de la statistique et des études économiques.

Article L322-3

Quiconque se rend coupable de fraude ou de fausse déclaration pour obtenir ou faire obtenir la prime et quiconque aura volontairement méconnu les dispositions des articles L. 322-1 et L. 322-2 sera puni d'une amende de 30 000 F.

En cas de non-respect par le bailleur des conditions de location fixées par l'article L. 322-1, sous réserve des obligations prévues à l'article 1728 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 l'expiration de la période de neuf ans prévue à l'article L. 322-1, du maintien dans les lieux aux conditions fixées par le décret prévu audit article.

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.

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

Code de la construction et de l'habitation

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.

TITRE V Aide personnalisée au logement

CHAPITRE I 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 à des sociétés d'économie mixte, ou appartenant à d'autres bailleurs lorsque, dans ce dernier cas, les logements ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat, 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; 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; 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 titulaires d'un des titres de séjour ou documents justifiant de la régularité du séjour et prévus en application de l'article L. 512-2 du code de la sécurité sociale.

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.

Code de la construction et de l'habitation

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.

Le barème, révisé le 1er juillet de chaque année, tient compte de l'évolution constatée des prix de détail et du coût de la construction. Cette révision assure, par toutes mesures appropriées, le maintien de l'efficacité sociale de l'aide personnalisée au logement.

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.

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 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.

Code de la construction et de l'habitation

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

Un fonds national de l'habitation est institué. Il est chargé du financement de l'aide personnalisée au logement, de la prime de déménagement prévue à l'article L. 351-5 et des dépenses de gestion y afférentes ainsi que des dépenses du conseil national de l'aide personnalisée au logement. Ce fonds est administré par un conseil de gestion présidé par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

La composition, les modes de désignation et les modalités de fonctionnement du conseil de gestion mentionné ci-dessus sont fixés par décret.

Article L351-7

Les recettes du fonds national de l'habitation sont constituées notamment par des contributions provenant:

De l'Etat;

Des régimes de prestations familiales;

Du fonds national d'aide au logement;

Des bailleurs de logements qui ont passé une convention dans les conditions définies à l'article L. 351-2, par. 2 et 3.

La contribution annuelle de chaque régime de prestations familiales et du fonds national d'aide au logement est égale au montant des prestations qui auraient été versées par eux au titre de l'allocation de logement 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.

La contribution annuelle des bailleurs de logement est déterminée par des conventions conclues avec l'Etat.

Compte tenu de ces diverses contributions, l'Etat assure l'équilibre des recettes et des dépenses du fonds national de l'habitation.

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 de l'habitation 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 de l'habitation 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 de l'habitation 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;

Dans les autres cas, à l'établissement habilité à cette fin.

Code de la construction et de l'habitation

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 autres que l'allocation de parent isolé dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 524-1 du code de la sécurité sociale, 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.

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.

Lorsque l'un ou l'autre ne conteste pas l'exactitude de ce trop-perçu, l'organisme payeur est autorisé à récupérer cet indu par retenue sur les échéances d'aide personnalisée au logement à venir.

Dans des conditions définies par décret, les retenues mentionnées à l'alinéa précédent 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.

Article L351-12

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. Les administrations publiques, notamment par application de l'article 2016 du code général des impôts, 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 d'une amende de 30000 F pouvant être portée au double en cas de récidive. 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 120 000 F ou l'un de ces deux peines seulement. En cas de récidive, ces peines peuvent être portées au double.

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;

Code de la construction et de l'habitation

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 6 de la loi n° 89-475 du 10 juillet 1989 relative à l'accueil par des particuliers, à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapées adultes, 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 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 I 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;

Code de la construction et de l'habitation

- 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 ainsi que le montant de leur contribution au fonds national de l'habitation;
- 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. 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.

Code de la construction et de l'habitation

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 L353-10

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 30 000 F pouvant être portée au double en cas de récidive. 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.

Code de la construction et de l'habitation

SECTION II 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 ainsi qu'à ceux appartenant aux collectivités locales et gérés par lesdits organismes.

Article L353-15

Par dérogation à l'article L. 442-6, seules les dispositions des chapitres Ier, 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.

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.

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.

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 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.

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.

Code de la construction et de l'habitation

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 et de l'article L. 353-15-1 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 L353-20

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 les logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 aux centres communaux d'action sociale, aux organismes et associations mentionnés au premier alinéa de l'article L. 442-8-1 et aux associations ou établissements publics mentionnés à l'article L. 442-8-4.

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.

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 centres communaux d'action sociale et les organismes et associations mentionnés au premier alinéa 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.

Toutefois, les associations ou établissements publics mentionnés à l'article L. 442-8-4 peuvent donner congé à tout moment à leurs sous-locataires dès lors qu'ils ne répondent plus aux conditions pour être logés par ces personnes morales telles que précisées dans le contrat de sous-location.

Les sous-locations peuvent être effectuées meublées ou non meublées.

TITRE VI Organismes consultatifs

CHAPITRE I Conseil national de l'aide personnalisée au logement

Article L361-1

Un conseil national de l'aide personnalisée au logement est institué auprès du ministre responsable du logement.

Ce conseil est chargé de suivre la mise en place de l'aide personnalisée au logement; il est consulté sur le barème de l'aide, sur sa révision annuelle et, d'une façon générale, sur toute mesure relative aux modalités de son financement et de son versement.

Il est également consulté sur toutes mesures destinées à lutter contre la ségrégation ou à réhabiliter l'habitat existant.

Il est composé notamment de représentants de l'administration, des collectivités locales, des constructeurs et gestionnaires de logements, des organismes d'allocations familiales et des usagers. La composition, les modes de désignation, les modalités de fonctionnement de ce conseil sont fixés par décret.

Son président adresse au Parlement avant le 1er octobre de chaque année un compte rendu des travaux de ce conseil.

Code de la construction et de l'habitation

CHAPITRE II Conseil national de l'accession à la propriété

Article L362-1

Il est institué un conseil national de l'accession à la propriété auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation, en vue de promouvoir toutes mesures destinées à favoriser et développer la constitution d'un patrimoine immobilier familial.

Sa composition, ses attributions et son fonctionnement sont fixés par décret.

Article L362-2

Le conseil national de l'accession à la propriété est consulté sur la révision annuelle du barème de l'aide personnalisée au logement prévue au sixième alinéa de l'article L. 351-3 et, d'une façon générale, sur toute modification des régimes d'aides directes ou indirectes de l'Etat à l'accession à la propriété.

Il est également consulté sur toutes mesures destinées à lutter contre la ségrégation ou à réhabiliter l'habitat existant.

CHAPITRE III Dispositions communes

Article L363-1

La coordination des missions du conseil national de l'aide personnalisée au logement et du conseil national de l'accession à la propriété est précisée par décret.

La fusion de ces conseils est réalisée dans un délai de quatre ans à compter du 4 janvier 1977.

CHAPITRE IV Conseil départemental de l'habitat

Article L364-1

La composition, les modalités de fonctionnement et la nature des différentes fonctions du conseil départemental de l'habitat, substitué par la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 à l'ensemble des commissions, comités et conseils départementaux existant en matière de logement et autres que la commission départementale des rapports locatifs créée par la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

TITRE VII Dispositions diverses ou particulières aux départements d'outre-mer

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.

Code de la construction et de l'habitation

LIVRE IV Habitations à loyer modéré

TITRE I 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 œuvre 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.

Article L411-2

Les organismes d'habitations à loyer modéré comprennent:

- les offices publics d'aménagement et de construction;
- les offices publics d'habitations à loyer modéré;
- les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré;
- les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré;
- les sociétés anonymes de crédit immobilier;
- les fondations d'habitations à loyer modéré.

TITRE II Organismes d'habitations à loyer modéré

CHAPITRE I Etablissements publics d'habitations à loyer modéré

SECTION I Offices publics d'aménagement et de construction

Article L421-1

Les offices publics d'aménagement et de construction sont des établissements publics à caractère industriel et commercial.

Ils ont pour objet:

- de réaliser pour leur compte, avec l'accord de la ou des collectivités intéressées, ou pour le compte de tiers, toutes les interventions foncières ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 soient applicables aux cessions de terrains non bâtis rendues nécessaires pour la réalisation de ces opérations;
- de réaliser 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;
- 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, ainsi que les immeubles réalisés par l'ensemble de ces organismes en vue de l'accession à la propriété;
- de réaliser, en qualité de prestataire de services, des opérations portant sur tout immeuble à usage principal d'habitation;

Code de la construction et de l'habitation

- d'acquérir et donner en location à des organismes agréés par arrêté du représentant de l'Etat dans le département des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté.

Un décret en Conseil d'Etat précise leurs attributions et détermine les modalités de leur fonctionnement.

A titre subsidiaire, et en qualité de prestataires de services, ils peuvent en outre:

- pour le compte de l'Etat, des collectivités locales ou des établissements publics, réaliser et assurer l'entretien des constructions liées à l'habitat;
- réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires;
- avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés.
- 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.

Ils 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.

Article L421-1-1

Sauf délibération spéciale de leur conseil d'administration, les offices publics d'aménagement et de construction sont soumis, en matière de gestion financière et comptable, aux règles applicables aux entreprises de commerce.

Lorsqu'il est soumis, en matière de gestion financière et comptable, aux règles applicables aux entreprises de commerce, l'office:

- demeure soumis aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, à l'exception du premier alinéa de l'article 7, des articles 9, 9-2, 9-3, 12, 12-1, 14, 15, 51, 53, 53-1, 54, 55, 82 et du premier alinéa de l'article 87;
- tient sa comptabilité conformément au plan comptable général;
- est soumis au contrôle de l'Etat dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat.

Article L421-1-2

Lorsque le conseil d'administration d'un office public d'aménagement décide de rester soumis aux règles de la comptabilité publique, il peut, par dérogation aux dispositions des articles 14, 54 et 82 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée, demander que le comptable de l'office soit un comptable direct du Trésor ou un comptable spécial placé sous l'autorité administrative du directeur général de l'office. Le comptable direct du Trésor est nommé par le ministre chargé de l'économie et des finances, après information préalable du président du conseil d'administration. Le comptable spécial est nommé par le représentant de l'Etat dans le département, sur proposition du conseil d'administration, après avis du trésorier-payeur général.

Article L421-2

Les offices publics d'aménagement et de construction sont créés par décret en Conseil d'Etat.

Article L421-3

Les offices publics d'habitations à loyer modéré peuvent être transformés en offices publics d'aménagement et de construction dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

SECTION II Offices publics d'habitations à loyer modéré

Article L421-4

Les offices publics d'habitations à loyer modéré sont des établissements publics.

Ils sont créés par décret en Conseil d'Etat à la demande soit d'un conseil municipal, soit des conseils municipaux de communes ayant à cet effet constitué un syndicat conformément aux dispositions du

Code de la construction et de l'habitation

code des communes, livre Ier, titre VI, chapitre III, soit d'un conseil général, soit du conseil d'un établissement public groupant des collectivités locales.

Ils exercent les compétences mentionnées aux quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 421-1.

Ils peuvent, en outre, sur délibération de la ou des collectivités locales ou de l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement, exercer tout ou partie des autres compétences mentionnées à l'article L. 421-1. Ces dernières cessent d'être exercées dans les mêmes conditions.

Article L421-5

La dotation des offices est constituée par:

1. Les biens meubles et immeubles et les fonds que les conseils municipaux ou le conseil général leur attribuent;
2. Des dons et legs.

Article L421-6

Le conseil d'administration d'un office public d'habitations à loyer modéré peut demander, par dérogation aux dispositions des articles 14, 54 et 82 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée que le comptable de l'office soit un comptable direct du Trésor ou un comptable spécial placé sous l'autorité administrative du président de l'office. Le comptable direct du Trésor est nommé par le ministre chargé de l'économie et des finances, après information préalable du président du conseil d'administration. Le comptable spécial est nommé par le représentant de l'Etat dans le département, sur proposition du conseil d'administration, après avis du trésorier-payeur général

SECTION IV Dispositions communes

Article L421-8

Les conseils d'administration des offices comportent des représentants de leurs locataires.

Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations œuvrant dans le domaine du logement.

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 code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application de l'alinéa précédent.

CHAPITRE II Organismes privés d'habitations à loyer modéré

SECTION I 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 II 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 ont également pour objet:

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

Code de la construction et de l'habitation

- 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 agréés par arrêté du représentant de l'Etat dans le département des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté.
- Elles peuvent, en outre:
- intervenir, dans les conditions fixées par leur statut, comme prestataires de services des sociétés d'économie mixte pour la réalisation d'opérations d'aménagement, lorsqu'elles ont été agréées à cet effet;
 - avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés;
 - réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues à l'article L. 421-1.;
 - 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 œuvre 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 grands ensembles ou des quartiers d'habitat dégradé mentionnés 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;.
- 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.

Article L422-2-1

Les conseils d'administration ou les conseils de surveillance des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré comprennent des représentants des locataires. A cet effet, le nombre des membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance peut être porté à quatorze par dérogation à la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales.

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 95 à 97 et 130 à 132 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 précitée.

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article.

Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats présentés par des associations œuvrant dans le domaine du logement.

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 code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville.

SECTION III Sociétés anonymes coopératives de production 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, des personnes physiques et des sociétés coopératives de construction, constituées en application du chapitre III du titre Ier du livre II, pour la réalisation et la gestion de programmes de construction en accession à la propriété;
- 2° En vue de l'accession à la propriété, de construire, acquérir, réaliser des travaux, vendre et gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel ou d'habitation ou destinés à cet usage;
- 3° D'assister, à titre de prestataires de services, des personnes physiques ou morales en vue de la réalisation de tous travaux portant sur des immeubles existants et destinés à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation;
- 4° De réaliser des lotissements;

Code de la construction et de l'habitation

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 agréés par arrêté du représentant de l'Etat dans le département des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire des personnes en difficulté.

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.

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.

Toute opération réalisée en application du 2° du présent article doit faire l'objet d'une garantie de financement et d'une garantie d'acquisition des locaux non vendus.

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 comité permanent du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré, détermine les modalités de mise en œuvre 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.

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.

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

Article L422-3-2

Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré dont la qualité de gestion sur les plans technique et financier a été constatée à l'occasion du contrôle prévu à l'article L. 451-1 peuvent, par décision de l'autorité administrative, être autorisées, dans des conditions fixées par décret, à 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. L'autorisation est accordée lorsque l'administration n'a pas répondu dans un délai de six mois à une demande adressée à cet effet par une société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré.

Ces sociétés doivent faire procéder, sous le nom de révision coopérative, à l'examen analytique et périodique de leurs comptes et de leur gestion dans les conditions prévues à l'article L. 422-3-1.

SECTION IV Sociétés anonymes de crédit immobilier

Article L422-4

Les sociétés anonymes de crédit immobilier sont habilitées, dans les conditions fixées par leurs statuts, à réaliser les opérations prévues par le présent article.

I. - Ces sociétés ont pour objet:

- a) De consentir aux personnes physiques des prêts ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement;
- b) De consentir des prêts complémentaires aux prêts mentionnés au a ci-dessus;
- c) D'accorder, aux fins mentionnées à l'article L. 411-1, tout prêt qu'elles seront habilitées à distribuer par arrêté conjoint du ministre chargé du Trésor et du ministre chargé du logement;
- d) D'effectuer, pour le compte d'organismes d'habitations à loyer modéré, le recouvrement des sommes dues par les acquéreurs de logements cédés dans les conditions prévues à l'article L. 443-13.

II. - Ces sociétés sont également habilitées, nonobstant les dispositions de l'article 7 de la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit:

- a) A réaliser des constructions destinées à l'accession à la propriété, susceptibles d'être financées à l'aide de prêts ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement;
- b) A réaliser des lotissements;
- c) A réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues à l'article L. 421-1;
- d) A réaliser des opérations de prestation de services liées aux activités visées aux I et II du présent article, dans des conditions fixées par les clauses types mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 422-5.

Code de la construction et de l'habitation

III. - Les sociétés anonymes de crédit immobilier peuvent, en dehors des cas prévus au I et au II, soit directement à titre accessoire, soit par l'intermédiaire des filiales visées à l'article L. 422-4-2, réaliser toutes opérations de prêts immobiliers, de construction, de maîtrise d'ouvrage et de prestation de services, liées à la propriété de l'habitat, sans que ces opérations aient pour objet la constitution d'un patrimoine locatif pour ces sociétés ou leurs filiales, dans les conditions et limites précisées par les clauses types prévues audit article L. 422-4-2.

Elles peuvent également, selon les mêmes modalités et dans les mêmes conditions et limites, réaliser pour leur compte ou pour le compte de tiers, toutes les opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme, avec l'accord de la ou des collectivités concernées.

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

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

Article L422-4-1

Les sociétés anonymes de crédit immobilier, les établissements de crédit qu'elles contrôlent ensemble ou séparément, directement ou indirectement, et leur caisse centrale sont affiliés à un réseau doté d'un organe central.

L'organe central du réseau des sociétés anonymes de crédit immobilier est régi par les articles 21 et 22 de la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 précitée. Il exerce les pouvoirs de contrôle prévus auxdits articles sans préjudice des dispositions de l'article L. 451-1 du présent code. Il a la forme d'une association de la loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association et prend le nom de "chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier".

La chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier constitue un fonds de garantie et d'intervention.

Les dirigeants de chacun des établissements de crédit, membres du réseau, mentionnés à l'article 17 de la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 précitée doivent être agréés par la chambre syndicale, qui s'assure que ces dirigeants possèdent l'honorabilité nécessaire et l'expérience adéquate à leurs fonctions. Lorsque les conditions d'honorabilité ne sont plus remplies, l'agrément est retiré.

La chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier peut prononcer à l'égard d'un établissement du réseau les sanctions disciplinaires de l'avertissement, du blâme et de la radiation de l'affiliation au réseau; elle peut prononcer à l'égard des dirigeants les sanctions disciplinaires de l'avertissement, du blâme et du retrait d'agrément.

Le président de la chambre syndicale est de droit président de la caisse centrale des sociétés anonymes de crédit immobilier, dont le capital est détenu majoritairement par les sociétés anonymes de crédit immobilier. Toutefois, en cas d'incompatibilité rendant impossible l'exercice par le président de la chambre syndicale du mandat de président de la caisse centrale, ce dernier est nommé par le conseil d'administration de la caisse centrale sur proposition du président de la chambre syndicale.

Un décret en Conseil d'Etat approuve les statuts de la chambre syndicale et précise, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent article, notamment les conditions de mise en œuvre des sanctions disciplinaires.

Les statuts de la caisse centrale sont soumis à l'agrément de la chambre syndicale.

La moitié au moins des membres du conseil d'administration de la caisse centrale sont désignés parmi les membres élus de l'instance délibérante de l'organe central.

Article L422-4-2

Les clauses types prévues à l'article L. 422-5, auxquelles doivent se conformer les statuts des sociétés anonymes de crédit immobilier, précisent notamment les conditions dans lesquelles celles-ci peuvent prendre des participations ou constituer des sociétés pour effectuer les opérations visées au III de l'article L. 422-4 et les limites apportées, le cas échéant, à l'objet social de ces sociétés.

Code de la construction et de l'habitation

Les clauses types précisent, en outre, les conditions d'exercice du droit d'agrément et de préemption de l'organe central du réseau mentionné à l'article L. 422-4-1; le droit d'agrément porte sur les augmentations de capital et les cessions de parts ou d'actions des établissements de crédit membres dudit réseau, sur les fusions et scissions ainsi que sur les prises de participation, les investissements et les cessions d'actifs de ces établissements; les refus d'agrément doivent être motivés; le droit de préemption porte sur les cessions de parts ou d'actions des établissements de crédit membres du réseau. L'organe central ne peut détenir que temporairement les parts ou actions ainsi préemptées.

Article L422-4-3

En cas de cessation d'affiliation d'une société anonyme de crédit immobilier, pour quelque cause que ce soit, au réseau mentionné à l'article L. 422-4-1, cette société est dissoute de plein droit et sa liquidation est réalisée conformément aux dispositions de l'article L. 422-11.

SECTION V Dispositions communes aux sociétés d'habitations à loyer modéré et de crédit immobilier

Article L422-5

Les sociétés d'habitations à loyer modéré doivent être agréées par décision administrative. Les sociétés de crédit immobilier sont soumises à l'agrément du comité des établissements de crédit. 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 et les sociétés anonymes de crédit immobilier 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 ou de crédit immobilier 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, de faute grave dans la gestion ou de carence du conseil d'administration ou du directoire et du conseil de surveillance d'une société d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier, le ministre chargé de la construction et de l'habitation peut, après avoir entendu les observations de la société ou celle-ci ayant été dûment appelée à les présenter, prononcer sa dissolution et nommer un liquidateur.

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, de plein droit, l'ensemble des pouvoirs du conseil d'administration ou du conseil de surveillance et du directoire pour la continuation des opérations en cours.

La mission de l'administrateur provisoire prend fin, soit à la désignation d'un nouveau conseil d'administration ou d'un nouveau conseil de surveillance par l'assemblée générale réunie au plus tard avant l'expiration d'un délai d'un an, renouvelable une fois à dater de la décision ministérielle, soit, à défaut de cette désignation, à la nomination d'un liquidateur par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

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,

Code de la construction et de l'habitation

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 L422-9

Dans le cas où une société d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier 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.

En cas de dissolution d'une société anonyme de crédit immobilier, la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social, après paiement du passif et remboursement du capital social, est attribuée au fonds de garantie mentionné à l'article L. 422-4-1.

SECTION VI 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 et L. 422-13, à l'exception des dispositions des troisième et quatrième alinéas de son article 16 et de son article 18.

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.

Code de la construction et de l'habitation

SECTION VII 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 VIII 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

Code de la construction et de l'habitation

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 d'habitations à loyer modéré ou d'un office public d'aménagement et de construction, 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 L423-2

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

Sans préjudice des compétences dévolues au comité de la réglementation bancaire et à la commission bancaire en ce qui concerne les sociétés de crédit immobilier, 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.

Le prix maximum de cession des actions des sociétés anonymes de crédit immobilier est limité au montant nominal de ces actions, majoré pour chaque année ayant précédé la cession, sans pouvoir excéder vingt années, d'un intérêt équivalant à 90 p. 100 du taux de rendement des emprunts de l'Etat à l'émission au 31 décembre de l'année considérée 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 178 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, dans les organismes privés d'habitations à loyer modéré, toute augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques 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.

Code de la construction et de l'habitation

Par dérogation aux dispositions des articles 209 et 214 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 précitée, 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 217 de la même loi, 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" ou de "société de crédit immobilier" 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 30 000 F 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

Il est interdit aux administrateurs d'organismes d'habitations à loyer modéré, ainsi qu'à toute personne rémunérée par ces organismes, de vendre des immeubles directement ou indirectement auxdits organismes ou à leurs clients, de leur consentir des prêts avec hypothèque, de passer avec ces organismes ou avec leur clients des marchés de travaux ou de fournitures ou d'imposer le choix d'un fournisseur, entrepreneur ou prestataire de service déterminé pour la réalisation d'une de ces opérations prévues au présent livre.

La contravention à ces interdictions est punie d'une amende de 30 000 F. La peine sera doublée en cas de récidive.

Article L423-11

Il est interdit aux administrateurs des organismes d'habitations à loyer modéré ainsi qu'à toute personne employée par ces organismes de recevoir, directement ou indirectement et sous quelque forme que ce soit, même en prenant ou en conservant des intérêts dans une entreprise, un avantage quelconque de la part des personnes qui interviennent dans les ventes ou échanges d'immeubles réalisés avec les organismes précités ou avec leurs clients, ainsi que de la part des architectes et des entrepreneurs qui exécutent des travaux pour le compte de ces organismes ou de leurs clients et, d'une façon générale, de la part de tout fournisseur.

La contravention aux interdictions qui précèdent est punie d'une amende de 60 000 F et d'un emprisonnement de trois ans. La peine est doublée en cas de récidive.

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.

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 1er et II du titre III du présent livre,

Code de la construction et de l'habitation

à la perception d'un salaire minimum qui représente la moitié du salaire proportionnel et gradué normal.

TITRE III Dispositions financières

CHAPITRE I 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.

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.

Code de la construction et de l'habitation

Article L431-4

Les départements et les communes peuvent:

- 1° Consentir aux organismes d'habitations à loyer modéré 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.

Code de la construction et de l'habitation

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 contrats conclus par les organismes privés d'habitations à loyer modéré sont soumis aux principes de publicité, de mise en concurrence et d'exécution prévus par le code des marchés publics dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

TITRE IV Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires

CHAPITRE I Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources - Supplément de loyer de solidarité

Section I Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources

Article L441

L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre 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, notamment dans le cadre de conférences et chartes intercommunales.

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 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 fixe des critères généraux de priorité pour l'attribution des logements, notamment au profit 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. Il fixe également 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.

Le décret mentionné à l'alinéa précédent fixe 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

Code de la construction et de l'habitation

conventions de réservation ne respectent pas les limites prévues au présent alinéa, elles sont nulles de plein droit.

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.

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application des dispositions du présent article sont révisés annuellement en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance visé à l'article L. 141-2 du code du travail.

Article L441-1-1

Les conditions d'application des règles prévues à l'article L. 441-1, notamment les critères de priorité pour l'attribution des logements et les conditions de leur réservation au profit des personnes prioritaires, ainsi que les modalités de l'information du représentant de l'Etat dans le département, des maires et des conférences intercommunales du logement prévues à l'article L. 441-1-4 sont, pour chaque département, précisées en tenant compte de la mixité des villes et des quartiers ainsi que, le cas échéant, des caractéristiques des diverses parties de celui-ci, par un règlement établi par le représentant de l'Etat dans le département après avis du conseil départemental de l'habitat.

Ce règlement tient compte des programmes locaux de l'habitat, communiqués au conseil départemental de l'habitat, des besoins évalués par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées prévu à l'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, des accords collectifs départementaux prévus à l'article L. 441-1-2 et, le cas échéant, des chartes intercommunales prévues à l'article L. 441-1-5.

En cas d'inobservation par un organisme des règles fixées par le règlement départemental, après épuisement des voies de conciliation et après mise en demeure, le représentant de l'Etat dans le département peut, pour une durée qui ne peut excéder un an, désigner un délégué spécial chargé de prononcer les attributions de logements au nom et pour le compte de l'organisme, dans le respect des règles et des conventions régulièrement signées.

Article L441-1-2

Des accords nationaux sont conclus entre l'Etat et les organisations nationales représentatives des organismes gestionnaires de logements sociaux dans le respect des principes définis à l'article L. 441. Dans chaque département, le représentant de l'Etat dans le département conclut, tous les trois ans, après consultation des conférences intercommunales prévues à l'article L. 441-1-4 et du conseil départemental de l'habitat, un accord collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Cet accord définit pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes cumulant des difficultés économiques et sociales et visées dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées au sens de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cet engagement doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers. Il tient compte des capacités d'accueil et de l'occupation sociale des différents organismes, par secteur géographique.

Il est précisé et complété par les dispositions des chartes prévues à l'article L. 441-1-5. Il organise les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre des objectifs ainsi définis.

Il définit des délais d'attente manifestement anormaux au regard des circonstances locales, au-delà desquels les demandes font l'objet d'un examen prioritaire, ainsi que les conditions de cet examen. A défaut, ces délais sont définis par arrêté du représentant de l'Etat dans le département.

Il tient compte des dispositions des protocoles d'occupation du patrimoine social, en vigueur à la date de publication de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, dans les conditions prévues à l'article 62 de cette loi.

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

Code de la construction et de l'habitation

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 œuvre 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

Lorsque la situation du logement le justifie au regard des objectifs de mixité sociale et d'accueil des personnes défavorisées, le représentant de l'Etat dans le département, après consultation de la commission départementale de la coopération intercommunale et du conseil départemental de l'habitat ainsi que, dans la région d'Ile-de-france, de la conférence régionale mentionnée à l'article L. 441-1-6, délimite des bassins d'habitat qui représentent des territoires cohérents d'intervention en matière de politique de logement et d'urbanisme. Il doit prendre en compte pour cette délimitation les structures de coopération intercommunale compétentes en matière d'urbanisme et de logement créées en application des dispositions de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales, les périmètres des programmes locaux de l'habitat institués en application des articles L. 302-1 et suivants du présent code, lorsque ces derniers ont un caractère intercommunal et, le cas échéant, les bassins d'habitat délimités par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées en application des dispositions de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée ainsi que les conférences intercommunales du logement existantes à la date de publication de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. Ceux-ci sont constitués par le territoire de plusieurs communes contiguës dont l'une au moins comprend une ou plusieurs 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, ou a plus de 5 000 habitants et comporte un parc de logements locatifs sociaux, tels que définis au sixième alinéa de l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales, représentant plus de 20 % des résidences principales au sens du II de l'article 1411 du code général des impôts. Ils peuvent également être constitués, à la demande de la majorité des maires concernés, par le territoire des communes agglomérées sur lequel existent d'importants déséquilibres de peuplement. Les communes situées dans un bassin d'habitat ainsi délimité doivent créer une conférence intercommunale du logement dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 précitée.

Lorsque le bassin d'habitat regroupe des communes situées dans des départements différents, sa délimitation est faite par les représentants de l'Etat dans les départements concernés, après consultation des commissions départementales de la coopération intercommunale et des conseils départementaux de l'habitat. Toutefois, dans la région d'Ile-de-france, la délimitation des bassins d'habitat regroupant des communes situées dans des départements différents relève de la compétence du représentant de l'Etat dans la région après avis des commissions et conseils susmentionnés ainsi que de la conférence régionale mentionnée à l'article L. 441-1-6.

La conférence du logement rassemble, outre les maires des communes et le ou les représentants de l'Etat dans le ou les départements concernés, les bailleurs sociaux possédant ou gérant des logements dans le bassin d'habitat, les représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, des représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, désignés par le représentant de l'Etat, et, lorsqu'ils sont titulaires de droits de réservation dans le bassin d'habitat, les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Elle est présidée par le représentant des maires des communes intéressées désigné par ceux-ci. Toutefois, si la conférence intercommunale du logement ne s'est pas réunie dans le délai d'un an prévu au troisième alinéa, elle est présidée et, au besoin, préalablement créée par le ou les représentants de l'Etat dans le ou les départements concernés.

La conférence intercommunale délibère à la majorité de ses membres. Elle se réunit au moins une fois par an.

Code de la construction et de l'habitation

Article L441-1-5

Le représentant de l'Etat dans le département saisit la conférence intercommunale du logement de l'accord départemental, et notamment des engagements quantifiés annuels d'attribution fixés pour chaque organisme disposant d'un patrimoine locatif social dans le bassin d'habitat concerné. La conférence définit, compte tenu des autres demandes de logement social, les orientations prioritaires d'attribution propres à chaque organisme et les besoins de création d'offres adaptées. Elle peut également émettre un avis sur le niveau des plafonds de ressources dans le bassin d'habitat.

Dans le cas où une conférence réunit des communes situées dans des départements différents, elle est saisie par les représentants de l'Etat dans les départements concernés.

Dans le respect des engagements quantifiés fixés annuellement à chaque organisme en application de l'accord collectif départemental, la conférence élabore une charte intercommunale du logement définissant la répartition de ces objectifs quantifiés d'accueil des personnes défavorisées dans le parc de logements locatifs sociaux du bassin d'habitat. La conférence évalue annuellement la situation des demandes non satisfaites dans les délais et les conditions de mise en œuvre de la charte intercommunale du logement.

Pour l'élaboration de la charte intercommunale du logement, la conférence est composée comme il est dit à l'article L. 441-1-4, à l'exclusion toutefois des maires des communes dont le territoire ne comporte pas de logements locatifs sociaux. Seuls les membres de la conférence représentant les collectivités locales ont voix délibérative.

La charte est soumise à l'agrément du représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci peut présenter à la conférence des demandes motivées de modification. Lorsqu'au terme d'un délai de six mois après la transmission prévue au premier alinéa, la conférence n'a pas élaboré de charte intercommunale du logement ou que celle-ci n'a pas été agréée par le représentant de l'Etat dans le département, les attributions de logements locatifs sociaux dans le bassin d'habitat concerné sont prononcées selon les dispositions des articles L. 441 à L. 441-1-2.

Dans le cas où une conférence intercommunale réunit des communes situées dans des départements différents, la charte est soumise à l'agrément des représentants de l'Etat dans les départements concernés.

Article L441-1-6

Pour la région d'Ile-de-france, il est créé une conférence régionale du logement social. La conférence comprend, sous la présidence du représentant de l'Etat dans la région, des représentants de la région et, pour chacun des départements qu'elle réunit, des représentants de l'Etat, des départements, des communes, des bailleurs sociaux, des associations agréées, dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, ainsi que des organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction.

La conférence élabore, pour une durée de trois ans, un schéma d'orientation en vue d'harmoniser les politiques du logement social et notamment les principes de répartition et d'attribution des logements sociaux, au rang desquels figure le principe de mixité sociale, ainsi que les aides financières qui peuvent concourir à la solidarité pour le logement.

Compte tenu des accords départementaux conclus en application de l'article L. 441-1-2 et notamment des engagements quantifiés annuels, elle évalue annuellement la mise en œuvre du schéma d'orientation.

Elle se réunit au moins une fois par an.

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 qui dispose d'une voix prépondérante.

Il est créé dans les mêmes conditions une commission d'attribution dans chaque société civile immobilière dont le capital est constitué majoritairement par des fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction et disposant de logements locatifs sociaux, pour l'attribution de ces logements.

En outre, le maire de la commune où sont implantés les logements attribués, ou son représentant, est membre de droit des commissions d'attribution.

Le représentant de l'Etat dans le département, ou l'un de ses représentants membre du corps préfectoral, 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.

Code de la construction et de l'habitation

Article L441-2-1

Les demandes d'attribution de logements sociaux sont faites auprès de services, organismes ou personnes morales dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. Chaque demande fait l'objet d'un enregistrement départemental unique. Un numéro départemental est obligatoirement communiqué au demandeur par le service, l'organisme ou la personne morale qui a reçu la demande dans le délai maximum d'un mois à compter du dépôt de ladite demande. Lorsque le numéro départemental est communiqué par une personne morale autre qu'un bailleur, l'attestation délivrée au demandeur indique le ou les organismes bailleurs auxquels est transmis le dossier de demande de logement. Les modalités de transmission des dossiers de demande font l'objet d'une convention entre cette personne morale et les bailleurs concernés.

Ce système d'enregistrement, géré conjointement par l'Etat et les bailleurs sociaux disposant de logements locatifs sociaux dans le département, a pour objet de garantir les droits du demandeur et d'assurer l'examen prioritaire des demandes qui n'ont pu être satisfaites dans les délais prévus au quatrième alinéa de l'article L. 441-1-2.

La durée de validité des demandes d'attribution de logements sociaux est limitée dans des conditions définies par décret. Aucune radiation ne peut intervenir si le demandeur n'a pas été avisé par le service, l'organisme ou la personne morale mentionnés au premier alinéa dans un délai d'un mois précédant celle-ci.

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro d'enregistrement départemental. Le représentant de l'Etat dans le département procède après mise en demeure à l'inscription d'office de tout demandeur qui n'aurait pas reçu communication du numéro d'enregistrement dans le délai d'un mois, auprès de tout bailleur susceptible d'accueillir cette demande.

Les aides de l'Etat rattachables au logement qui serait attribué en méconnaissance des dispositions du présent article sont remboursées en tout ou partie dans des conditions définies par décret.

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.

Article L441-2-3

Dans chaque département est créée auprès du représentant de l'Etat dans le département une commission de médiation composée au plus de quatre représentants des organismes bailleurs, de deux représentants des associations de locataires et de deux représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, œuvrant dans le département. Dans tous les cas, le nombre des représentants des bailleurs est égal à celui du total des représentants des associations visées ci-dessus. Cette commission reçoit, sur requête des demandeurs de logements locatifs sociaux répondant aux conditions réglementaires d'accès à ces logements, toutes réclamations relatives à l'absence d'offre de logement dans le délai fixé conformément aux dispositions de l'article L. 441-1-2. La commission de médiation émet un avis qu'elle adresse aux demandeurs, aux organismes bailleurs et aux collectivités locales concernés. Elle peut également en saisir le représentant de l'Etat dans le département. Lorsque le requérant est une personne défavorisée au sens de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée, elle saisit le comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

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

Les bailleurs sociaux rendent compte des conditions de l'attribution des logements selon les dispositions suivantes:

1° Le règlement départemental prévu à l'article L. 441-1-1 définit les modalités de l'information du représentant de l'Etat dans le département au titre des logements qui lui sont réservés en vertu des

Code de la construction et de l'habitation

conventions mentionnées à l'article L. 441-1; les collectivités territoriales et les conférences intercommunales du logement prévues à l'article L. 441-1-4 bénéficient des mêmes informations, pour les conventions qu'elles ont signées;

2° Une fois par an, les bailleurs sociaux rendent compte, dans des conditions définies à l'accord collectif départemental mentionné à l'article L. 441-1-2, des résultats atteints au regard des objectifs quantifiés prévus audit accord et aux chartes qui en sont issues; ce compte rendu est adressé au représentant de l'Etat dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux qui les concernent, aux maires des communes intéressées ainsi qu'à tous les maires du ou des bassins d'habitat concernés, et aux conférences prévues à l'article L. 441-1-4;

3° Une fois par an, les bailleurs sociaux établissent, dans des conditions fixées par l'accord collectif départemental mentionné à l'article L. 441-1-2, les informations statistiques distinguant notamment:

- a) Les demandes de logements qui leur ont été adressées ou transmises;
- b) Les logements nouvellement mis en service ou remis en location;
- c) Les logements restés vacants pendant plus de trois mois;
- d) Les attributions prononcées ainsi que celles qui ont été proposées mais refusées par les demandeurs.

Ces informations sont communiquées au représentant de l'Etat dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux qui les concernent, aux maires des communes intéressées et aux conférences intercommunales prévues à l'article L. 441-1-4.

Le règlement départemental prévu à l'article L. 441-1-1 précise les conditions dans lesquelles les bailleurs sociaux non signataires de l'accord collectif départemental communiquent les informations énoncées ci-dessus.

Le représentant de l'Etat dans le département soumet au moins une fois par an au conseil départemental de l'habitat les principaux résultats des informations recueillies au titre du présent article. Ces résultats peuvent être consultés par toute personne en faisant la demande;

4° Les maires d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon bénéficient des mêmes informations que le maire de la commune pour les logements situés dans le ou les arrondissements où ils sont territorialement compétents.

Les dispositions du présent article sont applicables aux sociétés civiles immobilières mentionnées à l'article L. 441-2, pour leur parc de logements locatifs sociaux.

Article L441-2-6

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application de la présente section.

Section II Supplément de loyer de solidarité

Article L441-3

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exiger 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. Ils doivent exiger le paiement d'un tel supplément dès lors qu'au cours du bail le dépassement du plafond de ressources est d'au moins 40 %.

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.

Chaque organisme d'habitations à loyer modéré détermine, selon les conditions fixées ci-après, les modalités de calcul du montant du supplément de loyer de solidarité.

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, les grands ensembles et les quartiers d'habitat dégradé mentionnés au I de l'article 1466 A du code général des impôts.

Article L441-4

Le montant du supplément de loyer de solidarité est obtenu en appliquant le coefficient de dépassement du plafond de ressources au supplément de loyer de référence du logement.

Code de la construction et de l'habitation

Ce montant est plafonné lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède 25 p. 100 des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.

Article L441-5

L'organisme d'habitations à loyer modéré fixe par département les valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources en fonction de l'importance de ce dépassement. Il peut également tenir compte dans la fixation de ce coefficient du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer.

Les valeurs maximales de ce coefficient sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Elles ne peuvent être inférieures, pour les dépassements du plafond de ressources de 40 % et plus, à celles du coefficient prévu à l'article L. 441-8.

L'organisme fixe un seuil de dépassement du plafond de ressources en deçà duquel le supplément de loyer n'est pas exigible. Ce seuil ne peut ni être inférieur à 20 p. 100 ni excéder 40 p. 100.

Article L441-6

L'organisme d'habitations à loyer modéré fixe le montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence en tenant compte de la qualité et de la situation géographique de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Le montant moyen par mètre carré habitable des suppléments de loyer de référence est au moins égal à celui prévu à l'article L. 441-8. Ce montant minimal s'impose à chaque organisme d'habitations à loyer modéré pour ses logements situés dans une même zone et dans un même département.

Le montant du supplément de loyer de référence ne peut excéder des valeurs maximales définies par décret en Conseil d'Etat.

Article L441-7

L'organisme d'habitations à loyer modéré communique la délibération relative au mode de calcul du supplément de loyer au représentant de l'État dans le département du siège de l'organisme et à celui du lieu de situation des logements. A cette délibération sont annexés les éléments permettant le calcul du montant moyen par mètre carré des suppléments de loyer de référence.

Cette délibération devient exécutoire à l'expiration du délai d'un mois à compter de sa communication si, dans ce délai, le représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation du logement concerné n'a pas demandé une seconde délibération, notamment eu égard au montant des loyers pratiqués dans le voisinage pour des immeubles ou groupes d'immeubles équivalents et dont les loyers sont fixés en application 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 demande de seconde délibération est motivée. Elle est communiquée aux membres de l'organe délibérant de l'organisme d'habitations à loyer modéré préalablement à la seconde délibération. La seconde délibération est exécutoire dès que le représentant de l'Etat en a reçu communication.

Article L441-8

En l'absence de délibération exécutoire, le supplément de loyer 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; le seuil de dépassement du plafond de ressources prévu par ledit décret en deçà duquel le supplément de loyer n'est pas exigible est de 40 p. 100;
- 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 notamment de la population des agglomérations.

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

Code de la construction et de l'habitation

est fait application d'un coefficient de dépassement du plafond de ressources égal au coefficient maximal adopté par l'organisme ou, à défaut, 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 conseil départemental de l'habitat.

Le Gouvernement dépose tous les deux ans, sur le bureau des assemblées, un rapport sur l'application du supplément de loyer de solidarité.

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 p. 100 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

Les dispositions de la présente section sont applicables de plein droit nonobstant toute convention contraire.

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

Par dérogation aux articles L. 441-3, L. 441-13, L. 472-1-2 et L. 481-3, les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux logements financés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de prêts locatifs aidés par l'Etat accordés par le Crédit foncier de France, aux logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers 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 pour l'amélioration 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

Code de la construction et de l'habitation

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

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;
- de la contribution annuelle représentative du droit de bail et 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.

Article L442-4

En cas de sous-occupation du logement, il peut être attribué au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.

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.

Code de la construction et de l'habitation

Article L442-5

Le Gouvernement dépose tous les trois ans et pour la première fois le 1er juillet 1997, sur le bureau des assemblées, un rapport sur l'occupation des logements d'habitations à loyer modéré et son évolution.

A cette fin, 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 50 F, majorée de 50 F par mois entier de retard. 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.

Article L442-6

Les dispositions des chapitres Ier, 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.

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 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.

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 L442-7

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.

Code de la construction et de l'habitation

Article L442-8

Dans tous les immeubles destinés à la location et construits au moyen de crédits ouverts par le présent livre, il est interdit de louer en meublé ou de sous-louer un logement en meublé ou non meublé sous quelque forme que ce soit, sous peine d'une amende de 60 000 F.

Les contrevenants sont exclus de tous les avantages et bénéfices concédés par le présent livre.

Les dispositions des alinéas qui précèdent ne sont pas applicables aux œuvres de caractère social, telles que les maisons d'étudiants et les foyers de travailleurs, dès lors qu'elles ne poursuivent aucun but lucratif. Ces dispositions ne sont pas non plus applicables aux logements pour étudiants et aux logements-foyers gérés directement par un organisme d'habitations à loyer modéré et qui répondent à des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le loyer des maisons destinées à l'habitation collective qui sont affectées à des locations meublées peut être majoré du prix de location des meubles. Ce dernier prix ne doit pas lui-même dépasser le montant du loyer principal calculé suivant les dispositions en vigueur en matière d'habitations à loyer modéré.

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 L442-8-1

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 sous-louer meublés ou non meublés à titre temporaire à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion, aux autres organismes ayant la même mission et agréés par l'autorité administrative, ainsi qu'aux centres communaux d'action sociale.

Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les locataires des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, après en avoir informé l'organisme bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sous-louer une partie de leur logement à des personnes âgées ou des personnes handicapées adultes avec lesquelles ils ont conclu un contrat conforme aux dispositions du cinquième alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-475 du 10 juillet 1989 relative à l'accueil par des particuliers, à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapées adultes. Le prix du loyer de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer total rapporté à la surface habitable du logement.

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 dispositions des articles L. 441-3 à L. 442-5 ainsi que celles relatives au niveau de ressources prévues à l'article L. 441-1 du présent code et les dispositions des chapitres Ier et VI du titre Ier, des articles 74 et 75, et du premier alinéa de l'article 78 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 sont applicables aux contrats de sous-location des logements loués dans les conditions mentionnées au premier alinéa de l'article L. 442-8-1, pendant la durée du contrat de location principal. A tout moment, les sous-locataires 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.

Les dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-6 ne sont pas applicables aux contrats de sous-location conclus en application du deuxième alinéa de l'article L. 442-8-1.

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.

Article L442-8-4

Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer des logements, aux fins de sous-location, à des associations déclarées ayant pour objet de loger à titre temporaire des personnes jeunes répondant à des conditions d'âge définies par décret

Code de la construction et de l'habitation

en Conseil d'Etat et aux établissements publics définis par l'article 5 de la loi n° 55-425 du 16 avril 1955 réorganisant les services des œuvres sociales en faveur des étudiants.

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 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 premier de la loi n° 71-582 du 16 juillet 1971 relative à l'allocation de logement ou par l'article L. 351-1 du présent code.

Les sous-locataires 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 par le contrat de sous-location.

Ces dispositions 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.

Article L442-9

Sauf autorisation administrative particulière, les offices et sociétés d'habitations à loyer modéré ne peuvent mettre leurs immeubles en gérance.

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'H.L.M.. 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.

CHAPITRE III Accession à la propriété et autres cessions

SECTION I 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.

Code de la construction et de l'habitation

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 II Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier

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

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

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

Code de la construction et de l'habitation

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 pour l'octroi des prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété, 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 ou à une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales ou un organisme sans but lucratif qui s'engage à mettre ce logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et qui est agréé à cet effet par l'autorité administrative.

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.

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.

Dans ce cas, les dispositions prévues aux articles L. 311-3 et L. 631-7 ne s'appliquent pas.

Article L443-12

Le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire. Sauf en cas de vente à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte, il ne peut être inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines. Cette évaluation doit intervenir dans un délai d'un mois à compter de la demande. A titre exceptionnel, le représentant de l'Etat dans le département peut autoriser l'organisme à vendre à un prix inférieur.

Article L443-12-1

Lorsque le locataire achète le logement qu'il occupe, les suppléments de loyer payés au cours des cinq années qui précèdent l'acte authentique s'imputent sur le prix de vente.

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,

Code de la construction et de l'habitation

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

Sauf s'il y renonce, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, en cas de vente conclue en application de la présente section, par l'organisme vendeur tant que celui-ci y demeure propriétaire de logements.

Article L443-15-1

Sans préjudice des dispositions du titre III du livre IV du code de l'urbanisme, un bâtiment à usage d'habitation appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré et construit avec l'aide de l'Etat 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 voie de la publicité prévue au deuxième alinéa de l'article L. 443-11. En outre, le surplus des sommes perçues par la société d'économie mixte au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13 est affecté au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs conventionnés, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives 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 voie de la

Code de la construction et de l'habitation

publicité prévue au deuxième alinéa de l'article L. 443-11. En outre, le surplus des sommes perçues par la société d'économie mixte, au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13, est affecté 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 L443-15-3

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

SECTION III 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 IV 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 de logements vacants par les organismes d'habitations à loyer modéré

Article L444-1

Code de la construction et de l'habitation

Les offices publics d'habitations à loyer modéré, les offices publics d'aménagement et de construction, 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, site du logement concerné, lorsque dans cette commune le nombre des logements locatifs sociaux, mentionnés à l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales, représente au 1^{er} janvier de la pénultième année au moins 20 % des résidences principales au sens du II de l'article 1411 du code général des impôts. Le logement pris à bail doit être vacant depuis deux ans au moins et appartenir à une ou des personnes physiques.

Article L444-3

Le logement donné en sous-location par l'organisme d'habitations à loyer modéré doit satisfaire aux normes minimales de confort et d'habitabilité mentionnées à l'article 25 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'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 I^{er} 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 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 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 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-occupant 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.

TITRE V Contrôle

CHAPITRE UNIQUE

Article L451-1

Sous réserve des dispositions du deuxième alinéa de l'article L312-2 du présent code, les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés civiles constituées sous l'égide des sociétés de crédit immobilier et les sociétés coopératives de construction bénéficiant de prêts accordés dans le cadre de la législation sur les habitations à loyer modéré sont soumis au contrôle de l'administration.

Code de la construction et de l'habitation

Les organismes mentionnés au chapitre II du titre III, sont soumis au même contrôle en ce qui concerne les opérations pour lesquelles ils ont obtenu un prêt de l'Etat, de la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré ou de la caisse des dépôts et consignations en application du 3° de l'article L. 351-2.

Il en est de même pour les groupements d'intérêt économique constitués en application de l'ordonnance n. 67-821 du 23 septembre 1967, qui comprennent au moins un organisme d'habitations à loyer modéré parmi leurs membres et 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.

A l'occasion de l'inspection d'une société anonyme de crédit immobilier, et pour les besoins de cette inspection, l'administration peut étendre ses investigations aux filiales de la société visées à l'article L. 422-4-2 et se faire communiquer toutes les pièces relatives aux dites filiales nécessaires à sa mission.

Article L451-2

Les fonctionnaires chargés du contrôle prévu à l'article précédent 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.

Tout refus de communication dûment constaté entraîne à la charge de son auteur une amende de 60 000 F.

Article L451-3

Une redevance dont le montant, les modalités de perception et l'utilisation sont fixés par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances, est versée par les organismes emprunteurs dans les trois premiers mois de chaque année.

Le montant de cette redevance ne peut toutefois excéder 0,15 p. 100 des capitaux dus à l'Etat, à la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré, à la caisse de garantie du logement social ou à la caisse des dépôts et consignations en application du 3° de l'article L. 351-2, au 31 décembre de l'année précédente.

Le produit de cette redevance, perçu par la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré jusqu'au 31 décembre 1985 et par la caisse de garantie du logement social à compter du 1er janvier 1986, est destiné à couvrir les dépenses du contrôle prévu à l'article L. 451-1, les frais d'administration desdites caisses ainsi que ceux de la caisse des dépôts et consignations pour la gestion des prêts consentis en application du 3° de l'article L. 451-1 et les frais de liquidation des organismes défaillants.

Une fraction de la redevance est, en outre, affectée au fonds de garantie géré par la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré jusqu'au 31 décembre 1985 et par la caisse de garantie du logement social à compter du 1er janvier 1986 dans des conditions fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Le produit de cette redevance peut contribuer également aux frais de l'union et des fédérations groupant les organismes d'habitations à loyer modéré, en vue d'assurer leur meilleur fonctionnement, la coordination de leurs activités, leurs investissements pour le développement des actions en faveur du logement social. Les conditions et l'importance de cette contribution sont déterminées par décision administrative.

Article L451-4

Lorsqu'après paiement des dépenses prévues à l'article précédent, il subsiste un reliquat du produit de la redevance acquittée par les organismes d'habitations à loyer modéré, ce reliquat est conservé par la caisse de garantie du logement social. Il est utilisé, le cas échéant, pour couvrir le Trésor des pertes qu'il subirait, si des annuités ou fractions d'annuités ne bénéficiant pas de la garantie d'un département, d'une commune ou d'une chambre de commerce et d'industrie étaient irrécouvrables, ou pour accorder des prêts sur proposition de l'autorité administrative à des organismes d'habitations à loyer modéré pour des opérations spécifiques, notamment pour la réalisation d'équipements non prévus dans les programmes initiaux de ces organismes.

Code de la construction et de l'habitation

Les prélèvements opérés sur le fonds des redevances en vertu du présent article sont effectués dans des conditions précisées par décret.

Article L451-5

L'avis du service des domaines 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 L451-6

Les départements, les communes et les chambres de commerce et d'industrie ont le droit de faire contrôler les opérations et les écritures des organismes d'habitations à loyer modéré auxquels ils ont accordé des prêts ou dont ils ont garanti les emprunts.
Ce contrôle est exercé par des agents désignés à cet effet par le représentant de l'Etat dans le département.

Article L451-7

Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent chapitre.

TITRE VI Organismes consultatifs

CHAPITRE UNIQUE

SECTION IV 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.

TITRE VII Dispositions particulières à certaines parties du territoire

CHAPITRE I 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

Code de la construction et de l'habitation

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 du titre IV du présent livre et celles des articles L. 442-5, L. 442-6-1, L. 442-8-1, L. 442-8-2 et L. 442-8-4 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 L472-2

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.

TITRE VIII Dispositions particulières aux sociétés d'économie mixte

CHAPITRE UNIQUE

Article L481-1

Une redevance dont le montant, les modalités de perception et l'utilisation sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés des finances, de l'intérieur et de la construction et de l'habitation est versée par les sociétés d'économie mixte à la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré jusqu'au 31 décembre 1985 et à la caisse de garantie du logement social à compter du 1er janvier 1986 dans les trois premiers mois de chaque année pour les emprunts contractés en application de l'article L. 351-2 du présent code.

Le montant de cette redevance ne peut excéder 0,15 p. 100 des capitaux restant dus sur les emprunts visés ci-dessus au 31 décembre de l'année précédente.

Code de la construction et de l'habitation

Le produit de cette redevance est destiné à participer à la couverture des frais de gestion des dites caisses ainsi que de ceux de la caisse des dépôts et consignations pour la gestion des prêts consentis en application de l'article L. 351-2; en outre, une fraction en est affectée au fonds de garantie géré par la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré jusqu'au 31 décembre 1985 et par la caisse de garantie du logement social à compter du 1er janvier 1986 en vue de garantir celles des opérations de construction qui sont réalisées par les sociétés d'économie mixte en application de l'article L. 351-2 du présent code.

Cette redevance est due également par les sociétés d'économie mixte de construction agréées en application des dispositions de l'article L. 472-1-1 pour les emprunts qu'elles contractent en application du livre IV du présent code.

Article L481-2

Sur le produit de la redevance acquittée par les sociétés d'économie mixte, dont l'emploi est prévu à l'article précédent, il peut être prélevé une participation aux frais de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte en vue d'assurer notamment leur meilleur fonctionnement, la coordination de leurs activités et le développement de l'information en faveur de l'habitation familiale populaire. Les conditions et l'importance de cette participation sont déterminées par décision administrative.

Article L481-3

Le chapitre Ier du titre IV du présent livre et l'article L. 442-5 sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III du présent code.

Article L481-4

Les contrats conclus par les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumis aux principes de publicité, de mise en concurrence et d'exécution prévus par le code des marchés publics dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

LIVRE V Bâtiments menaçant ruine ou insalubres

TITRE I 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.

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 L511-2

Dans les cas prévus par l'article précédent, l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition du bâtiment menaçant ruine est notifié au propriétaire, avec sommation d'avoir à effectuer les travaux dans un délai déterminé et, s'il conteste le péril, de faire commettre un expert chargé de procéder, contradictoirement et au jour fixé par l'arrêté, à la constatation de l'état du bâtiment et de dresser rapport.

Si, au jour indiqué, le propriétaire n'a point fait cesser le péril et s'il n'a pas cru devoir désigner un expert, il sera passé outre et procédé à la visite par l'expert seul nommé par l'administration.

Le tribunal administratif, après avoir entendu les parties dûment convoquées conformément à la loi, statue sur le litige de l'expertise, fixe, s'il y a lieu, le délai pour l'exécution des travaux ou pour la démolition. Il peut autoriser le maire à y faire procéder d'office et aux frais du propriétaire si cette exécution n'a pas eu lieu à l'époque prescrite.

Code de la construction et de l'habitation

En outre, lorsque le tribunal administratif a constaté l'insécurité de l'immeuble, le maire peut prendre un arrêté portant interdiction d'habiter.

Article L511-3

En cas de péril imminent, le maire, après avertissement adressé au propriétaire, provoque la nomination par le juge du tribunal d'instance d'un homme de l'art qui est chargé d'examiner l'état des bâtiments dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination.

Si le rapport de cet expert constate l'urgence ou le péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité et, notamment, l'évacuation de l'immeuble. Dans le cas où ces mesures n'auraient point été exécutées dans le délai imparti par la sommation, le maire a le droit de faire exécuter d'office et aux frais du propriétaire les mesures indispensables. Il est ensuite procédé conformément aux dispositions édictées dans l'article précédent.

Article L511-4

Lorsque, à défaut du propriétaire, le maire a dû prescrire l'exécution des travaux ainsi qu'il a été prévu aux articles L. 511-2 et L. 511-3, le montant des frais est avancé par la commune; il est recouvré comme en matière d'impôts directs.

TITRE II Bâtiments insalubres

CHAPITRE I Relogement des occupants

Article L521-1

Les propriétaires d'immeubles déclarés insalubres ou en état de péril dont un ou plusieurs occupants de bonne foi sont relogés par un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou par une collectivité publique, sont tenus de verser une contribution à l'organisme, société ou collectivité qui a assuré ce relogement.

Cette contribution est due, en cas d'aliénation volontaire, totale ou partielle desdits immeubles, ou de reconstruction. Elle est au plus égale à 15 p. 100 du prix de revient, toutes dépenses confondues, du logement auquel chacun des anciens occupants de bonne foi relogés dans les conditions de l'alinéa 1er peut prétendre en application de la législation sur les habitations à loyer modéré.

Toutefois, aucune contribution ne sera perçue si l'aliénation est faite au profit d'une collectivité locale, d'un organisme d'habitations à loyer modéré, d'une société d'économie mixte ou d'un établissement public chargé d'une opération de rénovation ou de restauration, soit à titre gratuit, soit à un prix égal ou inférieur à celui fixé par les services fiscaux (domaines) en fonction de la valeur du bien occupé. Le paiement de la contribution instituée par le présent article au profit de l'organisme d'habitations à loyer modéré, de la société d'économie mixte ou de la collectivité publique ayant assuré le relogement est garanti par une hypothèque légale sur l'immeuble. Cette hypothèque peut être inscrite par l'organisme, la société ou la collectivité publique ayant assuré le relogement, dès la notification au propriétaire du relogement de l'occupant et du montant de la contribution.

Les modalités d'application des présentes dispositions sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

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 supporte seul 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 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

Code de la construction et de l'habitation

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.

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: <> sont remplacés par les mots: <>.

LIVRE VI Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement

TITRE I Dispositions générales

CHAPITRE I 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 de l'article 1244 du code civil, accorder des délais renouvelables excédant une année 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.

Code de la construction et de l'habitation

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 logement 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 trois mois ni supérieure à trois ans. 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, 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

Code de la construction et de l'habitation

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 représentant de l'Etat dans le département peut confier à une commission qu'il constitue à cet effet le soin de proposer un plan de sauvegarde visant à restaurer le cadre de vie des occupants 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, situé 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 ou dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat défini à l'article L. 303-1, limitée à un groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot ou soumis au régime de la copropriété.

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 deux 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.

Code de la construction et de l'habitation

Article L615-5

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application des articles L. 615-1 à L. 615-4-1.

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 d'habitations à loyer modéré ou office public d'aménagement et de construction.

TITRE II Dispositions tendant à faciliter et à orienter la répartition des logements existants et dispositions diverses

CHAPITRE I 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 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

Code de la construction et de l'habitation

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.

TITRE III Dispositions tendant à maintenir ou à augmenter le nombre des logements

CHAPITRE Ier Dispositions générales

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 pour l'amélioration de l'habitat.

Code de la construction et de l'habitation

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.

Article L631-7

Dans les communes définies à l'article 10-7 de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée:
1° Les locaux à usage d'habitation ne peuvent être, ni affectés à un autre usage, ni transformés en meublés, hôtels, pensions de famille ou autres établissements similaires dont l'exploitant exerce la profession de loueur en meublé au sens du premier alinéa de l'article 2 de la loi n. 49-458 du 2 avril 1949 modifiée, accordant le bénéfice du maintien dans les lieux à certains clients des hôtels, pensions de famille et meublés; les présentes dispositions n'étant pas applicables aux locations en meublé mentionnées au deuxième alinéa dudit article 2;

2° Les locaux à usage professionnel ou administratif ainsi que les meublés, hôtels, pensions de famille ou établissements similaires ne peuvent, s'ils ne conservent pas leur destination primitive, être affectés à un usage autre que l'habitation;

3° Les garages et remises mentionnés à l'article 2 de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée ne peuvent être affectés à un usage commercial, industriel ou artisanal.

Il ne peut être dérogé à ces interdictions que par autorisation administrative préalable et motivée, après avis du maire.

Le représentant de l'Etat dans le département peut autoriser l'exercice, sous certaines conditions, dans une partie d'un local d'habitation, d'une profession qui ne puisse à aucun moment revêtir un caractère commercial si ce local constitue en même temps la résidence du demandeur.

Ces dérogations et autorisations sont accordées à titre personnel. Cependant, les bénéficiaires membres d'une profession libérale réglementée, qui rendent à l'habitation le local qui était devenu totalement ou partiellement professionnel, peuvent être autorisés à transformer un autre local d'habitation en local professionnel pour une surface équivalente.

La dérogation et l'autorisation cessent de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.

Sont nuls de plein droit, tous accords ou conventions conclus en violation du présent article. Toutefois le locataire ou occupant d'un local d'habitation irrégulièrement transformé en meublé et réaffecté à la location nue bénéficie de plein droit, quelle que soit la date de son entrée dans les lieux, du maintien dans les lieux dans les conditions prévues aux chapitres Ier et II du titre Ier de la loi précitée du 1er septembre 1948.

Article L631-7-1

Les locaux régulièrement affectés à un usage autre que l'habitation peuvent être temporairement affectés à l'habitation pour une durée n'excédant pas treize ans. Ce délai commence à courir à compter de la déclaration d'affectation temporaire des locaux.

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

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

En cas de location d'un local temporairement affecté à l'habitation en application du présent article, le contrat doit mentionner le caractère temporaire de cette affectation. Sous cette réserve, le retour des locaux à leur usage primitif est un motif légitime et sérieux au sens de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Il ne constitue pas un événement au sens de l'article 11 de cette même loi.

Article L631-7-2

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

Code de la construction et de l'habitation

Article L631-7-3

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 631-7, 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.

Article L631-8

Les dispositions de l'article précédent ne sont pas applicables dans les stations balnéaires, climatiques ou thermales, classées ou en voie de classement, aux locaux qui, avant le 2 septembre 1939, étaient habituellement affectés à la location saisonnière ou occupés pendant la saison par leur propriétaire.

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 après avis du maire.

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.

CHAPITRE II Mesures relatives à la protection des occupants de certains meublés

Article L632-1

Toute personne qui loue un logement meublé à un bailleur louant habituellement plus de quatre logements meublés, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, a droit à l'établissement d'un contrat 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.

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.

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.

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 œuvre de la procédure de redressement judiciaire prévue par la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985, 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 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.

Code de la construction et de l'habitation

TITRE IV Mise en œuvre du droit au logement par la réquisition

CHAPITRE Ier Réquisition

Article L641-1

Sur proposition du service municipal du logement et, sauf dans les communes de l'ancien département de la Seine, 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.

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

Code de la construction et de l'habitation

prévue au chapitre V du titre 1er 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 2102, 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 1er 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 décuple 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

Code de la construction et de l'habitation

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 dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréé à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département.

Code de la construction et de l'habitation

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.

Code de la construction et de l'habitation

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 œuvre 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.

Code de la construction et de l'habitation

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 100 000 F d'amende:

1° Le fait de dissimuler, par des manœuvres 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. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal.

Elles encourent une peine d'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du même code.

III. - Le tribunal peut également ordonner que les travaux de remise en état seront exécutés aux frais du condamné.

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.

Code de la construction et de l'habitation

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 civile de 1 000 F à 150 000 F.

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 pour l'amélioration de l'habitat.

En cas d'infraction aux dispositions de l'article L. 631-7, les locaux irrégulièrement transformés doivent être remis en état et réaffectés à leur usage antérieur dans un délai de six mois ou dans le délai éventuellement imparti par le juge.

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 manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 40 000 F ou de l'une de ces deux peines seulement.

En cas de récidive, l'amende est portée de 80 000 F. 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 5 à 15 000 F.

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 25 000 F 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.

Code de la construction et de l'habitation

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 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 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 intervenant dans le domaine de l'insertion par le logement agréés à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département 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.

TITRE VI Dispositions relatives à l'outremer

CHAPITRE I Dispositions particulières aux départements d'outremer

Article L661-1

Les dispositions du présent livre ne s'appliquent pas aux départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion, à l'exception du titre Ier, chapitres III et IV, et du titre II, chapitre II. Les dispositions des articles L. 631-7 à L. 631-9, L. 651-1, L. 651-2 et L. 651-4 sont toutefois applicables dans ces départements. Elles ont un caractère d'ordre public.

Elles ne s'appliquent pas au département de Saint-Pierre-et-Miquelon, à l'exception de l'article L. 613-3.

Code de la construction et de l'habitation

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 particulières à la Polynésie française

Article L662-1

Les articles L. 261-9 à L. 261-22 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";
- des troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 261-10;
- de la première phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 261-11;
- et à l'article L. 261-19, des mots: "ainsi que celles" aux mots: "conseil de surveillance".

CHAPITRE II Dispositions relatives à la Polynésie française

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.

PARTIE II: PARTIE REGLEMENTAIRE, DECRETS EN CONSEIL D'ETAT

LIVRE I Dispositions générales

TITRE I Construction des bâtiments

CHAPITRE I Règles générales

SECTION II Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation

Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans toutes les communes à la construction des bâtiments d'habitation nouveaux ainsi qu'aux surélévations de bâtiments d'habitation anciens et aux additions à de tels bâtiments.

Constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R. 123-1 à R. 123-55, R. 152-4 et R. 152-5.

Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Article R111-2

La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Article R111-3

Tout logement doit:

- a) Etre pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs;
- b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment;
- c) Etre pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements;
- d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Code de la construction et de l'habitation

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.

Article R111-4

Compte-tenu des modes d'occupation normalement admissibles, l'isolation des logements doit être telle que le niveau de pression du bruit transmis à l'intérieur de chaque logement ne dépasse pas les limites fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de la santé.

Le bruit engendré par un équipement quelconque du bâtiment ne doit pas dépasser les limites fixées dans la même forme.

Article R111-4-1

L'isolement acoustique des logements contre les bruits des transports terrestres doit être au moins égal aux valeurs déterminées par arrêté préfectoral dans le département concerné, conformément à l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

En application de l'article R. 410-13 du code de l'urbanisme, le certificat d'urbanisme précise les secteurs éventuels dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont prévues.

Article R111-5

On doit pouvoir porter dans un logement ou en faire sortir une personne couchée sur un brancard.

L'installation d'un ascenseur desservant chaque étage est obligatoire dans les bâtiments d'habitation collectifs comportant plus de trois étages au-dessus du rez de chaussée.

Un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'industrie fixe les règles de sécurité auxquelles doivent être conformes les ascenseurs.

Article R111-6

Tout logement compris dans un bâtiment d'habitation au sens de l'article R. 111-1 doit pouvoir être chauffé et pourvu d'eau chaude sanitaire moyennant une dépense d'énergie limitée en choisissant l'une des options suivantes:

1. Application de l'une des solutions techniques approuvées par le ministre chargé de la construction et de l'habitation;
2. Respect d'une limite de déperditions thermiques et recours à un système de chauffage et d'eau chaude sanitaire de référence;
3. Respect d'une limite de besoins annuels de chauffage, calculés compte tenu de déperditions thermiques elles-mêmes limitées et d'apports de chaleur solaire liés à la situation et à l'exposition du logement et recours à un système de chauffage et d'eau chaude sanitaire de référence;
4. Respect d'un seuil de performance thermique globale du logement, celle-ci prenant en compte simultanément le rendement du système de chauffage et d'eau chaude sanitaire, les apports de chaleur solaire évalués comme il est dit ci-dessus et les déperditions thermiques, elles-mêmes limitées.

Les exigences définies ci-dessus prennent en compte les caractéristiques du logement, sa localisation et l'énergie utilisée.

Des arrêtés conjoints du ministre chargé de la construction et de l'habitation, du ministre chargé de l'industrie, du ministre chargé de la santé et du ministre chargé des collectivités locales précisent les modalités d'application du présent article, et définissent notamment les limites de déperditions thermiques, les limites de besoins annuels de chauffage, les seuils de performance thermique globale mentionnés au 4 ci-dessus, ainsi que les caractéristiques des systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire de référence.

Des arrêtés du ministre chargé de la construction et de l'habitation approuvent les solutions techniques mentionnées au 1 ci-dessus et les méthodes de calcul des performances thermiques globales des logements.

Les équipements de chauffage du logement permettent de maintenir à 18 °C la température résultante intérieure au centre des pièces du logement. Ils comportent des dispositifs de réglage automatique du chauffage. Ces dispositifs permettent à l'occupant d'obtenir une température inférieure à 18 °C.

Code de la construction et de l'habitation

Article R111-7

Les dispositions de l'article R. 111-6 sont applicables aux projets de construction ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire postérieurement au 31 décembre 1988.

Article R111-8

Les logements doivent être protégés contre les infiltrations et les remontées d'eau.

Article R111-9

Les logements doivent bénéficier d'un renouvellement de l'air et d'une évacuation des émanations tels que les taux de pollution de l'air intérieur du local ne constituent aucun danger pour la santé et que puissent être évitées les condensations, sauf de façon passagère.

Un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation, du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de l'industrie précise les modalités d'application du présent article.

Article R111-10

Les pièces principales doivent être pourvues d'un ouvrant et de surfaces transparentes donnant sur l'extérieur.

Toutefois cet ouvrant et ces surfaces transparentes peuvent donner sur des volumes vitrés installés soit pour permettre l'utilisation des apports de chaleur dus au rayonnement solaire, soit pour accroître l'isolation acoustique des logements par rapport aux bruits de l'extérieur.

Ces volumes doivent, en ce cas :

- a) Comporter eux-mêmes au moins un ouvrant donnant sur l'extérieur;
- b) Etre conçus de telle sorte qu'ils permettent la ventilation des logements dans les conditions prévues à l'article R. 111-9;
- c) Etre dépourvus d'équipements propres de chauffage;
- d) Comporter des parois vitrées en contact avec l'extérieur à raison, non compris le plancher, d'au moins 60 p. 100 dans le cas des habitations collectives et d'au moins 80 p. 100 dans le cas des habitations individuelles;
- e) Ne pas constituer une cour couverte.

Article R111-11

La construction doit être telle qu'elle résiste dans son ensemble et dans chacun de ses éléments à l'effet combiné de son propre poids, des charges climatiques extrêmes et des surcharges correspondant à son usage normal.

Les surfaces vitrées doivent être réalisées avec des verres de qualité telle ou protégées de telle manière qu'elles résistent aux chocs auxquels elles sont normalement exposées et qu'en cas de bris elles ne puissent provoquer des lésions corporelles graves aux personnes qui utilisent les logements et leur accès dans des conditions normales.

Un arrêté du ministre de l'intérieur, du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'industrie précise les modalités d'application des dispositions du précédent alinéa.

Article R111-12

Compte tenu notamment des dispositions des décrets du 2 avril 1926, du 18 janvier 1943, du 23 mai 1962 et du 7 novembre 1962,

des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'industrie, de la construction et de l'habitation, de la santé et du ministre de l'intérieur fixent les règles de sécurité applicables à la construction des bâtiments d'habitation en ce qui concerne les installations de gaz, les installations d'électricité, les installations de stockage et d'utilisation des combustibles et les installations fixes de chauffage, de production d'eau chaude et de vapeur et de réfrigération.

Lorsqu'il est prévu des conduits de fumée, ceux-ci doivent satisfaire aux règles sanitaires et de sécurité fixées par un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation, de la santé, de l'industrie et du ministre de l'intérieur.

Lorsqu'il est prévu des vide-ordures, ceux-ci doivent satisfaire aux règles sanitaires et de sécurité fixées par un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et de la santé.

Article R111-13

la disposition des locaux, les structures, les matériaux et l'équipement des bâtiments d'habitation doivent permettre la protection des habitants contre l'incendie. Les logements doivent être isolés des locaux qui, par leur nature ou leur destination, peuvent constituer un danger d'incendie ou d'asphyxie. La construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie,

Code de la construction et de l'habitation

soit de quitter l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours.

Les installations, aménagements et dispositifs mécaniques, automatiques ou non, mis en place pour permettre la protection des habitants des immeubles doivent être entretenus et vérifiés de telle manière que le maintien de leurs caractéristiques et leur parfait fonctionnement soient assurés jusqu'à destruction desdits immeubles. Les propriétaires sont tenus d'assurer l'exécution de ces obligations d'entretien et de vérification. Ils doivent pouvoir en justifier, notamment par la tenue d'un registre. Un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre de l'intérieur, fixe les modalités d'application du présent article.

Article R111-14

Les immeubles groupant plusieurs logements doivent être pourvus des lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacun des logements. Ces lignes doivent être placées dans des gaines ou passages réservés à cet effet.

Ces mêmes immeubles doivent également être munis des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements et des gaines ou passages pour l'installation des câbles correspondants. Ces dispositifs collectifs doivent permettre la fourniture des services diffusés par voie hertzienne terrestre reçus normalement sur le site, être raccordables à un réseau câblé et conformes aux spécifications techniques d'ensemble fixées en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifiée relative à la liberté de communication.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation, des postes et télécommunications et de l'information précise les modalités d'application des règles fixées aux alinéas précédents et, en tant que de besoin, les conditions dans lesquelles il peut y être dérogé pour certaines catégories d'immeubles, eu égard à leur nature, à leur affectation ou à leur situation.

Article R111-14-1

Pour leur desserte postale, les bâtiments d'habitation doivent être pourvus de boîtes aux lettres à raison d'une boîte aux lettres par logement.

S'il existe plusieurs logements, ces boîtes doivent être regroupées en ensembles homogènes.

Un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des postes précise les modalités d'application des dispositions du présent article.

Article R111-15

Aux étages autres que le rez-de-chaussée:

a) Les fenêtres autres que celles ouvrant sur des balcons, terrasses ou galeries et dont les parties basses se trouvent à moins de 0,90 mètre du plancher doivent, si elles sont au-dessus du rez-de-chaussée, être pourvues d'une barre d'appui et d'un élément de protection s'élevant au moins jusqu'à un mètre du plancher;

b) Les garde-corps des balcons, terrasses, galeries, loggias, doivent avoir une hauteur d'au moins un mètre; toutefois, cette hauteur peut être abaissée jusqu'à 0,80 mètre au cas où le garde-corps a plus de cinquante centimètres d'épaisseur.

Article R111-16

Un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation, du ministre chargé de la santé et du ministre de l'intérieur et de la décentralisation peut, par dérogation aux dispositions de la présente section, fixer des règles spéciales à certaines catégories de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière.

Le ministre chargé de la construction et de l'habitation et le ministre chargé de la santé peuvent accorder conjointement, en tant que de besoin, des dérogations aux dispositions de la présente section pour la réalisation d'habitations ayant un caractère expérimental.

Le ministre chargé de la construction et de l'habitation peut accorder des dérogations aux dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 111-5 pour la réalisation de bâtiments d'habitation collectifs nouveaux ayant un caractère expérimental rendant momentanément impossible l'application de ces dispositions.

Le préfet peut accorder des dérogations aux dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 111-5 lorsque les caractéristiques du terrain ou la présence de constructions existantes font obstacle à leur application. Le préfet se prononce par arrêté après consultation de la commission consultative départementale de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité prévue par le décret n° 85-988 du 16 septembre 1985.

Code de la construction et de l'habitation

Le préfet peut accorder des dérogations aux dispositions des articles R. 111-3 c, R. 111-10, R. 111-12 (1er alinéa) et R. 111-13 si les aménagements proposés par le constructeur ou imposés à lui par la décision accordant la dérogation assurent aux bâtiments les mêmes garanties de confort, d'hygiène ou de sécurité.

Le préfet peut accorder des dérogations aux dispositions de la première phrase du premier alinéa de l'article R. 111-14 lorsque des caractéristiques techniques et économiques de certaines opérations de construction le justifient.

Les décisions accordant les dérogations mentionnées aux deux alinéas précédents sont publiées au Recueil des actes administratifs du département. Le dossier de ces demandes de dérogation est communiqué aux personnes physiques ou morales qui en font la demande dans les conditions fixées par la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978.

Article R111-16-1

Il est créé, auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation, une commission du règlement de construction présidée par le directeur de la construction et qui comprend, outre son président:

- trois représentants du ministre chargé de la construction et de l'habitation dont un en fonctions dans les services déconcentrés;
- un représentant du ministre chargé de l'architecture;
- deux représentants du ministre de l'intérieur et de la décentralisation;
- un représentant du ministre chargé de la santé;
- un représentant du ministre chargé des affaires sociales et de la solidarité nationale;
- un représentant du ministre chargé de l'industrie;
- un représentant du ministre chargé de l'énergie;
- un représentant du ministre chargé de l'environnement;
- un représentant du ministre chargé des postes et télécommunications;
- un représentant du centre scientifique et technique du bâtiment;
- deux représentants des entreprises de bâtiment nommés par le ministre chargé de la construction et de l'habitation sur proposition, l'un, de la fédération nationale du bâtiment, l'autre, de la confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment;
- un représentant des architectes nommé par le ministre chargé de la construction et de l'habitation sur proposition des organismes représentatifs des architectes;
- un représentant de l'ingénierie nommé par le ministre chargé de la construction et de l'habitation avec l'accord du ministre de l'industrie sur proposition des organismes représentatifs de l'ingénierie;
- un représentant des industries du bâtiment nommé par le ministre chargé de la construction et de l'habitation avec l'accord du ministre de l'industrie sur proposition des organismes représentatifs des industries du bâtiment;
- deux représentants des maîtres d'ouvrage nommés par le ministre chargé de la construction et de l'habitation sur proposition, l'un, de l'union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M., l'autre, de la fédération nationale des promoteurs constructeurs;
- un représentant des contrôleurs techniques nommé par le ministre chargé de la construction et de l'habitation sur proposition du comité professionnel de la prévention et du contrôle technique; > - deux représentants des usagers nommés par le ministre chargé de la construction et de l'habitation sur proposition de la Commission nationale de la consommation.

Le président peut, en outre, faire participer aux travaux de la commission toute personne qualifiée par sa compétence professionnelle dont il estime la collaboration utile.

La commission du règlement de construction donne son avis sur toutes les questions intéressant les règles de construction des bâtiments d'habitation, qui sont soumises à son examen par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

La commission du règlement de construction peut constituer des sous-commissions chargées d'étudier des questions particulières.

Article R111-17

En application de l'article L. 111-4, les dispositions du présent chapitre se substituent de plein droit aux dispositions contraires ou divergentes des règlements sanitaires départementaux et communaux.

Code de la construction et de l'habitation

SECTION III Personnes handicapées

SOUS-SECTION I Dispositions applicables aux bâtiments d'habitations collectifs neufs

Article R111-18

Doivent être accessibles, par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant, les bâtiments d'habitation collectifs, les logements situés dans ces bâtiments, les ascenseurs ou un ascenseur au moins par batterie d'ascenseurs, les locaux collectifs affectés aux ensembles résidentiels et une partie des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs.

Dans les mêmes bâtiments, les étages non desservis par ascenseurs doivent être accessibles à toutes personnes handicapées à mobilité réduite par un escalier conçu de telle sorte que les intéressés puissent recevoir une aide appropriée.

Article R111-18-1

Les circulations et les portes des logements situés dans les bâtiments d'habitation collectifs doivent, dès la construction, permettre le passage des personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui circulent en fauteuil roulant.

Les logements situés dans ces bâtiments, au rez-de-chaussée et aux étages desservis par ascenseur, doivent être adaptables par des travaux simples aux besoins particuliers des personnes handicapées circulant en fauteuil roulant de façon à leur permettre au moins l'utilisation de la cuisine ou d'une partie du studio aménagée en cuisine, du séjour, d'une chambre ou d'une partie du studio aménagée en chambre, d'un cabinet d'aisance et d'une salle d'eau.

Dans le cas d'un logement réalisé sur plusieurs niveaux, les dispositions des deux alinéas précédents sont applicables à l'un de ces niveaux au moins.

Article R111-18-2

Les places de stationnement d'automobiles rendues accessibles, en application de l'article R. 111-18, aux personnes handicapées circulant en fauteuil roulant doivent être adaptables par des travaux simples aux besoins particuliers de celles-ci de façon à leur permettre l'accès aux véhicules.

Article R111-18-3

Un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de la santé fixe les modalités techniques d'application des articles R. 111-18 à R. 111-18-2.

Ces modalités peuvent comporter, en ce qui concerne les salles d'eau et les dispositions intérieures des logements, des étapes successives au cours desquelles les conditions de confort offertes aux handicapés seront progressivement améliorées.

Article R111-18-4

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation, de la santé et du ministre de l'intérieur peut, par dérogation aux dispositions de la présente section, fixer des règles spéciales à certaines catégories de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

Le ministre chargé de la construction et de l'habitation et le ministre chargé de la santé peuvent accorder conjointement, en tant que de besoin, des dérogations aux dispositions de la présente section pour la réalisation d'habitations ayant un caractère expérimental.

Le ministre chargé de la construction et de l'habitation peut accorder des dérogations aux dispositions de la présente section pour la réalisation de bâtiments d'habitation collectifs nouveaux ayant un caractère expérimental rendant momentanément impossible leur application.

Le préfet peut accorder des dérogations aux dispositions de la présente section lorsque les caractéristiques du terrain ou la présence de constructions existantes fait obstacle à leur application.

Le préfet se prononce par arrêté après consultation de la commission départementale prévue à l'article 6 du décret n° 78-109 du 1er février 1978.

Code de la construction et de l'habitation

SOUS-SECTION II Dispositions applicables lors de la construction, de la création ou de la modification d'établissements recevant du public ou d'installations ouvertes au public

Article R111-19

Les dispositions de la présente sous-section sont applicables aux établissements recevant du public et installations ouvertes au public ci-après :

- a) Tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non;
- b) Les locaux scolaires, universitaires et de formation;
- c) Les installations ouvertes au public, notamment les espaces publics ou privés qui desservent des établissements recevant du public ou qui sont aménagés en vue de leur utilisation par le public, le mobilier urbain qui y est implanté.

Article R111-19-1

Tout établissement ou installation visé à l'article R. 111-19 doit être accessible aux personnes handicapées.

Est réputé accessible aux personnes handicapées tout établissement ou installation offrant à ces personnes, notamment à celles qui se déplacent en fauteuil roulant, la possibilité, dans des conditions normales de fonctionnement, de pénétrer dans l'établissement ou l'installation, d'y circuler, d'en sortir et de bénéficier de toutes les prestations offertes au public en vue desquelles cet établissement ou cette installation a été conçu.

Les dispositions architecturales et les aménagements propres à assurer l'accessibilité de ces établissements et installations aux personnes handicapées doivent satisfaire aux obligations ci-après. Un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction, du ministre chargé des personnes handicapées et, le cas échéant, du ou des ministres intéressés détermine les dispositions techniques applicables et notamment les dimensions normales ou tolérées pour chacun des éléments en cause :

1. Cheminements praticables par les personnes handicapées

Le cheminement praticable doit être le cheminement usuel, ou l'un des cheminements usuels. En cas de dénivellation importante il doit conduire le plus directement possible à l'entrée principale, ou à une des entrées principales, et aux aménagements à desservir.

Le sol doit être non meuble, non glissant, sans obstacle à la roue: le profil en long est de préférence horizontal et sans ressaut.

Un palier de repos est nécessaire devant toutes les portes, hors de leur débattement, en haut et en bas de chaque plan incliné, et à l'intérieur de chaque sas.

Les bords des ressauts doivent être arrondis ou munis de chanfreins. Toute dénivellation importante doit être doublée d'un plan incliné.

La pente transversale doit être la plus faible possible.

Les bornes et les poteaux doivent pouvoir être détectés par un aveugle se déplaçant avec une canne. L'arrêté mentionné au quatrième alinéa du présent article fixe les largeurs minimales des portes et de leurs vantaux ainsi que les pentes admissibles pour les cheminements.

2. Ascenseurs

Un ascenseur est regardé comme praticable par des personnes handicapées lorsque ses caractéristiques permettent notamment son utilisation par une personne handicapée en fauteuil roulant.

L'arrêté susmentionné fixe la largeur minimale de la porte d'entrée, les dimensions intérieures et les caractéristiques des commandes. Les temps d'ouverture doivent être suffisants pour le passage d'un fauteuil roulant. Les portes coulissantes sont obligatoires.

Tous les ascenseurs ou deux ascenseurs au moins par batterie d'ascenseur doivent être praticables par des personnes handicapées.

Un ascenseur est obligatoire :

1. Si l'établissement ou l'installation peut recevoir cinquante personnes en sous-sol ou en étage;
2. Si l'établissement ou l'installation reçoit moins de cinquante personnes lorsque certaines prestations ne peuvent être offertes au rez-de-chaussée.

Le seuil de cinquante personnes est porté à cent personnes pour les établissements d'enseignement.

Code de la construction et de l'habitation

3. Escaliers

A défaut d'ascenseur praticable pour accéder aux étages ou aux sous-sols un escalier au moins doit être conforme aux prescriptions techniques fixées par l'arrêté susmentionné.

4. Parcs de stationnement automobile

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Le nombre de places doit être au minimum une place aménagée par tranche de cinquante places de stationnement ou fraction de cinquante places. Au-delà de cinq cents places, le nombre de places aménagées, qui ne saurait être inférieur à dix, est fixé par arrêté municipal.

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes handicapées lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture, une bande d'une largeur minimale fixée par l'arrêté, libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un cheminement praticable à l'entrée de l'installation.

Les emplacements aménagés et réservés sont signalés.

5. Cabinets d'aisances

Chaque niveau accessible, lorsque des cabinets d'aisances y sont prévus pour le public, doit comporter au moins un cabinet d'aisances aménagé pour les personnes handicapées circulant en fauteuil roulant. Les cabinets d'aisances aménagés doivent être installés au même emplacement que les autres cabinets d'aisances lorsque ceux-ci sont regroupés.

Ce cabinet d'aisances comporte un espace d'accès libre de tout obstacle fixe ou mobile et situé à côté de la cuvette. Une barre d'appui latérale doit être installée pour faciliter le transfert sur la cuvette.

Lorsqu'il existe des cabinets d'aisances séparés pour chaque sexe, un cabinet d'aisances accessible séparé doit être aménagé pour chaque sexe.

Les lavabos ou un lavabo au moins par groupe de lavabos doivent être accessibles aux personnes handicapées ainsi que les divers aménagements tels que notamment miroir, distributeur de savon, sèche-mains.

Les sanitaires publics installés sur la voirie publique doivent répondre aux exigences ci-dessus.

6. Téléphone

Lorsque le téléphone est mis à la disposition du public, un appareil au moins doit être disposé de manière à être utilisable par les personnes handicapées.

Le numéro de téléphone de la cabine doit être inscrit en relief et en caractères Braille à proximité de l'appareil.

7. Divers

Lorsque la fonction d'un établissement ou d'une installation amène les usagers à utiliser des tables, écri-toires ou guichets, un au moins de chacun de ces aménagements doit être utilisable par les personnes handicapées.

Les différents dispositifs de commandes et de service mis à la disposition du public tels que boutons, interrupteurs, poignées, distributeurs de billets, caisses automatiques, doivent également être utilisables par des personnes handicapées.

8. Etablissements et installations accueillant du public assis

Tout établissement ou installation accueillant du public assis doit pouvoir recevoir des personnes handicapées dans les mêmes conditions d'accès et d'utilisation que celles offertes aux personnes valides. A cet effet, des emplacements accessibles par un cheminement praticable sont aménagés.

Dans les restaurants ainsi que dans les salles à usage polyvalent ne comportant pas d'aménagements spécifiques, ces emplacements pourront être dégagés lors de l'arrivée des personnes handicapées.

Pour les salles de moins de mille places, ces emplacements seront au moins au nombre de deux pour les établissements de cinquante places ou moins et d'un emplacement supplémentaire par tranche de cinquante ou fraction de cinquante en sus. Au-delà de trois cents places, ces aménagements devront être disposés en différents endroits de la salle. Au-delà de mille places, leur nombre, en tout état de cause supérieur à vingt, est fixé par arrêté municipal.

9. Etablissements d'hébergement hôtelier

Code de la construction et de l'habitation

Tout établissement d'hébergement hôtelier doit comporter des chambres aménagées et accessibles satisfaisant aux normes suivantes:

Un cheminement libre de tout obstacle permettant de circuler autour du mobilier donne accès aux équipements et au mobilier;

Une aire est prévue pour permettre la rotation d'un fauteuil roulant en dehors de l'emplacement du mobilier dans la chambre elle-même. Lorsque la chambre comporte une salle de bains, celle-ci doit répondre aux mêmes caractéristiques que la chambre. Sinon, s'il existe au moins une salle de bains d'étage, elle doit être ainsi aménagée et être accessible de la chambre par un cheminement praticable;

Lorsque à un étage une ou plusieurs chambres aménagées et accessibles ne comportent pas de cabinet d'aisance accessible, un cabinet d'aisance accessible indépendant doit être aménagé à cet étage;

Le nombre de chambres aménagées et accessibles dans un établissement est d'au moins une chambre si celui-ci ne compte pas plus de vingt chambres, deux s'il n'en compte pas plus de cinquante, et une par tranche de cinquante ou fraction de cinquante chambres supplémentaires.

10. Installations sportives et socio-éducatives

Lorsqu'il y a lieu à déshabillage en cabine, au moins une cabine pour chaque sexe doit être aménagée et accessible par un cheminement praticable.

Lorsqu'il existe des douches, au moins une douche doit être aménagée et accessible par un cheminement praticable.

Les cabines et les douches aménagées doivent être installées au même emplacement que les autres cabines ou autres douches lorsque celles-ci sont regroupées.

Les douches aménagées doivent comporter une zone d'assise et une barre d'appui.

Lorsqu'il existe des douches séparées pour chaque sexe, au moins une douche aménagée et séparée pour chaque sexe doit être installée.

Dans les piscines, un bassin au moins doit être accessible par un cheminement praticable. Les personnes handicapées à mobilité réduite doivent pouvoir être mises à l'eau et retirées du ou des bassins accessibles par les moyens propres de l'établissement.

11. Signalisation

Les symboles internationaux d'accessibilité doivent être utilisés pour signaler les aménagements spécifiques aux personnes handicapées lorsque ces aménagements ne sont pas facilement repérables.

Article R111-19-2

Les travaux de modification ou d'extension sans changement de destination portant sur un établissement recevant du public, espace ou installation ouvert au public, visé à l'article R. 111-19, sont soumis aux dispositions particulières suivantes:

a) Les parties de bâtiments ou d'installations correspondant à la création de surfaces nouvelles doivent respecter les dispositions de l'article R. 111-19-1;

b) Les travaux réalisés à l'intérieur des volumes ou surfaces existants doivent au minimum maintenir les conditions d'accessibilité préexistantes;

c) Dans les établissements recevant du public autres que ceux de la 5e catégorie au sens de l'article R. 123-19, les parties de bâtiments où sont réalisés les travaux de modification et d'extension doivent respecter les dispositions de l'article R. 111-19-1;

d) Les modifications apportées aux conditions d'accès des établissements recevant du public de 5e catégorie au sens de l'article R. 123-19 et aux installations ouvertes au public doivent respecter les dispositions de l'article R. 111-19-1.

Article R111-19-3

En cas de difficulté matérielle grave, ou s'agissant des bâtiments existants en raison de difficultés liées à leurs caractéristiques ou à la nature des travaux qui y sont réalisés, le préfet peut accorder des dérogations aux dispositions des articles R. 111-19-1 et R. 111-19-2 après consultation de la commission consultative départementale de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité ou, pour Paris, les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne, de la commission départementale de sécurité.

Code de la construction et de l'habitation

SOUS-SECTION III Autorisation de travaux prévue à l'article L. 111-8-1

Article R111-19-4

L'autorisation prévue à l'article L. 111-8-1 ne peut être délivrée que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions de la sous-section 2.

Article R111-19-5

Le dossier de la demande d'autorisation de travaux prévue à l'article L. 111-8-1 est établi en trois exemplaires et doit comporter les plans et documents nécessaires pour que l'autorité compétente puisse s'assurer que le projet de travaux respecte les règles d'accessibilité mentionnées à la sous-section 2 et, le cas échéant, la demande de dérogation auxdites règles.

Article R111-19-6

Lorsque les travaux projetés sont également soumis au permis de construire prévu à l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme, la demande de permis de construire comporte les plans et documents mentionnés à l'article R. 111-19-5. Elle tient lieu, dans ce cas, de la demande d'autorisation de travaux prévue à l'article L. 111-8-1.

Lorsque les travaux projetés ne sont pas soumis au permis de construire, la demande comporte, outre les plans et documents prévus à l'article R. 111-19-5, les documents et renseignements mentionnés aux articles R. 123-24 et R. 123-25.

Article R111-19-7

L'autorité compétente transmet pour avis un exemplaire de la demande à la commission consultative départementale de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité ou à la commission départementale de sécurité pour Paris, les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne. Si cet avis n'est pas donné dans un délai d'un mois, il est réputé favorable.

Toutefois, dans les cas prévus à l'article R. 111-19-3, l'autorité compétente transmet un exemplaire de la demande au préfet qui lui fait connaître sa décision motivée sur la demande de dérogation présentée. A défaut de réponse du préfet dans le délai de deux mois à compter de la date à laquelle il a reçu la demande, la dérogation demandée est réputée accordée.

Lorsqu'il existe des commissions de sécurité d'arrondissement, communales ou intercommunales créées en application de l'article R. 123-38, le préfet peut créer, après avis de la commission consultative départementale de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité, ou de la commission départementale de sécurité pour Paris, les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne, des commissions d'accessibilité d'arrondissement, communales ou intercommunales ayant les mêmes compétences territoriales et chargées de donner un avis sur les demandes d'autorisation relatives aux mêmes catégories d'établissements recevant du public. Pour l'étude de ces demandes, lesdites commissions peuvent se réunir en formation conjointe avec les commissions de sécurité correspondantes.

Article R111-19-8

L'autorisation de travaux prévue à l'article L. 111-8-1 est délivrée au nom de l'Etat.

Lorsque les travaux projetés sont soumis au permis de construire prévu à l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer au nom de l'Etat l'autorisation de travaux prévue à l'article L. 111-8-1 est, selon le cas, soit le maire, soit le président de l'établissement public de coopération intercommunale, soit le préfet lorsqu'ils constituent l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

Article R111-19-9

Lorsque les travaux projetés ne sont pas soumis au permis de construire prévu à l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme, l'autorisation de travaux prévue à l'article L. 111-8-1 est délivrée par le maire au nom de l'Etat dans un délais de trois mois à compter du dépôt d'un dossier complet. Dans ce cas, une autorisation unique est délivrée par cette autorité au titre des articles L. 111-8-1 et R. 123-23.

A défaut de notification au demandeur d'une décision expresse du maire dans le délai de trois mois à compter du dépôt d'un dossier complet, l'autorisation de travaux est considérée comme accordée et les travaux prévus pourront être entrepris conformément au projet déposé.

Si le dossier est incomplet, le maire, dans le mois suivant la réception de la demande, invite, par lettre recommandée avec accusé de réception postal, le demandeur à fournir les pièces complémentaires. Le délai d'instruction de trois mois commence à courir, dans ce cas, à compter de la réception des pièces complétant le dossier.

Code de la construction et de l'habitation

La décision du maire est prise par arrêté. Si cette décision comporte rejet de la demande ou si elle est assortie de prescriptions ou d'une dérogation, elle doit être motivée.

SOUS-SECTION IV Autorisation d'ouverture prévue à l'article L. 111-8-3

Article R111-19-10

Avant toute ouverture d'un établissement recevant du public, à l'exception des établissements de 5e catégorie au sens de l'article R. 123-19, il est procédé à une visite de réception par la commission compétente mentionnée à l'article R. 111-19-7, destinée à attester de la conformité à l'autorisation de travaux prévue à l'article L. 111-8-1.

Lorsqu'une commission d'accessibilité d'arrondissement, communale ou intercommunale a reçu compétence en application de l'article R. 111-19-7 elle peut procéder à cette visite.

Article R111-19-11

L'autorisation d'ouverture d'un établissement recevant du public prévue à l'article L. 111-8-3 est délivrée au nom de l'Etat dans les mêmes conditions de compétence que celles définies aux articles R. 111-19-8 et R. 111-19-9 et après avis de la commission compétente mentionnée au même article R. 111-19-7.

L'autorisation d'ouverture est notifiée directement à l'exploitant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Une ampliation de cette décision est transmise au préfet, lorsqu'il n'est pas l'autorité compétente pour statuer.

SECTION IV Caractéristiques thermiques

Article R111-20

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiments autres que ceux concernés par la section II ci-dessus relative aux règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation.

Article R111-21

Les bâtiments et parties de bâtiments auxquels s'appliquent les dispositions de la présente section doivent être construits et aménagés de telle sorte que les consommations d'énergie pour le chauffage et la climatisation puissent être aussi réduites que possible.

A cet effet, des arrêtés conjoints du ministre chargé de la construction et de l'habitation, du ministre chargé de l'industrie et du ministre chargé de la santé et, le cas échéant, des autres ministres intéressés précisent les caractéristiques requises en matière d'isolation thermique, de régulation et de programmation du chauffage, de ventilation et de climatisation.

Les caractéristiques requises en matière d'isolation thermique ne s'appliquent qu'aux locaux dont la température normale d'occupation est égale ou supérieure à 14 °C. Ces caractéristiques sont définies en prenant comme paramètre le coefficient volumique de déperditions thermiques par transmission à travers les parois. Les arrêtés prévus à l'alinéa précédent fixent la valeur maximale de ce coefficient, qui pourra varier selon les zones climatiques et la nature ou la destination des bâtiments ou parties de bâtiments.

Les caractéristiques requises en matière de régulation programmation du chauffage et celle de ventilation ne s'appliquent qu'aux locaux dont la température normale d'occupation est égale ou supérieure à 10 °C.

Les caractéristiques requises en matière de climatisation ne s'appliquent qu'aux installations utilisant des machines frigorifiques en vue d'assurer le confort des personnes.

Article R111-22

Les arrêtés prévus à l'article précédent sont applicables six mois après leur application aux projets de construction des bâtiments qu'ils concernent et qui font l'objet d'une demande de permis de construire, d'une demande de prorogation de permis de construire ou de la déclaration prévue à l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme.

Ils sont également applicables aux constructions faisant l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux intervenant après un délai de trois ans et six mois à compter de leur publication, quelle que soit la date de la demande du permis de construire.

Code de la construction et de l'habitation

Article R111-23

Les règles générales de construction et d'aménagement prévues à l'article L. 111-9 sont fixées après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

SECTION V Caractéristiques acoustiques

Article R111-23-1

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiments existants relevant de tout établissement d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, de loisirs et de sport ainsi qu'aux hôtels et établissements d'hébergement à caractère touristique.

Article R111-23-2

Les bâtiments auxquels s'appliquent les dispositions de la présente section sont construits et aménagés de telle sorte que soient limités les bruits à l'intérieur des locaux, par une isolation acoustique vis-à-vis de l'extérieur et entre locaux, par la recherche des conditions d'absorption acoustique et par la limitation des bruits engendrés par les équipements des bâtiments. Des arrêtés conjoints des ministres chargés de la construction, de l'environnement, de l'intérieur et, selon les cas, des autres ministères intéressés, pris après consultation du Conseil national du bruit, fixent, pour les différentes catégories de locaux et en fonction de leur utilisation, les seuils et les exigences techniques, applicables à la construction et à l'aménagement, permettant d'atteindre les objectifs définis à l'alinéa 1er du présent article.

Article R111-23-3

Les arrêtés prévus à l'article précédent peuvent fixer leur date d'entrée en vigueur, qui ne peut excéder d'un an celle de leur publication. Ils s'appliquent aux projets de construction des bâtiments mentionnés à l'article R. 111-23-1 qui font l'objet d'une demande de permis de construire, d'une demande de prorogation de permis de construire ou de la déclaration prévue à l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme.

SECTION VI Responsabilité des constructeurs d'ouvrage

SOUS-SECTION I Déclarations d'ouverture de chantiers antérieures au 1er janvier 1979

Article R111-24

Pour l'application des articles 1792 et 2270 du code civil, dans leur rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n. 78-12 du 4 janvier 1978, à la construction de bâtiments à usage d'habitation ou de caractéristiques similaires, la réception des travaux constitue, pour ceux à l'égard desquels aucune réserve n'est faite, le point de départ de la garantie prévue par ces articles.

Pour les travaux qui font l'objet de réserves la garantie court du jour où il est constaté que l'exécution des travaux satisfait à ces réserves.

Article R111-25

Pour l'application des articles 1792 et 2270 du code civil, dans leur rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n. 78-12 du 4 janvier 1978, à la construction de bâtiments à usage d'habitation ou de caractéristiques similaires, les gros et menus ouvrages sont définis selon les dispositions ci-après.

Article R111-26

Les gros ouvrages sont:

- a) Les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux;
- b) Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion de leurs parties mobiles.

Ces éléments comprennent notamment:

- les revêtements des murs à l'exclusion de la peinture et des papiers peints;
- les escaliers et planchers ainsi que leur revêtement en matériau dur;
- les plafonds et les cloisons fixes;

Code de la construction et de l'habitation

- les portions de canalisations, tuyauteries, conduites et gaines de toute sorte logées à l'intérieur des murs, plafonds ou planchers, ou prises dans la masse du revêtement, à l'exclusion de celles qui sont seulement scellées;
- les charpentes fixes des ascenseurs et monte-charge;
- les bâtis et huisseries des portes, fenêtres et verrières.

Article R111-27

Les menus ouvrages sont les éléments du bâtiment autres que les gros ouvrages, façonnés, fabriqués ou installés par l'entrepreneur.

Ces éléments comprennent notamment:

- les canalisations, radiateurs, tuyauteries, conduites, gaines et revêtements de toutes sortes autres que ceux constituant de gros ouvrages;
- les éléments mobiles nécessaires au clos et au couvert tels que portes, fenêtres, persiennes et volets.

Article R111-28

Ne sont pas considérés comme ouvrages les appareils mécaniques ou électriques que l'entrepreneur installe en l'état où ils lui sont livrés.

SECTION VII Contrôle technique

SOUS-SECTION I Agrément des contrôleurs techniques

Article R111-29

L'agrément des contrôleurs techniques prévu par l'article L. 111-25 est délivré par le ministre chargé de la construction, pour une durée maximale de cinq ans. La décision est prise sur l'avis motivé de la commission d'agrément qui entend l'intéressé.

L'agrément est renouvelable dans les mêmes conditions.

Article R111-30

La décision d'agrément précise la ou les catégories de constructions d'ouvrages ou d'équipements sur lesquelles le contrôleur technique est habilité à intervenir en fonction de la nature ou de l'importance des aléas que comportent leur conception ou leur exécution.

Article R111-31

Les personnes et organismes agréés, les administrateurs ou gérants et le personnel de direction de ces organismes, ainsi que le personnel auquel il est fait appel pour les contrôles, doivent agir avec impartialité et n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à leur indépendance avec les personnes, organismes, sociétés ou entreprises qui exercent une activité de conception, d'exécution ou d'expertise dans le domaine de la construction.

Article R111-32

Les demandes d'octroi, de modification ou de renouvellement d'agrément doivent être accompagnées d'un dossier comportant les indications suivantes:

1. Les nom, prénoms, nationalité et domicile du demandeur ou, si la demande émane d'une personne morale, sa nature, son siège, sa nationalité, son objet et les nom, prénoms, nationalité et domicile de chacun des administrateurs et des membres du personnel de direction;
2. La justification de la compétence théorique et de l'expérience pratique du personnel de direction, l'organisation interne de la direction technique, les règles d'assistance aux services opérationnels chargés effectivement du contrôle et les critères d'embauche ou d'affectation des agents;
3. L'engagement du demandeur de respecter les prescriptions de l'article R. 111-31;
4. L'engagement du demandeur de porter sans délai à la connaissance de l'administration toute modification des renseignements figurant au dossier de la demande;
5. Le cas échéant, la liste des agréments administratifs dont bénéficie le demandeur dans le domaine de la construction et la référence des missions de contrôle technique qu'il a exercées antérieurement;
6. L'étendue de l'agrément sollicité.

Article R111-33

L'agrément est modifié ou retiré lorsque le contrôleur ne remplit plus les conditions de qualification technique constatées lors de son octroi.

Code de la construction et de l'habitation

En cas de faute professionnelle grave ou de manquement à la moralité professionnelle, notamment aux règles d'incompatibilité mentionnées à l'article L. 111-25 et aux obligations prévues à l'article R. 111-31, l'agrément peut être retiré temporairement pour une durée maximale de six mois ou définitivement.

La décision de modification ou de retrait d'agrément est prise par le ministre chargé de la construction sur l'avis motivé de la commission d'agrément. Le ministre doit, avant de saisir la commission, mettre le contrôleur technique à même de présenter ses observations. La commission entend l'intéressé avant de donner son avis.

Article R111-34

La commission d'agrément est présidée par un membre du conseil général des ponts et chaussées; elle comprend:

Deux représentants du ministre chargé de la construction;

Un représentant du ministre de l'intérieur;

Un représentant du ministre chargé de l'économie;

Un représentant du ministre chargé de l'éducation;

Un représentant du ministre chargé de l'industrie;

Un représentant du ministre chargé du travail;

Un représentant des sociétés d'assurances garantissant les risques de la construction;

Deux représentants des maîtres d'ouvrages publics et privés;

Cinq représentants des professions intervenant à l'acte de construire, dont un représentant des contrôleurs techniques;

Un suppléant est désigné pour le président et chacun des membres de la commission.

Le président, les membres titulaires et leurs suppléants sont nommés pour trois ans; leur mandat est renouvelable. Leur désignation est effectuée par le ministre chargé de la construction;

En ce qui concerne les représentants de l'administration, sur la proposition des ministres intéressés;

En ce qui concerne les représentants des sociétés d'assurances, maîtres d'ouvrage et professions, sur les listes proposées par les organisations nationales les plus représentatives et le conseil national de l'ordre des architectes et après avis des ministres compétents.

Article R111-35

Le président peut faire entendre par la commission les experts et techniciens dont il juge utile la consultation.

Les rapporteurs auprès de la commission ont voix consultative; ils sont désignés par le ministre chargé de la construction;

ils peuvent recevoir des vacations dont le montant et les conditions d'attribution sont fixés par arrêté interministériel.

Le secrétariat de la commission est assuré par le ministère chargé de la construction.

Le règlement intérieur de la commission est approuvé par le ministre chargé de la construction.

Article R111-36

Les décisions d'agrément, de modification, de renouvellement et de retrait d'agrément sont notifiées aux intéressés et publiées au Journal officiel de la République française.

Article R111-37

L'agrément donné en application des articles R. 122-16 et R. 123-43 vaut agrément comme contrôleur technique au titre de la présente section en ce qui concerne la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles de grande hauteur et dans les établissements recevant du public.

SOUS-SECTION II Contrôle technique obligatoire

Article R111-38

Sont soumises obligatoirement au contrôle technique prévu à l'article L. 111-23 les opérations de construction ayant pour objet la réalisation:

1. D'établissements recevant du public, au sens de l'article R. 123-2, classés dans les 1^{re}, 2^e et 3^e catégories visées à l'article R. 123-19;

2. D'immeubles dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 28 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable par les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie;

Code de la construction et de l'habitation

3. De bâtiments, autres qu'à usage industriel:

Comportant des éléments en porte à faux de portée supérieure à 20 mètres ou des poutres ou arcs de portée supérieure à 40 mètres, ou

Comportant, par rapport au sol naturel, des parties enterrées de profondeur supérieure à 15 mètres, ou des fondations de profondeur supérieure à 30 mètres, ou

Nécessitant des reprises en sous-œuvre ou des travaux de soutènement d'ouvrages voisins, sur une hauteur supérieure à 5 mètres.

Article R111-39

Le contrôle technique obligatoire porte sur la solidité des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert et des éléments d'équipement qui font indissociablement corps avec ces ouvrages, ainsi que sur les conditions de sécurité des personnes dans les constructions.

A la demande du maître de l'ouvrage ou de son mandataire, le contrôle technique peut, en outre, porter sur tous autres éléments de la construction dont la réalisation est susceptible de présenter des aléas techniques particuliers contre lesquels le maître de l'ouvrage estime utile de se prémunir.

Article R111-40

Au cours de la phase de conception, le contrôleur technique procède à l'examen critique de l'ensemble des dispositions techniques du projet.

Pendant la période d'exécution des travaux, il s'assure notamment que les vérifications techniques qui incombent à chacun des constructeurs énumérés à l'article 1792-1 (1°) du code civil s'effectuent de manière satisfaisante.

Article R111-41

Si le maître de l'ouvrage ou son mandataire fait appel à plusieurs contrôleurs techniques, il désigne l'un d'eux pour coordonner l'ensemble des missions de contrôle.

Article R111-42

Sera puni de l'amende prévue par le 5° de l'article 131-13 du code pénal pour les contraventions de la cinquième classe le maître de l'ouvrage ou son mandataire qui aura entrepris ou poursuivi des travaux sans avoir fait procéder au contrôle technique dans le cas où celui-ci est obligatoire.

En cas de récidive, la peine d'amende sera portée à 20 000 F..

TITRE II Sécurité et protection contre l'incendie

CHAPITRE I Protection contre l'incendie - Classification des matériaux

Article R121-1

Les dispositions du présent chapitre définissent la classification en différentes catégories des matériaux et éléments de construction en fonction de leur comportement en cas d'incendie.

Il fixe les conditions auxquelles doivent répondre ces matériaux et éléments de construction pour être classés dans ces différentes catégories.

Article R121-2

Le comportement au feu en cas d'incendie est apprécié d'après deux critères:

1. La réaction au feu, c'est-à-dire l'aliment qui peut être apporté au feu et au développement de l'incendie;
2. La résistance au feu, c'est-à-dire le temps pendant lequel les éléments de construction peuvent jouer le rôle qui leur est dévolu malgré l'action d'un incendie.

Article R121-3

Les éléments de classification retenus au point de vue de la réaction au feu sont, d'une part, la quantité de chaleur dégagée au cours de la combustion et, d'autre part, la présence ou l'absence de gaz inflammables.

La classification adoptée doit donc préciser le caractère pratiquement incombustible ou combustible et, dans ce dernier cas, le degré plus ou moins grand d'inflammabilité.

Code de la construction et de l'habitation

Article R121-4

La classification au point de vue de la résistance au feu est établie en tenant compte du temps pendant lequel sont satisfaites des conditions imposées relatives, soit à la résistance mécanique, soit à l'isolation thermique, soit à ces deux critères cumulés.

Il est prévu un certain nombre de degrés types de résistance au feu déterminés par un programme thermique normalisé.

Article R121-5

Des arrêtés du ministre de l'intérieur fixent les différentes catégories de la classification, tant en ce qui concerne la réaction au feu que la résistance au feu, les conditions d'essais et la compétence des différents laboratoires chargés d'y procéder.

Article R121-6

La composition et les attributions du comité d'étude et de classification des matériaux et éléments de construction par rapport au danger d'incendie (C.E.C.M.I.) sont fixées par arrêté du ministre de l'intérieur.

Article R121-7

Le classement dans l'une des catégories prévues aux articles R. 121-3 et R. 121-4 peut être homologué par le ministre de l'intérieur, après les essais prévus à l'article R. 121-5 et après avis du comité d'étude et de classification des matériaux et éléments de construction par rapport au danger d'incendie.

Toutefois ces essais ne sont pas obligatoires pour l'homologation quand il s'agit de matériaux tout à fait courants, traditionnellement utilisés et dont le comportement au feu est bien connu.

Article R121-8

L'homologation peut être différée dans la mesure où l'appréciation du comportement au feu de certains matériaux exige des essais particuliers. Elle peut être refusée si le résultat de ces essais n'est pas concluant.

Article R121-9

Les homologations prononcées ne sont valables que sous réserve de la conformité des matériaux aux échantillons ayant servi de base à l'homologation. Toutes indications nécessaires à ce contrôle doivent être jointes à la demande d'homologation.

Article R121-10

L'homologation peut être retirée s'il vient à être constaté que le comportement du matériau considéré ne correspond plus au classement dont il avait fait l'objet ou si l'évolution de la technique a conduit à modifier les normes de sécurité applicables.

Article R121-11

L'usage abusif de cette homologation est sanctionné dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Article R121-12

L'absence d'homologation n'interdit pas l'emploi de tels ou tels matériaux à l'occasion d'une construction déterminée si les prescriptions générales relatives à la prévention de l'incendie sont respectées et si cet emploi a été préalablement autorisé par l'autorité de la compétence de laquelle relève le contrôle de ces prescriptions.

Article R121-13

Le ministre de l'intérieur a la faculté de publier les décisions d'homologation et les résultats d'essais en vue du classement des matériaux, sauf en cas de réserve expresse de la part du fabricant intéressé dans les quinze jours de la communication du résultat.

Code de la construction et de l'habitation

CHAPITRE II Dispositions de sécurité relatives aux immeubles de grande hauteur

Article R122-1

Le présent chapitre fixe les dispositions destinées à assurer la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles de grande hauteur.

Il est applicable à tous les immeubles de grande hauteur à construire, aux transformations et aménagements à effectuer dans les immeubles existants et aux changements de destination des locaux dans ces immeubles.

SECTION I Définitions et classifications

Article R122-2

Constitue un immeuble de grande hauteur, pour l'application du présent chapitre, tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé, par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable pour les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie:

- à 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation, tels qu'ils sont définis par l'article R. 111-1;
- à plus de 28 mètres pour tous les autres immeubles.

Fait partie intégrante de l'immeuble de grande hauteur l'ensemble des éléments porteurs et des sous-sols de l'immeuble.

En font également partie les corps de bâtiments contigus, quelle que soit leur hauteur, lorsqu'ils ne sont pas isolés de l'immeuble de grande hauteur dans les conditions précisées par le règlement de sécurité prévu à l'article R. 122-4.

Par dérogation à l'alinéa précédent, les parcs de stationnement situés sous un immeuble de grande hauteur ne sont pas considérés comme faisant partie de l'immeuble lorsqu'ils sont séparés des autres locaux de l'immeuble par des parois coupe-feu de degré 4 heures et qu'ils ne comportent aucune communication intérieure directe ou indirecte avec ces locaux.

Article R122-3

Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre les immeubles de grande hauteur dont la destination implique normalement la présence de moins d'une personne par 100 mètres carrés de surface hors œuvre à chacun des niveaux.

Article R122-4

Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'exécution des dispositions du présent chapitre, pris après avis de la commission technique interministérielle prévue à l'article R. 122-12 et portant règlement de sécurité, fixe pour les diverses classes d'immeubles de grande hauteur les mesures d'application des principes posés par le présent chapitre communes à ces diverses classes ou à certaines d'entre elles et les dispositions propres à chacune d'elles. Il fixe en outre les mesures qui doivent être prises par le constructeur pendant la réalisation des travaux pour limiter les risques d'incendie et faciliter l'intervention des sapeurs-pompiers.

Les arrêtés fixant ou modifiant le règlement de sécurité déterminent celles des dispositions qui, compte tenu de leur nature et de leur importance, sont applicables respectivement, soit aux seuls immeubles à construire, soit aux immeubles faisant l'objet de projets déposés en vue de la délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable à la construction, soit aux immeubles en cours de construction, soit aux immeubles déjà construits. Pour chacune de ces catégories d'immeubles, les arrêtés déterminent les conditions et délais d'application des dispositions édictées.

Article R122-5

Les immeubles de grande hauteur sont classés comme suit:

G.H.A.: immeubles à usage d'habitation;

G.H.O.: immeubles à usage d'hôtel;

G.H.R.: immeubles à usage d'enseignement;

G.H.S.: immeubles à usage de dépôt d'archives;

G.H.U.: immeubles à usage sanitaire;

G.H.W. 1: immeubles à usage de bureaux, répondant aux conditions fixées par le règlement prévu à l'article R. 122-4 et dont la hauteur du plancher bas tel qu'il est défini à l'article R. 122-2 est comprise entre 28 et 50 mètres;

G.H.W. 2: immeubles à usage de bureaux dont la hauteur du plancher bas tel qu'il est défini ci-dessus est supérieure à 50 mètres;

Code de la construction et de l'habitation

G.H.Z.: immeubles à usage mixte.

La classe G.H.Z. groupe les immeubles de grande hauteur répondant à plusieurs des usages indiqués ci-dessus. Ils peuvent contenir en outre, dans les conditions précisées par le règlement précité, des établissements assujettis aux dispositions du chapitre III du présent titre relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

SECTION II Emplacement - Conditions d'utilisation - Principes de sécurité

Article R122-6

La construction d'un immeuble de grande hauteur n'est permise qu'à des emplacements situés à 3 km au plus d'un centre principal des services publics de secours et de lutte contre l'incendie.

Cependant, le préfet peut autoriser la construction d'un immeuble de grande hauteur à une distance supérieure, après avis de la commission consultative départementale de la protection civile, par un arrêté motivé, compte tenu notamment de la classe de l'immeuble, de la densité d'occupation, des facilités d'accès et de circulation, du type du centre de secours, du service de sécurité propre à l'immeuble et des ressources en eau du secteur.

Article R122-7

Les immeubles de grande hauteur ne peuvent contenir, sauf exceptions prévues par le règlement de sécurité, des établissements classés dans la nomenclature établie en vertu de la loi n. 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, lorsque le classement résulte des dangers d'incendie et d'explosion qu'ils représentent.

Il est interdit d'y entreposer ou d'y manipuler des matières inflammables du premier groupe définies à l'article R. 233-14 du code du travail, sauf exceptions prévues par le règlement de sécurité.

Article R122-8

Ne sont admis dans ces immeubles que des modes d'occupation ou d'utilisation n'impliquant pas la présence, dans chaque compartiment tel que défini à l'article R. 122-10, d'un nombre de personnes correspondant à une occupation moyenne de plus d'une personne par dix mètres carrés hors œuvre. Toutefois, le règlement de sécurité peut, sauf à prévoir toutes mesures appropriées, autoriser des installations ou des locaux impliquant une densité supérieure d'occupation.

Article R122-9

Pour assurer la sauvegarde des occupants et du voisinage, la construction des immeubles de grande hauteur doit permettre de respecter les principes de sécurité ci-après:

1. Pour permettre de vaincre le feu avant qu'il n'ait atteint une dangereuse extension:

L'immeuble est divisé, en compartiments définis à l'article R. 122-10, dont les parois ne doivent pas permettre le passage du feu de l'un à l'autre en moins de deux heures;

Les matériaux combustibles se trouvant dans chaque compartiment sont limités dans les conditions fixées par le règlement prévu à l'article R. 122-4;

Les matériaux susceptibles de propager rapidement le feu sont interdits.

2. L'évacuation des occupants est assurée au moyen de deux escaliers au moins par compartiment.

Cependant, pour les immeubles de la classe G.H.W. 1, le règlement de sécurité précise les conditions auxquelles il pourra être dérogé à cette règle;

L'accès des ascenseurs est interdit dans les compartiments atteints ou menacés par l'incendie.

3. L'immeuble doit comporter: a) Une ou plusieurs sources autonomes d'électricité destinées à remédier, le cas échéant, aux défaillances de celle utilisée en service normal.

b) Un système d'alarme efficace ainsi que des moyens de lutte à la disposition des services publics de secours et de lutte contre l'incendie et, s'il y a lieu, à la disposition des occupants;

4. En cas de sinistre dans une partie de l'immeuble, les ascenseurs et monte-charge doivent continuer à fonctionner pour le service des étages et compartiments non atteints ou menacés par le feu.

5. Des dispositions appropriées doivent empêcher le passage des fumées du compartiment sinistré aux autres parties de l'immeuble.

6. Les communications d'un compartiment à un autre ou avec les escaliers doivent être assurées par des dispositifs étanches aux fumées en position de fermeture et permettant l'élimination rapide des fumées introduites.

7. Pour éviter la propagation d'un incendie extérieur à un immeuble de grande hauteur, celui-ci doit être isolé par un volume de protection répondant aux conditions fixées par le règlement de sécurité.

Code de la construction et de l'habitation

Article R122-10

Les compartiments prévus à l'article R. 122-9 ont la hauteur d'un niveau, une longueur n'excédant pas 75 mètres et une surface au plus égale à 2500 mètres carrés.

Les compartiments peuvent comprendre deux niveaux si la surface totale n'excède pas 2500 mètres carrés; ils peuvent comprendre trois niveaux pour une surface totale de 2500 mètres carrés quand l'un d'eux est accessible aux engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie.

Les parois de ces compartiments, y compris les dispositifs tels que sas ou portes permettant l'accès aux escaliers, aux ascenseurs et monte-charge et entre compartiments, doivent être coupe-feu de degré deux heures.

Les surfaces indiquées des compartiments doivent être mesurées hors œuvre, à l'exception des balcons dépassant le plan général des façades.

Article R122-11

Les constructeurs et installateurs sont tenus, chacun en ce qui le concerne, de s'assurer que les installations et équipements sont établis en conformité avec les dispositions réglementaires et en particulier que le comportement au feu des matériaux et éléments de construction répond aux conditions fixées par le règlement de sécurité.

Le contrôle exercé par l'administration ou par la commission consultative départementale de la protection civile ne dégage pas les constructeurs et installateurs des responsabilités qui leur incombent personnellement.

Article R122-11-1

L'exécution dans les immeubles visés par le chapitre Ier du décret n° 67-1063 du 15 novembre 1967 de travaux définis par le règlement de sécurité et non soumis au permis de construire ne pourra avoir lieu qu'après autorisation du préfet, donnée sur avis de la commission consultative départementale de la protection civile.

SECTION III Commission technique interministérielle

Article R122-12

Une commission technique interministérielle des immeubles de grande hauteur donne son avis dans les cas prévus par le présent chapitre, ainsi que sur toutes les questions intéressant la sécurité dans les immeubles de grande hauteur qui sont soumises à son examen par les ministres intéressés.

Les membres de la commission technique interministérielle dûment accrédités par le ministre de l'intérieur ont accès à toute heure dans les parties communes des immeubles de grande hauteur et dans les établissements recevant du public qui sont installés dans ces immeubles.

Article R122-13

La commission technique interministérielle est présidée par le ministre de l'intérieur ou son représentant.

Cette commission comprend:

Trois représentants du ministre de l'intérieur (direction de la sécurité civile), dont deux remplissent les fonctions de secrétaire et de secrétaire adjoint;

Un représentant de chacun des ministres chargés respectivement de la construction et de l'habitation, des affaires culturelles (architecture), de la santé, du travail, des établissements classés et de l'industrie;

Le directeur du centre scientifique et technique du bâtiment ou son représentant;

Le général commandant la brigade des sapeurs-pompiers de Paris ou son représentant;

Le président de la fédération nationale des sapeurs-pompiers ou son représentant;

L'architecte en chef de la préfecture de police ou son représentant;

Le directeur du laboratoire central de la préfecture de police ou son représentant;

Le président peut appeler, le cas échéant, un représentant de tout ministre compétent en raison de la destination de l'immeuble et, à titre consultatif, toute personne qualifiée par sa compétence.

SECTION IV Obligations relatives à l'occupation des locaux

Article R122-14

Pour assurer l'exécution des obligations qui lui incombent en vertu des dispositions du présent chapitre, le propriétaire peut désigner un mandataire et un suppléant pour agir en ses lieu et place et

Code de la construction et de l'habitation

correspondre avec l'autorité administrative. Il est tenu de désigner un mandataire et un suppléant lorsqu'il ne réside pas lui-même dans la commune du siège desdits immeubles. Lorsque l'immeuble appartient à une société, à plusieurs copropriétaires ou coindivisaires, ceux-ci désignent pour les représenter un mandataire et son suppléant.

Article R122-15

Le mandataire ou à défaut le suppléant désigné conformément aux dispositions de l'article précédent est considéré comme le seul correspondant de l'autorité administrative. Ils sont tenus le cas échéant, au lieu et place du propriétaire, d'assurer l'exécution des obligations énoncées ci-dessus.

Article R122-16

Les propriétaires sont tenus de maintenir et d'entretenir les installations en conformité avec les dispositions de la présente réglementation. Ils font procéder, par une personne ou un organisme agréé par le ministre de l'intérieur, aux vérifications imposées par le règlement de sécurité avant et pendant l'occupation des locaux.

Article R122-17

Le propriétaire est tenu d'organiser un service de sécurité unique pour l'ensemble des locaux de l'immeuble de grande hauteur et de faire procéder, dans les cas prévus au règlement de sécurité, à des exercices périodiques d'évacuation. Le règlement détermine les classes d'immeubles dans lesquelles les occupants doivent participer au service de sécurité et aux exercices d'évacuation.

Article R122-18

Les propriétaires, les locataires et les occupants des immeubles de grande hauteur ne peuvent apporter aux lieux loués aucune modification en méconnaissance des dispositions du présent chapitre et du règlement de sécurité. Ils doivent, en outre, s'assurer que le potentiel calorifique des éléments mobiliers introduits dans l'immeuble n'excède pas les limites fixées par ledit règlement.

SECTION V Mesures de contrôle

Article R122-19

Le maire et le représentant de l'Etat dans le département assurent, chacun en ce qui le concerne, l'exécution des dispositions du présent chapitre. La commission de sécurité compétente est, dans tous les cas, la commission consultative départementale de la protection civile instituée par le décret n° 65-1048 du 2 décembre 1965. Les membres de cette commission peuvent être mandatés pour procéder aux visites de contrôle effectuées en application des dispositions du présent chapitre et du chapitre III du présent titre; ils sont désignés à cet effet par le représentant de l'Etat dans le département après avis de la commission.

Article R122-20

Le maire, après avis de la commission consultative départementale de la protection civile, peut demander aux constructeurs de faire procéder à la vérification, par l'un des laboratoires agréés par le ministre de l'intérieur, du degré d'inflammabilité des matériaux ou, s'il y a lieu, du degré de résistance au feu des éléments de construction employés et de lui remettre le procès-verbal de ces contrôles.

Article R122-21

Pendant la construction des immeubles de grande hauteur, des visites peuvent être faites sur place par la commission, soit de sa propre initiative, soit à la demande du maire ou du représentant de l'Etat dans le département.

Article R122-22

L'occupation totale ou partielle de l'immeuble est subordonnée à la constatation du respect des prescriptions de sécurité. Le propriétaire adresse à cet effet une demande au maire qui se prononce après avis de la commission.

Code de la construction et de l'habitation

Article R122-23

La commission visite l'immeuble à la demande du maire; elle se fait présenter le registre de sécurité et les rapports de vérification établis par les personnes ou organismes agréés; elle procède aux contrôles qu'elle juge utiles. Le propriétaire est tenu d'assister à cette visite.

Article R122-24

Les compartiments d'un immeuble en cours de construction peuvent être occupés si le personnel de sécurité et les équipements de secours correspondants ont été mis en place et sont en mesure de remplir leurs fonctions. Le maire fixe, le cas échéant, après avis de la commission, les conditions spéciales à observer tant pour la poursuite des travaux que pour l'isolement du chantier par rapport au reste de l'immeuble.

Article R122-25

La décision du maire est notifiée directement au propriétaire; une ampliation en est transmise au représentant de l'Etat dans le département.

Article R122-26

Après achèvement des travaux ou dans le cas d'occupation partielle, le représentant de l'Etat dans le département fait procéder dans le centre de secours concerné à l'inscription de l'immeuble sur le répertoire des constructions pour lesquelles les services publics de secours et de lutte contre l'incendie doivent établir un plan d'intervention.

Article R122-27

Un fichier départemental de contrôle des immeubles de grande hauteur est établi et tenu à jour par le représentant de l'Etat dans le département.

Article R122-28

Pendant l'occupation de l'immeuble, la commission peut procéder à des visites de contrôle périodiques ou inopinées des parties communes de tous les immeubles de grande hauteur. Les propriétaires sont tenus d'assister aux visites dont ils ont été avisés. A l'issue de chaque visite de la commission, il est dressé un procès-verbal qui constate notamment la bonne exécution des prescriptions formulées à l'occasion d'une visite antérieure et mentionne éventuellement les mesures proposées. Le maire notifie ce procès-verbal au propriétaire qui dispose d'un délai de quinze jours pour faire connaître ses observations. Passé ce délai, le maire lui notifie les décisions prises.

Article R122-29

Il doit être tenu, par le propriétaire, un registre de sécurité sur lequel sont portés les renseignements indispensables au contrôle de la sécurité, en particulier:
Les diverses consignes établies en cas d'incendie;
L'état nominatif et hiérarchique des personnes appartenant au service de sécurité de l'immeuble;
L'état et les plans de situation des moyens mis à la disposition de ce service;
Les dates des exercices de sécurité;
Les dates des diverses vérifications et contrôles ainsi que les observations ou rapports auxquels ils ont donné lieu.
Le registre de sécurité est soumis chaque année au visa du maire. Il doit être présenté lors des contrôles administratifs.

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

Article R123-1

Le présent chapitre fixe les dispositions destinées à assurer la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Code de la construction et de l'habitation

SECTION I Définition et application des règles de sécurité

Article R123-2

Pour l'application du présent chapitre, constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.

Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

Article R123-3

Les constructeurs, propriétaires et exploitants des établissements recevant du public sont tenus, tant au moment de la construction qu'au cours de l'exploitation, de respecter les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes; ces mesures sont déterminées compte tenu de la nature de l'exploitation, des dimensions des locaux, du mode de construction et du nombre de personnes pouvant être admises dans l'établissement, y compris les handicapés.

Le règlement de sécurité prévu à l'article R. 123-12 ci-dessous précise, pour chaque catégorie d'établissement, l'effectif au-delà duquel la présence de personnes handicapées circulant en fauteuil roulant nécessite l'adoption de mesures particulières de sécurité.

Article R123-4

Les bâtiments et les locaux où sont installés les établissements recevant du public doivent être construits de manière à permettre l'évacuation rapide et en bon ordre de la totalité des occupants. Ils doivent avoir une ou plusieurs façades en bordure de voies ou d'espaces libres permettant l'évacuation du public, l'accès et la mise en service des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

Article R123-5

Les matériaux et les éléments de construction employés tant pour les bâtiments et locaux que pour les aménagements intérieurs doivent présenter, en ce qui concerne leur comportement au feu, des qualités de réaction et de résistance appropriées aux risques courus. La qualité de ces matériaux et éléments fait l'objet d'essais et de vérifications en rapport avec l'utilisation à laquelle ces matériaux et éléments sont destinés. Les constructeurs, propriétaires, installateurs et exploitants sont tenus de s'assurer que ces essais et vérifications ont eu lieu.

Article R123-6

L'aménagement des locaux, la distribution des différentes pièces et éventuellement leur isolement doivent assurer une protection suffisante, compte tenu des risques courus, aussi bien des personnes fréquentant l'établissement que de celles qui occupent des locaux voisins.

Article R123-7

Les sorties et les dégagements intérieurs qui y conduisent doivent être aménagés et répartis de telle façon qu'ils permettent l'évacuation rapide et sûre des personnes. Leur nombre et leur largeur doivent être proportionnés au nombre de personnes appelées à les utiliser.

Tout établissement doit disposer de deux sorties au moins.

Article R123-8

L'éclairage de l'établissement lorsqu'il est nécessaire doit être électrique. Un éclairage de sécurité doit être prévu dans tous les cas.

Article R123-9

Le stockage, la distribution et l'emploi de produits explosifs ou toxiques, de tous liquides particulièrement inflammables et de liquides inflammables classés en 1^{re} catégorie en exécution de la loi n. 76-663 du 16 juillet 1976 relative aux installations classées sont interdits dans les locaux et dégagements accessibles au public, sauf dispositions contraires précisées dans le règlement de sécurité.

Article R123-10

Code de la construction et de l'habitation

Les ascenseurs et monte-charge, les installations d'électricité, de gaz, de chauffage et de ventilation, ainsi que les équipements techniques particuliers à certains types d'établissements doivent présenter des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

Article R123-11

L'établissement doit être doté de dispositifs d'alarme et d'avertissement, d'un service de surveillance et de moyens de secours contre l'incendie appropriés aux risques.

Article R123-12

Le ministre de l'intérieur précise dans un règlement de sécurité pris après avis de la commission centrale de sécurité prévue à l'article R. 123-29 les conditions d'application des règles définies au présent chapitre. Il indique notamment les conditions dans lesquelles il doit être procédé à l'essai des matériaux, à l'entretien et à la vérification des installations, à l'emploi et à la surveillance des personnes, à l'exécution des travaux.

Le règlement de sécurité comprend des prescriptions générales communes à tous les établissements et d'autres particulières à chaque type d'établissement. Il précise les cas dans lesquels les obligations qu'il définit s'imposent à la fois aux constructeurs, propriétaires, installateurs et exploitants ou à certains de ceux-ci seulement.

La modification du règlement de sécurité est décidée dans les formes définies au premier alinéa du présent article. Le ministre détermine dans quelles limites et sous quelles conditions les prescriptions nouvelles sont appliquées aux établissements en cours d'exploitation.

Article R123-13

Certains établissements peuvent, en raison de leur conception ou de leur disposition particulière, donner lieu à des prescriptions exceptionnelles soit en aggravation, soit en atténuation; dans ce dernier cas, des mesures spéciales destinées à compenser les atténuations aux règles de sécurité auxquelles il aura été dérogé peuvent être imposées.

Des mesures spéciales destinées à assurer la sécurité des voisins peuvent également être imposées. Ces prescriptions et ces mesures sont décidées, soit par l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire lorsque la décision est prise au moment de cette délivrance, soit par l'autorité de police dans les autres cas; elles sont prises après avis de la commission de sécurité compétente mentionnée aux articles R. 123-34 et R. 123-38.

Toutefois, les atténuations aux dispositions du règlement de sécurité ne peuvent être décidées que sur avis conforme de la commission consultative départementale de la protection civile.

Article R123-14

Les établissements dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'établissement sont assujettis à des dispositions particulières déterminées dans le règlement de sécurité.

Le maire, après consultation de la commission de sécurité compétente, peut faire procéder à des visites de contrôle dans les conditions fixées aux articles R. 123-45 et R. 123-48 à 123-50 afin de vérifier si les règles de sécurité sont respectées.

Article R123-15

Les établissements relevant de personnes de droit public qui n'ont pas le caractère d'établissements publics à caractère industriel ou commercial sont soumis aux dispositions du présent chapitre et du règlement de sécurité dans les conditions définies au présent article et aux articles R. 123-16 et R. 123-17.

Tous les projets de construction sont soumis à l'avis de la commission de sécurité compétente.

Dans le cas d'utilisation de procédés de construction destinés à être répétés, lorsque les projets de base doivent être acceptés ou agréés par le ministre intéressé, ils doivent être en outre soumis à l'avis de la commission centrale de sécurité. Les projets définitifs particuliers à un établissement déterminé sont alors examinés par la commission de sécurité compétente qui prend acte de l'autorisation préalablement intervenue en ce qui concerne les procédés en question et constate la conformité avec le projet de base.

Article R123-16

Des arrêtés du ministre de l'intérieur et des ministres intéressés établissent la liste des établissements dépendant de personnes de droit public où l'application des dispositions destinées à garantir la

Code de la construction et de l'habitation

sécurité contre les risques d'incendie et de panique est assurée sous la responsabilité de fonctionnaires ou agents spécialement désignés.

Ces arrêtés désignent en même temps et pour chaque type d'établissement les catégories de fonctionnaires ou agents responsables respectivement pendant la période de construction et jusqu'à l'ouverture, et en cours d'exploitation.

Pendant la construction, et indépendamment des responsabilités qui incombent aux promoteurs et constructeurs, le responsable désigné veille, pendant toute la durée d'exécution des travaux, à la bonne exécution des prescriptions de sécurité arrêtées après avis de la commission de sécurité. Lors de la réception des travaux et avec le concours et l'avis des membres de la commission de sécurité, il s'assure que ces prescriptions ont été respectées; il fait toute propositions utiles à l'autorité compétente en ce qui concerne l'ouverture éventuelle de l'établissement.

En cours d'exploitation, le responsable désigné prend ou propose, selon l'étendue de ses compétences administratives, les mesures de sécurité nécessaires et fait visiter l'établissement par la commission de sécurité selon la périodicité prévue par le règlement de sécurité. Les procès-verbaux de visite lui sont remis; ils sont remis également au chef de service compétent de chaque administration. Il appartient à chacun d'eux de prendre toutes mesures d'urgence et d'en référer à l'autorité compétente. Un exemplaire du procès-verbal est transmis au maire de la commune intéressée.

Le préfet établit, en exécution des arrêtés prévus au premier alinéa du présent article et des instructions complémentaires éventuellement données au chef de service compétent, la liste des fonctionnaires chargés de suivre l'application des dispositions réglementaires.

Article R123-17

Les ministres intéressés et le ministre de l'intérieur fixent, après consultation de la commission centrale, les règles de sécurité et les modalités de contrôle applicables:

Aux locaux qui, étant situés sur le domaine public du chemin de fer, sont rigoureusement indispensables à l'exploitation de celui-ci; RL> Aux établissements pénitentiaires;

Aux établissements militaires désignés par arrêté du ministre de l'intérieur et du ministre des armées.

SECTION II Classement des établissements

Article R123-18

Les établissements, répartis en types selon la nature de leur exploitation, sont soumis aux dispositions générales communes et aux dispositions particulières qui leur sont propres.

Article R123-19

Les établissements sont, en outre, quel que soit leur type, classés en catégories, d'après l'effectif du public et du personnel. L'effectif du public est déterminé, suivant le cas, d'après le nombre de places assises, la surface réservée au public, la déclaration contrôlée du chef de l'établissement ou d'après l'ensemble de ces indications.

Les règles de calcul à appliquer sont précisées, suivant la nature de chaque établissement, par le règlement de sécurité.

Pour l'application des règles de sécurité, il y a lieu de majorer l'effectif du public de celui du personnel n'occupant pas des locaux indépendants qui posséderaient leurs propres dégagements.

Les catégories sont les suivantes:

1ère catégorie: au-dessus de 1500 personnes;

2e catégorie: de 701 à 1500 personnes;

3e catégorie: de 301 à 700 personnes;

4e catégorie: 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements compris dans la 5e catégorie;

5e catégorie: établissements faisant l'objet de l'article R. 123-14 dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

Article R123-20

Les établissements recevant du public qui ne correspondent à aucun des types définis par le règlement de sécurité sont néanmoins assujettis aux prescriptions du présent chapitre.

Les mesures de sécurité à y appliquer sont précisées, après avis de la commission de sécurité compétente, en tenant compte de celles qui sont imposées aux types d'établissements dont la nature d'exploitation se rapproche le plus de celle qui est envisagée.

Code de la construction et de l'habitation

Article R123-21

La répartition en types d'établissements prévue à l'article R. 123-18 ne s'oppose pas à l'existence, dans un même bâtiment, de plusieurs exploitations de types divers ou de types similaires dont chacune, prise isolément, ne répondrait pas aux conditions d'implantation et d'isolement prescrites au règlement de sécurité. Ce groupement ne doit toutefois être autorisé que si les exploitations sont placées sous une direction unique, responsable auprès des autorités publiques des demandes d'autorisation et de l'observation des conditions de sécurité tant pour l'ensemble des exploitations que pour chacune d'entre elles.

Ce groupement doit faire l'objet d'un examen spécial de la commission de sécurité compétente qui, selon la catégorie, le type et la situation de chacune des exploitations composant le groupement, détermine les dangers que présente pour le public l'ensemble de l'établissement et propose les mesures de sécurité jugées nécessaires.

Tout changement dans l'organisation de la direction, qu'il s'agisse ou non d'un démembrement de l'exploitation, doit faire l'objet d'une déclaration au maire qui impose, après avis de la commission de sécurité compétente, les mesures complémentaires rendues éventuellement nécessaires par les modifications qui résultent de cette nouvelle situation.

SECTION III Autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement

Article R123-22

Le permis de construire ne peut être délivré qu'après consultation de la commission de sécurité compétente.

Article R123-23

Les travaux qui ne sont pas soumis au permis de construire ne peuvent être exécutés qu'après autorisation du maire donnée après avis de la commission de sécurité compétente. Il en est de même pour toute création, tout aménagement ou toute modification des établissements.

Article R123-24

Les dossiers soumis à la commission de sécurité compétente en vue de recueillir son avis en application des articles précédents doivent comporter toutes les précisions nécessaires pour qu'on puisse s'assurer qu'il a été satisfait aux conditions de sécurité prévues au présent chapitre, notamment en ce qui concerne la nature de l'établissement et les conditions d'exploitation, la situation et la superficie, le mode de construction du gros œuvre et des toitures.

Une notice descriptive précise les matériaux utilisés tant pour le gros œuvre que pour la décoration et les aménagements intérieurs.

Des plans doivent indiquer les largeurs de tous les passages affectés à la circulation du public, tels que dégagements, escaliers, sorties. Ils doivent comporter des renseignements sommaires ou des tracés schématiques concernant:

- les organes généraux de production et de distribution d'électricité haute et basse tension;
- l'emplacement des compteurs de gaz et le cheminement des canalisations générales d'alimentation;
- l'emplacement des chaufferies, leurs dimensions, leurs caractéristiques principales compte tenu de l'encombrement des chaudières; l'emplacement des conduits d'évacuation des produits de combustion, d'amenée de l'air frais, d'évacuation des gaz viciés; l'emplacement et les dimensions des locaux destinés au stockage du combustible, le cheminement de ce combustible depuis la voie publique;
- les moyens particuliers de défense et de secours contre l'incendie.

Ces plans et tracés divers de même que leur présentation doivent être conformes aux normes en vigueur.

Article R123-25

Dans tous les cas, les renseignements de détail intéressant les installations électriques, les installations de gaz, d'éclairage, de chauffage et de secours contre l'incendie sont adressés au maire dans les conditions fixées par le règlement de sécurité.

Article R123-26

En l'absence de décision de l'administration, les créations d'établissements, ainsi que les travaux et aménagements mentionnés aux articles R. 123-23 et R. 123-25 peuvent être commencés dans le délai de trois mois qui suit le dépôt du dossier.

Code de la construction et de l'habitation

Si le dossier est incomplet et si l'administration en a fait part aux demandeurs dans les trois mois, ce délai commence à courir à la date de réception des pièces complémentaires.

SECTION IV Mesures d'exécution et de contrôle

SOUS-SECTION I Généralités

Article R123-27

Le maire assure, en ce qui le concerne, l'exécution des dispositions du présent chapitre.

Article R123-28

Le représentant de l'Etat dans le département peut prendre, pour toutes les communes du département ou pour plusieurs d'entre elles, ainsi que dans tous les cas où il n'y est pas pourvu par les autorités municipales, toutes mesures relatives à la sécurité dans les établissements recevant du public.

Ce droit n'est exercé à l'égard des établissements d'une seule commune ou à l'égard d'un seul établissement qu'après qu'une mise en demeure adressée au maire est restée sans résultat.

SOUS-SECTION II Commissions de sécurité

Article R123-29

Il est créé auprès du ministre de l'intérieur une commission centrale de sécurité.

Cette commission, dont les membres sont nommés par arrêté du ministre de l'intérieur, comprend:

1. Des membres permanents, à savoir:

- quatre représentants du ministre de l'intérieur;
- deux représentants du ministre chargé de la construction et de l'habitation;
- un représentant de chacun des ministres chargés respectivement de l'éducation, de la culture, des installations classées, de l'industrie, du commerce et de l'artisanat, de la santé, du travail, de l'information, de la jeunesse et des sports, du tourisme;
- le préfet de Paris;
- le préfet de police;
- deux représentants de l'Etat dans le département désignés par le ministre de l'intérieur;
- deux maires désignés par le ministre de l'intérieur;
- deux conseillers généraux désignés par le ministre de l'intérieur;
- le général commandant la brigade des sapeurs-pompiers de Paris;
- l'architecte en chef et le directeur du laboratoire central de la préfecture de police;
- l'ingénieur général, chef du service technique des travaux neufs, l'ingénieur général, chef du service des bâtiments, et l'architecte général de la ville de Paris;
- le président de la fédération nationale des sapeurs-pompiers;
- un représentant de l'union technique de l'électricité;
- un représentant de l'association technique du gaz de France;

- cinq membres désignés par le ministre de l'intérieur en raison de leur compétence.

2. Des membres qui ne sont appelés à siéger que pour les affaires de leur compétence, à savoir:

- le directeur général du centre national de la cinématographie;
- deux représentants des exploitants des établissements de spectacles;
- deux représentants des exploitants des autres établissements;
- deux représentants du personnel des établissements de spectacles;
- deux représentants du personnel des autres établissements;
- un représentant de l'institut national de la consommation;
- le cas échéant, tout représentant des ministres qui ne sont pas désignés ci-dessus.

Article R123-30

La commission centrale de sécurité est présidée par le ministre de l'intérieur ou un de ses représentants.

La durée du mandat des membres qui ne sont pas désignés *ès qualités* est de trois ans. En cas de décès ou de démission de l'un d'entre eux en cours de mandat, son remplaçant est désigné pour la durée du mandat qui reste à courir.

Code de la construction et de l'habitation

Tout membre désigné pour siéger au sein de la commission peut, en cas d'empêchement, se faire remplacer.

Le secrétariat de la commission est assuré par un agent de la direction de la sécurité civile.

Article R123-31

La commission centrale de sécurité est appelée à donner son avis sur toutes les questions relatives à la protection contre l'incendie et la panique dans les établissements soumis au présent chapitre, sur les conditions d'application de ce texte, ainsi que sur toutes les questions que le ministre de l'intérieur soumet à son examen.

Elle est obligatoirement consultée sur les projets de modification du règlement de sécurité ainsi que dans le cas prévu au troisième alinéa de l'article R. 123-15.

Article R123-32

Le ministre de l'intérieur, après avis de la commission centrale de sécurité, peut constituer au sein de cette commission une sous-commission permanente et des sous-commissions techniques dont il fixe les attributions.

Ces sous-commissions peuvent recevoir des délégations de la commission centrale.

Article R123-33

La commission centrale et les sous-commissions peuvent s'adjoindre pour leurs travaux, en tant que de besoin, et à titre consultatif, toute personne qualifiée par sa compétence.

La commission et les sous-commissions sont convoquées à l'initiative du ministre de l'intérieur.

Article R123-34

La commission de sécurité compétente à l'échelon du département est la commission consultative départementale de la protection civile instituée par le décret n. 65-1048 du 2 décembre 1965, modifié par le décret n. 70-818 du 10 septembre 1970.

Article R123-35

La commission consultative départementale de la protection civile est l'organe technique d'étude, de contrôle et d'information du représentant de l'Etat dans le département et du maire. Elle assiste ces derniers dans l'application des mesures de police et de surveillance qu'ils sont appelés à prendre en vue d'assurer la protection contre l'incendie et la panique dans les établissements soumis au présent chapitre.

Elle est chargée notamment:

D'examiner les projets de construction, d'extension, d'aménagement et de transformation des établissements, que l'exécution des projets soit ou ne soit pas subordonnée à la délivrance d'un permis de construire;

De procéder aux visites de réception, prévues à l'article R. 123-45, desdits établissements et de donner son avis sur la délivrance du certificat de conformité prévu par l'article L. 460-2 du code de l'urbanisme et sur la délivrance de l'autorisation d'ouverture des établissements;

De procéder, soit de sa propre initiative, soit à la demande du maire ou du représentant de l'Etat dans le département, à des contrôles périodiques ou inopinés sur l'observation des dispositions réglementaires.

Article R123-36

La commission consultative départementale de la protection civile est seule compétente pour donner un avis se rapportant aux établissements classés dans la 1^{re} catégorie prévue à l'article R. 123-19.

Elle examine toutes questions et demandes d'avis présentées par les maires ou par les commissions d'arrondissement ou les commissions communales ou intercommunales.

En cas d'avis défavorable donné par ces commissions, les exploitants peuvent demander que la question soit soumise à la commission départementale.

La commission départementale propose au représentant de l'Etat dans le département le renvoi au ministre de l'intérieur des dossiers pour lesquels il apparaît opportun de demander l'avis de la commission centrale de sécurité.

Article R123-37

Après avis de la commission consultative départementale de la protection civile, le représentant de l'Etat dans le département peut constituer des sous-commissions dont il fixe la compétence et charger certains membres de la visite des établissements assujettis au présent chapitre.

Code de la construction et de l'habitation

Article R123-38

Après avis de la commission consultative départementale de la protection civile, le représentant de l'Etat dans le département peut créer des commissions de sécurité d'arrondissement et, en cas de besoin et après consultation des maires, des commissions communales ou intercommunales. Il en fixe la composition.

Article R123-39

Le représentant de l'Etat dans le département fixe les attributions et les circonscriptions des commissions de sécurité mentionnées à l'article R. 123-38. Il peut notamment, sauf dans les cas prévus à l'article R. 123-36, charger ces commissions d'étudier, aux lieu et place de la commission consultative départementale de la protection civile, certaines catégories d'affaires qui relèvent normalement de la compétence de cette dernière.

Article R123-40

La commission d'arrondissement est présidée par le sous-préfet. La commission communale ou intercommunale est présidée, soit par le maire de la commune où elle a son siège, soit, si sa compétence s'étend sur toute la circonscription d'une communauté urbaine ou d'un district urbain, par le président de la communauté ou district, soit, si sa compétence est celle d'un syndicat intercommunal à vocations multiples, par le président de ce syndicat.

Article R123-41

Les commissions se réunissent sur convocation de leur président ou à la demande du représentant de l'Etat dans le département.

Lorsqu'il ne préside pas la commission, chaque maire assiste de droit, avec voix délibérative, à la réunion où il est procédé à l'examen des affaires concernant des établissements situés dans sa commune.

Les représentants des administrations intéressées ainsi qu'une ou plusieurs personnes qualifiées par leur compétence peuvent être désignés pour siéger à la commission d'arrondissement, à la commission communale ou intercommunale de sécurité avec voix consultative.

Le secrétariat est assuré selon le cas par un fonctionnaire ou un agent de la sous-préfecture, de la commune ou de l'établissement public.

Article R123-42

Les membres permanents de la commission centrale de sécurité dûment accrédités par le ministre de l'intérieur ont accès à toute heure dans chaque établissement soumis à la présente réglementation. Les membres permanents de la commission consultative départementale de la protection civile, des commissions de sécurité d'arrondissement et des commissions communales et intercommunales de sécurité, ou leurs représentants dûment mandatés, ont accès dans les établissements qu'ils sont appelés à visiter sur présentation d'une commission délivrée à cet effet par le représentant de l'Etat dans le département.

SOUS-SECTION III Organisation du contrôle des établissements

Article R123-43

Les constructeurs, installateurs et exploitants sont tenus, chacun en ce qui le concerne, de s'assurer que les installations ou équipements sont établis, maintenus et entretenus en conformité avec les dispositions de la présente réglementation. A cet effet, ils font respectivement procéder pendant la construction et périodiquement en cours d'exploitation aux vérifications nécessaires par les organismes ou personnes agréés dans les conditions fixées par arrêté du ministre de l'intérieur et des ministres intéressés. Le contrôle exercé par l'administration ou par les commissions de sécurité ne les dégage pas des responsabilités qui leur incombent personnellement.

Article R123-44

Les procès-verbaux et comptes rendus des vérifications prévues à l'article précédent sont tenus à la disposition des membres des commissions de sécurité. Ils sont communiqués au maire.

Le maire, après avis de la commission de sécurité compétente, peut imposer des essais et vérifications supplémentaires.

Code de la construction et de l'habitation

Article R123-45

Au cours de la construction ou des travaux d'aménagement, des visites peuvent être faites sur place par la commission de sécurité compétente.

Avant toute ouverture des établissements au public ainsi qu'avant la réouverture des établissements fermés pendant plus de dix mois, il est procédé à une visite de réception par la commission. Celle-ci propose les modifications de détail qu'elle tient pour nécessaires.

Sauf dans le cas prévu à l'article R. 123-14, l'exploitant demande au maire l'autorisation d'ouverture.

Article R123-46

Le maire autorise l'ouverture par arrêté pris après avis de la commission.

Cet arrêté est notifié directement à l'exploitant soit par voie administrative, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception; une ampliation en est transmise au représentant de l'Etat dans le département.

Article R123-47

La liste des établissements soumis aux dispositions du présent chapitre est établie et mise à jour chaque année par le représentant de l'Etat dans le département après avis de la commission consultative départementale de la protection civile.

Article R123-48

Ces établissements doivent faire l'objet, dans les conditions fixées au règlement de sécurité, de visites périodiques de contrôle et de visites inopinées effectuées par la commission de sécurité compétente.

Ces visites ont pour but notamment:

- de vérifier si les prescriptions du présent chapitre ou les arrêtés du représentant de l'Etat dans le département ou du maire pris en vue de son application sont observés et, notamment, si tous les appareils de secours contre l'incendie ainsi que les appareils d'éclairage de sécurité fonctionnent normalement;
- de s'assurer que les vérifications prévues à l'article R. 123-43 ont été effectuées;
- de suggérer les améliorations ou modifications qu'il y a lieu d'apporter aux dispositions et à l'aménagement desdits établissements dans le cadre de la présente réglementation;
- d'étudier dans chaque cas d'espèce les mesures d'adaptation qu'il y a lieu d'apporter éventuellement aux établissements existants.

Article R123-49

Les exploitants sont tenus d'assister à la visite de leur établissement ou de s'y faire représenter par une personne qualifiée.

A l'issue de chaque visite, il est dressé un procès-verbal.

Le maire notifie le résultat de ces visites et sa décision aux exploitants soit par la voie administrative, soit par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article R123-50

Les services de police et de gendarmerie peuvent, pendant les heures d'ouverture, vérifier la régularité de la situation administrative des établissements recevant du public et relever les infractions aux règles de sécurité.

Article R123-51

Dans les établissements soumis aux prescriptions du présent chapitre, il doit être tenu un registre de sécurité sur lequel sont reportés les renseignements indispensables à la bonne marche du service de sécurité et, en particulier:

- l'état du personnel chargé du service d'incendie;
- les diverses consignes, générales et particulières, établies en cas d'incendie;
- les dates des divers contrôles et vérifications ainsi que les observations auxquelles ceux-ci ont donné lieu;

les dates des travaux d'aménagement et de transformation, leur nature, les noms du ou des entrepreneurs et, s'il y a lieu, de l'architecte ou du technicien chargés de surveiller les travaux.

Code de la construction et de l'habitation

SECTION V Sanctions administratives

Article R123-52

Sans préjudice de l'exercice par les autorités de police de leurs pouvoirs généraux, la fermeture des établissements exploités en infraction aux dispositions du présent chapitre peut être ordonnée par le maire, ou par le représentant de l'Etat dans le département dans les conditions fixées aux articles R. 123-27 et R. 123-28.

La décision est prise par arrêté après avis de la commission de sécurité compétente. L'arrêté fixe, le cas échéant, la nature des aménagements et travaux à réaliser ainsi que les délais d'exécution.

SECTION VI Dispositions diverses

Article R123-53

Le préfet de police et les représentants de l'Etat dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne fixent, chacun en ce qui le concerne, la composition et les modalités de fonctionnement des commissions de sécurité.

Article R123-54

Les établissements existants qui sont établis et fonctionnent en conformité avec les dispositions des décrets, abrogés par le décret n. 73-1007 du 31 octobre 1973, ainsi que les projets de construction ou de mise en conformité déposés et acceptés par le maire avant le 1er mars 1974 sont réputés satisfaire aux prescriptions réglementaires.

Article R123-55

Les établissements existants qui n'étaient pas assujettis à la réglementation antérieure ou qui ne répondaient pas aux dispositions de cette réglementation sont soumis aux prescriptions du présent chapitre, compte tenu des dispositions figurant à ce sujet dans le règlement de sécurité. Toutefois, lorsque l'application de cette réglementation entraîne des transformations immobilières importantes, ces transformations ne peuvent être imposées que s'il y a danger grave pour la sécurité du public.

CHAPITRE IV Adaptation des constructions pour le temps de guerre

Article R124-1

Les règles à adopter, pour la protection de la population dans les agglomérations importantes contre les dangers résultant d'attaques aériennes, par l'adaptation des textes fixant le mode de construction des bâtiments, sont établies conformément au décret du 24 février 1939 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 10 de la loi du 11 juillet 1938 sur l'organisation générale de la nation en temps de guerre et, notamment, ses articles 1er à 9.

CHAPITRE V Sécurité de certains équipements d'immeubles par destination

SECTION II Sécurité des portes automatiques de garage

Article R125-3-1

Toute installation nouvelle de porte automatique de garage dans les bâtiments et groupes de bâtiments d'habitation doit satisfaire aux prescriptions suivantes:

- la porte doit rester solidaire de son support;
- un système de sécurité doit interrompre immédiatement tout mouvement d'ouverture ou de fermeture de la porte lorsque ce mouvement peut causer un dommage à une personne;
- lorsque ce système de sécurité est défectueux, le fonctionnement automatique de la porte doit être interrompu;
- le système de commande de la porte doit être volontaire et personnalisé à moins que la conception de la porte ne permette que son utilisation, même anormale, ne crée aucun danger pour les personnes;

Code de la construction et de l'habitation

- le volume de débatement de la porte doit être correctement éclairé et l'aire de débatement doit faire l'objet d'un marquage au sol;
- tout mouvement de la porte doit être signalé, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, par un feu orange clignotant visible de l'aire de débatement. La signalisation doit précéder le mouvement de la porte;
- la porte doit pouvoir être manœuvrée de l'extérieur comme de l'intérieur pour permettre de dégager une personne accidentée.

Article R125-3-2

Dans les bâtiments et groupes de bâtiments d'habitation, toute nouvelle porte automatique de garage conforme à la norme NF P 25-362 (fermetures pour baies libres) ou à toute autre norme en vigueur dans un autre Etat membre de la Communauté économique européenne et justifiant d'une équivalence avec la norme française, installée conformément aux règles de l'art, est réputée satisfaire aux prescriptions définies à l'article R. 125-3-1.

Article R125-4

Dans les bâtiments et groupes de bâtiments d'habitation, les portes automatiques de garage installées avant l'entrée en vigueur des dispositions de l'article R. 125-3-1 doivent satisfaire aux prescriptions suivantes:

- la porte doit être équipée de systèmes permettant d'arrêter son mouvement, ou de limiter la force qu'elle exerce, en cas de présence d'une personne dans les zones de fin d'ouverture et de fin de fermeture. Un arrêté des ministres chargés de l'industrie, du logement et de la consommation précise les modalités d'application de cette disposition;
- le système de commande de la porte doit être volontaire et personnalisé;
- le volume de débatement de la porte doit être correctement éclairé et l'aire de débatement doit faire l'objet d'un marquage au sol;
- tout mouvement de la porte doit être signalé tant à l'extérieur qu'à l'intérieur par un feu orange clignotant qui doit être visible de l'aire de débatement. La signalisation doit précéder le mouvement de la porte.

Article R125-5

Les propriétaires d'un bâtiment ou groupe de bâtiments d'habitation équipés de portes automatiques de garage sont tenus de les faire entretenir et vérifier périodiquement aux termes de contrats écrits. Toutes les interventions sont consignées dans un livret d'entretien.

Un arrêté des ministres chargés de l'industrie et du logement définit les opérations que devront obligatoirement prévoir ces contrats ainsi que leur périodicité.

CHAPITRE VI Protection contre les risques naturels

Article R126-1

Les plans de prévention des risques naturels prévisibles établis en application des articles 40-1 à 40-7 de la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs peuvent fixer des règles particulières de construction, d'aménagement et d'exploitation en ce qui concerne la nature et les caractéristiques des bâtiments ainsi que leurs équipements et installations.

TITRE III Chauffage et ravalement des immeubles

CHAPITRE I Chauffage des immeubles

SECTION I Equipement et répartition des frais dans les immeubles collectifs

Article R131-1

Au sens de la présente section,

Un immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun est un immeuble qui comprend au moins deux locaux destinés à être occupés à titre privatif et chauffés par une même installation;

Un local occupé à titre privatif est constitué par la pièce ou l'ensemble des pièces réservées à la jouissance exclusive de personnes physiques ou morales.

Code de la construction et de l'habitation

Article R131-2

Tout immeuble collectif, équipé d'un chauffage commun à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif et fournissant à chacun de ces locaux une quantité de chaleur réglable par l'occupant, doit être muni d'appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage collectif.

Ces appareils doivent permettre de mesurer la quantité de chaleur fournie ou une grandeur représentative de celle-ci.

Article R131-3

Les dispositions de l'article R. 131-2 ne sont pas applicables:

- a) Aux établissements d'hôtellerie, aux logements-foyers, aux locaux à usage agricole, aux locaux à usage sportif qui ne sont pas situés dans un immeuble collectif;
- b) Aux immeubles collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 31 décembre 1988 et non équipés de systèmes de répartition des frais de chauffage, pour lesquels les frais de combustible ou d'énergie pour le chauffage d'une année de référence, rapportés à la surface chauffée, sont inférieurs à un seuil fixé par arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'énergie, ou pour lesquels il est techniquement impossible de poser des appareils de mesure.
Ce seuil est choisi de sorte que, pour les immeubles faisant l'objet de l'obligation d'équipement en appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage collectif, la charge financière annuelle de ces appareils, comprenant l'amortissement sur dix années et les frais de fonctionnement, soit inférieure au dixième des frais annuels de combustible ou d'énergie;
- c) Aux immeubles collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire après le 31 décembre 1988, s'il s'avère, à l'issue de la première saison complète de chauffe, que les frais de combustible ou d'énergie pour le chauffage sont inférieurs au seuil visé au b du présent article, corrigé des variations climatiques et économiques. A cette fin, les techniques utilisées pour la construction de ces immeubles doivent permettre la mise en place ultérieure d'appareils de mesure et de répartition des frais de chauffage sans intervention significative;
- d) Aux immeubles collectifs bénéficiant du label provisoire haute performance énergétique ou solaire ou du label qualitel-H.P.E., définis par les arrêtés prévus au troisième alinéa de l'article R. 111-6 du présent code;
- e) Aux immeubles collectifs faisant appel, au moins pour la moitié de la puissance de chauffage des locaux, aux énergies renouvelables (solaire, géothermie, biomasse, rejets thermiques);
- f) Aux immeubles pourvus d'une installation de chauffage mixte comprenant un équipement collectif complété par des émetteurs de chaleur individuels ayant le caractère d'immeubles par destination.

Article R131-4

Dans les immeubles collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire après le 31 décembre 1988 et qui, ne remplissant pas la condition posée au c de l'article R. 131-3, doivent être équipés d'appareils de mesure et de répartition des frais de chauffage, les relevés doivent pouvoir être faits sans qu'il soit besoin de pénétrer dans les locaux privatifs.

Article R131-5

En ce qui concerne les immeubles collectifs autres que ceux qui sont mentionnés à l'article R. 131-4, la date limite pour la mise en service des appareils prévus à l'article R. 131-2 est le 1er octobre 1991.

Article R131-6

Les appareils prévus à l'article R. 131-2 doivent être conformes à la réglementation prise en application du décret n° 88-682 du 6 mai 1988 susvisé relatif au contrôle des instruments de mesure.

Article R131-7

- I. - Dans les immeubles collectifs équipés des appareils prévus à l'article R. 131-2, les frais de chauffage afférents à l'installation commune sont divisés, d'une part, en frais de combustible ou d'énergie, d'autre part, en autres frais de chauffage tels que les frais relatifs à la conduite et à l'entretien des installations de chauffage et les frais relatifs à l'utilisation d'énergie électrique (ou éventuellement d'autres formes d'énergie) pour le fonctionnement des appareillages, tels que les instruments de régulation, les pompes, les brûleurs, les ventilateurs, etc.

Code de la construction et de l'habitation

II - Les frais de combustible ou d'énergie sont répartis entre les locaux desservis en distinguant des frais communs et des frais individuels.

Les frais communs de combustible ou d'énergie sont obtenus en multipliant le total des dépenses de combustible ou d'énergie par un coefficient égal à 0,50. Ce coefficient peut toutefois être choisi entre 0,25 inclus et 0,50, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires ou du gestionnaire d'un immeuble entièrement locatif. Pour les immeubles collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire postérieurement au 31 décembre 1988, ce coefficient peut dans les mêmes conditions être choisi entre 0 et 0,50 inclus.

Les frais communs sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu. Le total des frais individuels s'obtient par différence entre le total des frais de combustible ou d'énergie et les frais communs calculés comme il est dit ci-dessus. Ce total est réparti en fonction des indications fournies par les appareils prévus à l'article R. 131-2. Toutefois, les situations ou configurations thermiquement défavorables des locaux peuvent être prises en compte; leurs limites de correction sont fixées par arrêté du ministre chargé de l'industrie après consultation du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction.

III - Les autres frais de chauffage énumérés au I du présent article sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu.

Article R131-8

Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux départements d'outre-mer.

SECTION II Frais d'eau chaude dans les immeubles collectifs

Article R131-9

Au sens de la présente section:

- un immeuble collectif pourvu d'une distribution d'eau chaude commune est un immeuble qui comprend au moins deux locaux occupés à titre privatif et alimentés en eau chaude par une même installation;
- un local occupé à titre privatif est constitué par la pièce ou l'ensemble des pièces réservées à la jouissance exclusive de personnes physiques ou morales;
- les immeubles de classe A sont les immeubles ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une demande de prorogation de permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux au sens de l'ancien article L. 430-3 du code de l'urbanisme postérieure au 30 juin 1975;
- tous les autres immeubles relèvent de la classe B.

Article R131-10

Sauf dans les cas de dérogation prévus aux articles R. 131-12 et R. 131-13, dans les immeubles collectifs où la production d'eau chaude est commune à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif, les frais de combustible ou d'énergie afférents à la fourniture d'eau chaude sont répartis entre ces locaux proportionnellement à la mesure directe ou indirecte soit de la quantité d'eau chaude fournie à chacun des locaux, soit de la quantité de chaleur nécessaire au chauffage de l'eau ainsi fournie.

Lorsque les conditions de fourniture de l'eau chaude ne permettent pas de connaître la part des frais de combustible ou d'énergie entrant dans le prix de ladite fourniture, cette part fait l'objet, pour l'application du présent article, d'une estimation forfaitaire égale aux deux tiers au moins du prix total de l'eau chaude fournie par l'installation commune de l'immeuble.

Il n'est pas dérogé par le présent article aux dispositions, conventions ou usages en vigueur pour la répartition des frais, fixes ou non, et des charges afférents à la fourniture d'eau chaude autres que les frais de combustible ou d'énergie mentionnés ci-dessus.

Article R131-11

Les dispositions prévues à l'article R. 131-10 sont applicables à tous les immeubles collectifs de la classe A; ceux-ci, de construction, doivent être équipés des appareils nécessaires de mesure directe ou indirecte.

Article R131-12

Les dispositions prévues à l'article R. 131-10 sont applicables aux immeubles collectifs de la classe B qui doivent être équipés des appareils nécessaires à dater du 15 septembre 1977 au plus tard.

Code de la construction et de l'habitation

Il peut y être dérogé, pour l'ensemble d'un immeuble ou l'ensemble des immeubles desservis par une même installation de production d'eau chaude:

1. Si le nombre des points de mesure nécessaires à l'application de l'article R. 131-10 est supérieur à deux fois le nombre des locaux occupés à titre privatif desservis par cette installation;
2. Ou si, pour plus de 15 p. 100 des points de mesure, les canalisations ne satisfont pas aux conditions d'accessibilité fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R131-13

Il peut être dérogé, par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'industrie, aux dispositions de l'article R. 131-10 en ce qui concerne:

- les immeubles collectifs de la classe B comportant seulement deux locaux occupés à titre privatif;
- les locaux dépendant d'un établissement d'hôtellerie.

Article R131-14

Un arrêté du ministre chargé de l'industrie fixe les règles de construction et d'utilisation des appareils nécessaires à l'application de la présente section, ainsi que les modalités de leur contrôle, dans la mesure où ces appareils ne relèvent pas de la réglementation édictée par le décret précité du 30 novembre 1944.

SECTION III Régulation des installations de chauffage

Article R131-15

Les dispositions de la présente section s'appliquent:

- aux locaux à usage d'habitation autres que ceux mentionnés à l'article R. 111-1;
- aux locaux à usage autre que d'habitation autres que ceux mentionnés à l'article R. 111-20.

Article R131-16

Pour l'application de la présente section: La régulation d'une installation de chauffage consiste en un ou plusieurs dispositifs permettant de régler automatiquement la fourniture de chaleur dans les locaux en fonction des températures extérieure et intérieure, ou de l'une de ces températures et, le cas échéant, d'autres éléments tels que l'ensoleillement;

La puissance d'une installation de chauffage est définie comme le produit de la quantité de combustible consommée à l'heure en marche continue maximale par le pouvoir calorifique inférieur de ce combustible.

Article R131-17

I. - Toute installation de chauffage d'une puissance supérieure à 30 kW doit comporter un dispositif de régulation.

II. - Toute installation de chauffage d'une puissance supérieure à 250 kW et desservant des locaux d'habitation doit comporter un dispositif de régulation qui soit fonction au moins de la température extérieure.

III. - Toute installation de chauffage d'une puissance supérieure à 1 500 kW doit comporter un dispositif de régulation soit par bâtiment, soit par ensemble de bâtiments ayant la même destination, les mêmes conditions d'occupation et les mêmes caractéristiques de construction.

Article R131-18

Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables dans le cas de générateurs à combustibles solides à chargement et conduite manuels, pour les installations de chauffage d'une puissance inférieure à 1000 kilowatts mises en service avant le 1^{er} janvier 1976.

SECTION IV Limitation de la température de chauffage

Article R131-19

Pour l'application des dispositions de la présente section et des arrêtés prévus aux articles R. 131-22 et R. 131-23:

- la température de chauffage est celle qui résulte de la mise en œuvre d'une installation de chauffage, quelle que soit l'énergie utilisée à cette fin et quels que soient les modes de production de chaleur;
- un local à usage d'habitation est constitué par l'ensemble des pièces d'un logement;
- la température de chauffage d'une pièce d'un logement ou d'un local à usage autre que l'habitation est la température de l'air, mesurée au centre de la pièce ou du local, à 1,50 mètre au-dessus du sol;

Code de la construction et de l'habitation

- la température moyenne d'un logement ou d'un ensemble de locaux à usage autre que l'habitation est la moyenne des températures de chauffage mesurées dans chaque pièce ou chaque local, le calcul de la moyenne étant pondéré en fonction du volume de chaque pièce ou local.

Article R131-20

Dans les locaux à usage d'habitation, d'enseignement, de bureaux ou recevant du public et dans tous autres locaux, à l'exception de ceux qui sont indiqués aux articles R. 131-22 et R. 131-23, les limites supérieures de température de chauffage sont, en dehors des périodes d'inoccupation définies à l'article R. 131-20, fixées en moyenne à 19° C:

- pour l'ensemble des pièces d'un logement;
- pour l'ensemble des locaux affectés à un usage autre que l'habitation et compris dans un même bâtiment.

Article R131-21

Pendant les périodes d'inoccupation des locaux mentionnés à l'article R. 131-20, d'une durée égale ou supérieure à vingt-quatre heures consécutives, les limites de température moyenne de chauffage sont, pour l'ensemble des pièces d'un logement et pour l'ensemble des locaux affectés à un usage autre que l'habitation et compris dans un même bâtiment, fixées ainsi qu'il suit:

16° C lorsque la durée d'inoccupation est égale ou supérieure à vingt-quatre heures et inférieure à quarante-huit heures;

8° C lorsque la durée d'inoccupation est égale ou supérieure à quarante-huit heures.

Article R131-22

Un arrêté conjoint du ministre chargé de l'industrie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation pris après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie, et, le cas échéant, du ou des ministres intéressés, dresse la liste des catégories de locaux qui, non affectés à usage de bureaux et ne recevant pas du public, doivent, eu égard à la nature des activités d'ordre administratif, scientifique, sportif, artisanal, industriel, commercial ou agricole qui s'y exercent, être soumis à des limites de température de chauffage différentes de celles qui sont fixées par les articles R. 131-20 et R. 131-21. Cet arrêté détermine, par catégories et en tenant compte, le cas échéant, des périodes d'inoccupation, les limites supérieures de chauffage calculées conformément à l'article R. 131-19 qui sont applicables à ces divers locaux.

Article R131-23

En ce qui concerne les logements, les locaux et les établissements où sont donnés des soins médicaux à des personnes non hospitalisées, les établissements hospitaliers et les logements, locaux et établissements où sont logés ou hébergés des personnes âgées ou des enfants en bas âge, des arrêtés conjoints du ministre chargé de l'industrie, du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de la santé, pris après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie et, le cas échéant, du ou des ministres intéressés fixent, par catégorie, les limites supérieures de chauffage calculées conformément aux dispositions de l'article R. 131-19 qui sont applicables à ces locaux ou établissements.

Article R131-24

Les normes mentionnées à l'article L. 131-4 sont fixées après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

CHAPITRE II Ravalement des immeubles

Article R132-1

La décision de l'autorité administrative mentionnée à l'article L. 132-2 est prise par arrêté préfectoral.

Code de la construction et de l'habitation

TITRE IV Dispositions relatives à l'industrie du bâtiment

CHAPITRE I Aide à la productivité - Coordination des programmes d'équipement

SECTION I Aide à la productivité

Article R141-1

Les entreprises qui orientent leur activité vers la haute productivité peuvent recevoir de l'Etat, sous forme de prêts, pour leur permettre de procéder à leur équipement, une aide financière qui ne peut affecter les crédits destinés à la construction.

Article R141-2

Les prêts prévus à l'article R. 141-1 peuvent être consentis aux entreprises de construction et aux fabricants de matériaux de construction pour financer les opérations de productivité suivantes:

1. Création de bureaux de méthodes pour la préparation des chantiers et leur contrôle, ces bureaux pouvant être communs à plusieurs entreprises.

Ne peuvent toutefois bénéficier d'un prêt que les entreprises ou groupements d'entreprises qui justifient d'un chiffre d'affaires global suffisant pour assurer la pleine utilisation de tels bureaux; le montant de chaque prêt ne peut excéder 75 p. 100 des dépenses d'établissement et des dépenses d'exploitation à engager pour les première et deuxième années;

2. Equipement en vue de la construction selon des procédés évolués ou de la production des matériaux et d'éléments de construction facilitant l'emploi de ces méthodes.

Seules peuvent être prises en considération les demandes afférentes à des procédés de mise en œuvre ou à la fabrication de matériaux dont l'intérêt, en ce qui concerne la qualité, les délais, les prix et l'économie de main-d'œuvre, est indiscutablement établi;

3. Création de sociétés en vue de l'acquisition pour une utilisation commune de matériel de fabrication ou de manutention permettant de réduire les prix de revient et d'améliorer la qualité.

Les prêts favorisent notamment la création de centrales à béton, l'acquisition de matériel spécialisé de manutention et de mise en œuvre, l'équipement d'installations permettant la fabrication en atelier d'éléments de construction normalisés.

Article R141-3

Les prêts prévus à l'article R. 142-2 sont imputés sur les crédits ouverts à la section de la productivité du fonds de développement économique et social. Ils sont assortis des mêmes conditions de taux et de durée que les autres opérations imputées à ladite section et attribués selon les règles instituées pour la gestion du fonds de développement.

SECTION II Coordination des programmes d'équipement

Article R141-4

Il peut être organisé, à l'initiative des représentants de l'Etat dans la région ou dans le département, des conférences de coordination des maîtres d'ouvrage ayant pour objet la confrontation et la mise au point de divers programmes d'équipement et de construction à réaliser sur plusieurs années; elles ont à connaître aussi des projets des divers maîtres d'ouvrage touchant la constitution d'une réserve de terrains d'assiette et l'élaboration de programmes d'équipement connexes. Elles coordonnent la mise en œuvre de l'exécution de ces programmes.

A ces conférences participent, aux côtés des représentants des collectivités locales et des services publics intéressés, les représentants qualifiés des principaux organismes constructeurs et des professions.

Ces conférences sont consultées sur le choix des zones à urbaniser en priorité et sur les conditions dans lesquelles ces zones doivent être aménagées pour permettre la réalisation des divers programmes de construction.

Dans la région d'Ile-de-france, la conférence est organisée à l'échelon interdépartemental; elle est présidée par le préfet de région.

Code de la construction et de l'habitation

CHAPITRE II Etudes et recherches techniques intéressant les industries du bâtiment

Article R142-1

Pour l'accomplissement des missions générales qui lui sont assignées par l'article L. 142-1, le centre scientifique et technique du bâtiment, placé sous l'autorité du ministre chargé de la construction et de l'habitation, peut être appelé à participer à l'instruction des normes intéressant la construction.

Il participe aux travaux d'une commission, constituée auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation, par arrêté de ce ministre et du ministre chargé de l'industrie, et chargée de formuler les avis techniques sur l'aptitude à l'emploi des procédés, matériaux, éléments, ou équipements utilisés dans la construction, lorsque leur nouveauté ou celle de l'emploi qui en est fait n'en permet pas encore la normalisation.

Sur leur demande éventuelle, le centre scientifique et technique du bâtiment apporte son concours aux services du ministre chargé de la construction et de l'habitation et des autres départements ministériels pour toute étude portant sur la technique ou l'économie de la construction.

Il participe, en liaison avec les services intéressés et sous le contrôle du ministre chargé de la construction et de l'habitation, aux activités de coopération technique internationale concernant l'habitation et la construction. Il peut se voir confier toutes missions ayant trait à ces mêmes matières dans le domaine international.

Il contribue à la diffusion des connaissances scientifiques et techniques en matière d'habitation et de construction par des publications et par toutes autres mesures appropriées.

Il peut apporter son concours aux organismes, groupements, collectivités et personnes physiques ou morales qui le sollicitent pour des missions se rattachant à l'objet de ses activités.

Article R142-2

Le conseil d'administration du centre scientifique et technique du bâtiment est composé de dix-huit membres:

1° Six représentants de l'Etat nommés par décret sur le rapport du ministre chargé de la construction et de l'habitation, sur propositions respectives:

- du ministre chargé de la construction et de l'habitation;
- du ministre chargé de l'architecture;
- du ministre chargé du budget;
- du ministre chargé de l'industrie;
- du ministre chargé de la recherche scientifique et technique;
- du ministre chargé de la sécurité civile;

2° Six personnalités nommées par décret sur le rapport du ministre chargé de la construction et de l'habitation et choisies dans les conditions prévues à l'article 5 (2°) de la loi n° 83-675 du 26 juillet 1983 relative à la démocratisation du secteur public;

3° Six représentants des salariés élus conformément aux dispositions du chapitre II du titre II de ladite loi.

Article R142-3

La durée du mandat des membres du conseil d'administration est de cinq ans. Ils ne peuvent exercer plus de trois mandats consécutifs.

Le nombre des membres du conseil d'administration âgés de plus de soixante-cinq ans ne peut être supérieur à trois. Si ce nombre vient à être dépassé, le membre le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

Les vacances par décès, démission et pour toute autre cause sont portées par le président du conseil d'administration à la connaissance du ministre chargé de la construction et de l'habitation. Celui-ci prend les mesures nécessaires pour assurer le remplacement des membres qui ont cessé de faire partie du conseil pour le temps qui reste à courir jusqu'au renouvellement de la totalité du conseil.

Code de la construction et de l'habitation

Sont considérés comme démissionnaires les administrateurs autres que les représentants des salariés qui, sans motifs légitimes, n'assistent pas à quatre séances consécutives du conseil d'administration.

Les représentants des salariés doivent remplir les conditions prévues à l'article 15 de la loi n° 83-675 du 26 juillet 1983. Les autres membres du conseil d'administration doivent être de nationalité française et jouir de leurs droits civils et politiques.

Chaque représentant des salariés dispose d'un crédit d'heures égal à quinze heures par mois pour exercer son mandat.

Les membres du conseil d'administration, à l'exception du président, exercent leurs fonctions à titre gratuit. Les frais exposés dans l'exercice de leurs fonctions leur sont remboursés par l'établissement suivant les modalités fixées par arrêté du ministre chargé du budget et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R142-4

Le président du conseil d'administration est nommé par décret parmi les membres du conseil et après consultation de celui-ci.

Responsable de la politique du centre scientifique et technique du bâtiment, le président du conseil d'administration assure la gestion de l'établissement.

A ce titre il engage, liquide et ordonnance les dépenses et les recettes. Il représente le centre dans tous les actes de la vie civile. Il assure les relations de l'établissement avec les administrations et les organismes français, étrangers et internationaux associés à ses activités et, plus généralement, prend toutes mesures utiles au fonctionnement du centre.

Il est assisté par un directeur. Il peut déléguer sa signature.

Article R142-5

Le ministre chargé de la construction et de l'habitation nomme auprès du centre scientifique et technique du bâtiment un fonctionnaire de son département pour y remplir les fonctions de commissaire du gouvernement.

Le commissaire du Gouvernement est tenu régulièrement informé des projets et activités du centre et reçoit communication des documents nécessaires à cet effet.

Il correspond directement avec le président du conseil d'administration et avec le directeur du centre scientifique et technique du bâtiment.

Il assiste aux séances du conseil d'administration sans toutefois prendre part au vote. Il peut suspendre l'exécution des délibérations du conseil jusqu'à décision du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Ladite décision doit intervenir dans un délai d'un mois après réception par le ministre de la délibération du conseil d'administration.

Passé ce délai, la délibération du conseil devient exécutoire.

Article R142-6

Le conseil d'administration se réunit sur la convocation de son président au moins une fois tous les six mois. Le président est, en outre, tenu de convoquer le conseil à la requête de trois de ses membres ou du commissaire du Gouvernement.

Une convocation doit être adressée au moins dix jours à l'avance aux membres du conseil ainsi qu'au commissaire du Gouvernement.

La présence de la majorité absolue des membres en exercice est nécessaire pour la validité des délibérations. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Le procès-verbal de la séance est notifié au commissaire du Gouvernement qui dispose d'un délai de dix jours pour informer éventuellement le président de son opposition à la délibération du conseil d'administration et transmettre cette dernière au ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R142-7

Le directeur est nommé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation sur proposition du président. Le ministre met fin à ses fonctions après avoir pris l'avis du président.

Code de la construction et de l'habitation

Article R142-8

Sous l'autorité du président, le directeur est chargé de la direction du centre.

A ce titre, il assiste le président dans la préparation du budget et des délibérations du conseil d'administration et prend toutes mesures nécessaires à l'exécution des délibérations du conseil. Il gère le personnel.

Il assiste aux séances du conseil d'administration avec voix consultative.

Il peut déléguer sa signature.

Article R142-9

Le Président soumet à la délibération du conseil d'administration:

- 1° Le programme général d'études et de recherches;
- 2° Les programmes annuels de travaux neufs et d'équipement;
- 3° L'état des prévisions de recettes et de dépenses établi pour chaque période de douze mois commençant le 1er janvier;
- 4° Les comptes et bilans;
- 5° Les effectifs des différentes catégories de personnel, dans les limites fixées en application de l'article R. 142-14;
- 6° Les projets d'achat et vente d'immeubles, de nantissement, d'hypothèques ou d'emprunts, les acceptations de dons et legs.
- 7° Les actions en justice.

Le programme général des études et des recherches entreprises pour le compte de l'Etat et des programmes annuels des travaux neufs et d'équipement sont soumis à l'approbation du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R142-10

Il est institué auprès du centre scientifique et technique du bâtiment un comité consultatif appelé à donner son avis sur toutes questions d'ordre scientifique ou technique qui pourraient lui être soumises par le ministre ou par le président ou le directeur du centre, en vue notamment d'assurer une cohérence entre les diverses études et recherches, entre les recherches et les applications et entre les recherches et les investissements.

Ce comité est obligatoirement consulté sur les programmes généraux d'études et de recherches et sur les programmes annuels de travaux neufs et d'équipement indiqués aux 1. et 2. de l'article R. 142-9.

La composition du comité est fixée par un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation; il peut comprendre des fonctionnaires et des personnes privées choisies en raison de leur compétence, notamment en matière de recherche.

Il peut entendre tout expert qu'il désire consulter avant d'émettre un avis.

Article R142-11

Les ressources du centre scientifique et technique du bâtiment comprennent:

1. La rémunération des services rendus;
2. La rémunération des travaux d'études et de recherches entrepris pour le compte de l'Etat dans le cadre du programme général approuvé conformément à l'article R. 142-9;
3. Les subventions accordées en participation aux charges de travaux neufs et d'équipement;
4. Le produit des ventes des publications éditées par le centre;
5. Les dons et legs, cotisations et, en général, toutes aides et contributions financières autorisées;
6. Les revenus des biens et valeurs lui appartenant.

Article R142-12

L'agent comptable du centre scientifique et technique du bâtiment, placé sous l'autorité du président, est nommé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances. Sa rémunération est fixée dans les mêmes formes.

Article R142-13

Le fonctionnement financier et comptable du centre scientifique et technique du bâtiment est assuré dans les conditions prévues par le décret n. 62-857 du 29 décembre 1962 sur la comptabilité publique. Les modalités de la gestion financière et comptable sont fixées par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation. Cet arrêté précise notamment

Code de la construction et de l'habitation

les conditions dans lesquelles le centre scientifique et technique du bâtiment doit faire apparaître, de manière distincte, dans sa comptabilité, les opérations prévues aux deux derniers alinéas de l'article R. 142-1.

Le centre scientifique et technique du bâtiment est soumis au contrôle économique et financier de l'Etat prévu par le décret n. 55-733 du 26 mai 1955 modifié.

Article R142-14

Un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances fixe les effectifs maxima des différentes catégories de personnels du centre scientifique et technique du bâtiment.

TITRE V Contrôle et dispositions pénales

CHAPITRE II Sanctions pénales

SECTION I Immeubles de grande hauteur

Article R152-1

Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues notamment aux articles L. 480-2 à L. 480-9 du code de l'urbanisme et L. 152-1 à L. 152-9 du présent code, toute infraction aux dispositions des articles R. 122-7, R. 122-8, R. 122-14 à R. 122-18 et R. 122-20 est punie de l'amende prévue par le 5° de l'article 131-13 du code pénal pour les contraventions de la cinquième classe et, en cas de récidive, d'une amende de 20.000 F.

Est punie des mêmes peines toute infraction aux dispositions de l'article R. 122-22. Dans ce cas, l'amende est appliquée autant de fois qu'il y a eu de journées d'occupation de l'immeuble sans autorisation.

Article R152-2

Toute infraction à celles des dispositions des articles R. 122-23 et R. 122-28 qui sont relatives à l'obligation pour le propriétaire d'assister aux visites de contrôle est punie de l'amende prévue au 5° de l'article 131-13 du code pénal. En cas de récidive, la peine d'amende peut être portée de 20 000 F. Est punie des mêmes peines toute infraction aux dispositions de l'article R. 122-29.

Article R152-3

Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues aux articles 209 à 233 du code pénal et de l'article L. 152-10, sont punis des peines prévues à l'article R. 152-2 ceux qui mettent obstacle à l'exécution des fonctions incombant, en application des dispositions du présent chapitre,

aux membres de la commission consultative départementale de la protection civile et à ceux de la commission technique interministérielle des immeubles de grande hauteur.

SECTION II Immeubles recevant du public

Article R152-4

Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues notamment aux articles L. 480-2 à L. 480-9 du code de l'urbanisme et L. 152-2 à L. 152-9 du présent code, tout constructeur, propriétaire, exploitant d'un établissement soumis aux dispositions du présent chapitre qui contrevient aux dispositions des articles R. 123-21, 3e alinéa, R. 123-23, R. 123-25, R. 123-43 et R. 123-44, est puni de l'amende prévue par le 5° de l'article 131-13 du code pénal pour les contraventions de la cinquième classe et, en cas de récidive, d'une amende de 20 000 F.

Est puni des mêmes peines tout constructeur, propriétaire, exploitant qui ouvre un établissement au public sans les visites de contrôle prévues à l'article R. 123-45, 2e alinéa, sans l'autorisation d'ouverture prévue à l'article R. 123-46. Dans ces deux cas, l'amende est appliquée autant de fois qu'il y a de journées d'ouverture sans visite de contrôle, sans autorisation ou sans déclaration d'ouverture. Est puni des mêmes peines quiconque contrevient aux obligations définies à l'article R. 123-7, alinéa 2, et aux articles R. 123-8, R. 123-9 et R. 123-11.

Article R152-5

Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues aux articles 209 à 233 du code pénal et à l'article L. 480-12 du code de l'urbanisme et l'article L. 152-10 du présent code,

Code de la construction et de l'habitation

quiconque a mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu aux articles R. 123-45 et R. 123-48 est puni de l'amende prévue par le 5° de l'article 131-13 du code pénal pour les contraventions de la cinquième classe. En cas de récidive, la peine d'amende est celle prévue pour les contraventions de la cinquième classe en récidive.

Est puni des mêmes peines tout propriétaire ou exploitant qui contrevient aux dispositions des articles R. 123-49, 1er alinéa, et R. 123-51.

SECTION III Chauffage

Article R152-6

Les infractions aux dispositions des articles R. 131-19 à R. 131-23 sont punies de l'amende prévue par le 5° de l'article 131-13 du code pénal pour les contraventions de la cinquième classe qui peut être portée au double en cas de récidive.

Est punie de la même peine l'opposition à l'exercice des fonctions des agents chargés de constater les infractions.

TITRE VI Dispositions particulières aux départements d'outre-mer

Article R161-1

Les dispositions des articles R. 111-6, R. 111-20 à R. 111-22, R. 131-1 à R. 131-18 ne sont pas applicables dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de la Réunion.

Article R161-2

Les dispositions du présent livre ne s'appliquent pas au département de Saint-Pierre-et-Miquelon à l'exception des articles R. 111-24 à R. 111-28 et R. 131-19 à R. 131-23.

LIVRE II Statut des constructeurs

TITRE I Statut des sociétés de construction

Article R210-1

Les sociétés de construction demeurent régies, outre les dispositions les concernant reproduites à la première partie du présent code:

- en ce qui concerne les sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles, par les articles 1 à 6 du décret n. 72-1235 du 29 décembre 1972, ci-après reproduits sous les articles R. 211-1 à R. 211-6;
- en ce qui concerne les sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées, par les articles 1 à 16 du décret n. 72-1236 du 29 décembre 1972, ci-après reproduits sous les articles R. 212-1 à R. 212-16, et les articles 1 et 2 du décret n. 75-126 du 5 mars 1975, ci-après reproduits sous les articles R. 212-17 et R. 212-18;
- en ce qui concerne les sociétés coopératives de construction, par les articles R. 213-1 à R. 213-17-3.

CHAPITRE I Sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles

Article R211-1

Il est tenu au siège social des sociétés civiles régies par le livre II, titre Ier, chapitre Ier du présent code (1ère partie) un registre, coté et paraphé par un représentant légal de la société en fonction à la date de l'ouverture dudit registre contenant les noms, prénoms et domicile des associés d'origine, personnes physiques, et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social, ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire. Sur ce registre sont également mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les noms, prénoms et domicile, ou, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.

La demande d'un créancier social désirant connaître le nom et le domicile réel ou élu de chaque associé est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société.

Code de la construction et de l'habitation

Article R211-2

Pour l'application de l'alinéa 1er de l'article L. 211-3, un programme est dit non susceptible de division quand la réalisation ou l'utilisation normale des constructions commencées n'est possible que si l'ensemble du programme est achevé.

Article R211-3

Si un associé n'a pas satisfait aux appels de fonds prévus à l'alinéa 1er de l'article L. 211-3, l'assemblée générale est valablement convoquée, après mise en demeure adressée à l'associé défaillant par un acte extrajudiciaire, par le représentant légal de la société ou, en cas d'inaction de celui-ci, par tout associé.

Article R211-4

La mise en vente des parts de l'associé défaillant ne peut avoir lieu en application de l'article R. 211-3 qu'après notification à tous les associés, y compris l'associé défaillant, de la date, de l'heure et du lieu de la vente publique. La notification indique le montant de la mise à prix. Elle est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

Article R211-5

Jusqu'à la vente des parts de l'associé défaillant conformément aux articles précédents, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits à cet associé, en ses lieu et place, au prorata de leurs droits sociaux.

Article R211-6

Les statuts des sociétés soumises aux règles du livre II, titre Ier, chapitre Ier du présent code (1re partie) doivent rappeler les obligations des associés en cas d'appel de fonds ainsi que les conditions dans lesquelles les associés défaillants peuvent voir leurs parts mises en vente, par application de l'article L. 211-3 et des articles R. 211-3 à R. 211-5.

CHAPITRE II Sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées

SECTION I Dispositions générales

Article R212-1

Le présent chapitre est applicable aux sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles par fractions divisées conformément au livre II, titre Ier, chapitre II du présent code (1re partie).

Article R212-2

L'état descriptif de division d'un immeuble acquis ou dont la construction est faite par une société régie par le livre II, titre Ier, chapitre II du présent code (1re partie) doit être établi conformément aux dispositions de l'article 71 du décret n. 55-1350 du 14 octobre 1955.

L'état descriptif de division et le règlement doivent être adoptés par l'assemblée générale dans les conditions prévues pour les modifications des statuts.

Article R212-3

Dans le cas prévu à l'article L. 212-4 où un associé ne satisfait pas à ses obligations, l'assemblée générale est convoquée, après mise en demeure adressée à l'associé défaillant par acte extrajudiciaire, par le représentant légal ou statutaire de la société ou, en cas d'inaction de ce représentant, par tout associé. La mise à prix est fixée par l'assemblée générale qui décide de la vente.

Article R212-4

La mise en vente des parts de l'associé défaillant ne peut avoir lieu, conformément à l'article R. 212-3, qu'après notification à tous les associés, y compris l'associé défaillant de la date, de l'heure et du lieu de la mise en vente publique. La notification indique le montant de la mise à prix. Elle est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

Code de la construction et de l'habitation

Article R212-5

Jusqu'à la vente des droits sociaux de l'associé défaillant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits par la société au lieu et place de l'associé défaillant et au prorata de leurs droits sociaux.

Article R212-6

Les statuts des sociétés soumises au livre II, titre Ier, chapitre II du présent code (1^{re} partie) doivent rappeler les obligations des associés en cas d'appels de fonds ainsi que les conditions dans lesquelles les associés défaillants peuvent voir leurs parts mises en vente par application de l'article L. 212-4, conformément aux dispositions du présent chapitre.

Article R212-7

Dans le cas où les obligations dont est tenu un associé vis-à-vis de la société en application de l'article L. 212-3 sont inférieures de plus d'un quart à la contribution lui incombant en vertu de l'article L. 212-5, le ou les associés désavantagés qui intentent à l'égard de cet associé une action en justice fondée sur le quatrième alinéa de l'article L. 212-5 précité doivent, à peine d'irrecevabilité, appeler en cause la société.

Article R212-8

A moins que la cession des droits sociaux n'ait à être portée à la connaissance de la société dans les conditions fixées par l'article 1690 du code civil, tout transfert de propriété de parts ou actions d'une société constituée en application du livre II, titre Ier, chapitre II du présent code (1^{re} partie) est notifié, sans délai, à la société. Cette notification est faite soit par les parties, soit, le cas échéant, par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué près la cour d'appel, ou l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision, qui réalise, atteste ou constate ce transfert. Cette notification comporte la désignation des droits transférés ainsi que l'indication des nom, prénom, domicile réel ou élu du cédant et du cessionnaire.

Article R212-9

Les associés sont tenus de notifier à la société ou au liquidateur leurs changements de domicile. Les indications notifiées à la société ou au liquidateur, en application de l'article R. 212-8 et de l'alinéa précédent, doivent être reportées sur un registre ouvert à cet effet au siège de la société ou, s'il y a lieu, au domicile élu du liquidateur, et tenu à la disposition de chaque associé qui en fera la demande. Cette obligation subsiste jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans à compter du retrait de l'associé ou de la dissolution de la société.

Article R212-10

L'action en justice exercée par un associé conformément à l'alinéa 4 de l'article L. 212-6 pour obtenir la révision de la répartition des charges doit être dirigée contre la société si elle a pour fondement le fait que la part d'une catégorie des charges incombant à un lot du demandeur excède de plus d'un quart celle qui devrait légalement lui incomber.

L'action en justice exercée par un associé conformément au même alinéa 4 de l'article L. 212-6 pour obtenir la révision de la répartition des charges, du fait que la part d'une catégorie de charges incombant à un lot d'un autre associé est inférieure de plus d'un quart à celle qui devrait légalement incomber à ce lot doit être dirigée contre cet autre associé. La société doit, à peine d'irrecevabilité, être appelée en cause.

Article R212-11

Le contrat de cession de parts ou actions consenti avant l'achèvement de l'immeuble doit préciser:

a) Le nombre de parts ou actions cédées, la désignation du ou des lots auxquels les droits cédés donnent vocation, leur consistance telle qu'elle résulte des plans, coupes et élévations, avec les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements, et, s'il y a lieu, la désignation sommaire de l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux, à la jouissance ou à la propriété desquels les droits cédés donnent vocation.

Le contrat doit préciser, au besoin par une annexe, les éléments d'équipement auxquels les droits cédés donnent vocation;

b) Le prix à payer au cédant, tant pour la cession des droits sociaux que pour le remboursement des sommes qu'il a déjà versées à la société;

c) Les versements qui restent à faire à la société pour achever l'immeuble ou la fraction d'immeuble auquel les actions ou parts cédées donnent vocation à la date de la cession avec une attestation de la

Code de la construction et de l'habitation

société indiquant les montants des appels de fonds déjà faits, des sommes versées par le cédant, de celles qui restent dues par le cédant sur les appels faits, et des appels de fonds restant à faire.

Le contrat doit comprendre en annexe les documents indiqués ci-dessous. Il peut se borner à y faire référence si lesdits documents sont déposés au rang des minutes d'un notaire;

1. Les statuts de la société;
2. L'état descriptif de division et le règlement prévu par l'article L. 212-2;
3. Le contrat de promotion immobilière afférent à l'immeuble considéré ou l'écrit définissant les opérations confiées au représentant légal ou statutaire de la société par application de l'article L. 212-10 et de l'article R. 212-13;
4. Une note énonçant les caractéristiques techniques du ou des lots cédés, ainsi que des immeubles ou parties d'immeubles dans lesquels ce ou ces lots se trouvent. Cette note peut être constituée par le devis descriptif servant de base aux marchés ou par une description suffisamment détaillée. La note doit faire apparaître les caractéristiques des équipements extérieurs ou intérieurs ainsi que des divers réseaux ou voies desservant le ou les lots cédés.

SECTION II Dispositions propres aux sociétés ayant pour objet la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation

Article R212-12

Pour l'application de l'article L. 242-1 définissant ce qu'il faut entendre par immeuble à usage d'habitation et par immeuble à usage professionnel et d'habitation au sens de l'article L. 212-10 dans le cas d'immeubles collectifs, les superficies à retenir sont les superficies développées de tous les locaux de l'immeuble, qu'il s'agisse de locaux principaux, de locaux annexes ou de parties communes dans les conditions prévues par le présent article.

Sont notamment considérés comme locaux annexes les caves, greniers, resserres, celliers, terrasses, balcons, loggias, garages et sous-sols.

Si les annexes sont affectées ou destinées à être affectées à un local principal, elles sont considérées comme étant de même nature que le local principal auquel elles sont affectées ou destinées à être affectées.

Les annexes qui ne sont ni affectées ni destinées à être affectées à un local principal sont réputées réparties entre, d'une part, les locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et, d'autre part, les locaux d'une autre nature, selon le rapport existant entre les superficies développées de ces deux catégories de locaux, y compris leurs propres annexes.

Article R212-13

Lorsque, par application de l'article L. 212-10, la société envisage de confier à son représentant légal ou statutaire les opérations constitutives de la promotion immobilière pour la réalisation de son programme, l'assemblée générale doit, avant la signature d'un contrat de louage ou avant le commencement des travaux s'ils ne donnent pas lieu à un contrat de louage d'ouvrage, approuver la mission dudit représentant légal ou statutaire telle qu'elle est définie dans un écrit comportant les énonciations exigées par l'article L. 222-3 établi conformément aux dispositions réglementaires prises pour l'application dudit article L. 222-3.

Article R212-14

I - Le contrat préliminaire à une cession de parts prévu à l'article L. 212-11 doit préciser:

- a) Le nombre de parts ou actions à céder, la désignation du lot auquel les droits à céder donnent vocation et la surface habitable approximative de l'immeuble ou de la partie d'immeuble constituant ce lot, le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements;
 - b) La date à laquelle la cession pourra être conclue;
 - c) Le prix de cession des droits sociaux et le montant prévisionnel des appels de fonds correspondant aux droits sociaux à céder;
 - d) Le prix convenu dans le contrat de promotion immobilière ou dans l'écrit prévu à l'article L. 212-10, la fraction de ce prix convenu se rapportant aux droits sociaux à céder; si ledit contrat ou écrit n'est pas établi à la date de la signature du contrat préliminaire, le prix prévisionnel doit être indiqué.
- Le contrat préliminaire doit comporter en annexe une note technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipements et, si le contrat porte sur une partie d'immeuble, des éléments d'équipement collectif qui présentent une utilité pour cette partie d'immeuble.

Code de la construction et de l'habitation

II - Le contrat préliminaire est établi par écrit. Un exemplaire doit être remis au cessionnaire avant tout dépôt de fonds en garantie. Il doit obligatoirement reproduire les dispositions de l'article L. 212-11 et de l'article R. 212-15.

III - Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix de cession et du montant prévisionnel des appels de fonds correspondant aux droits sociaux à céder, si le délai de réalisation de la cession n'excède pas un an; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède deux ans.

IV - L'associé cédant doit notifier au cessionnaire le projet d'acte de cession au moins un mois avant la date de la signature de cet acte.

Article R212-15

Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au déposant dans l'un ou l'autre des cas ci-dessous énumérés:

- a) Si le contrat de cession n'est pas conclu du fait du cédant dans le délai prévu au contrat préliminaire;
- b) Si le prix de cession et le montant des appels de fonds correspondant aux droits sociaux à céder excèdent de plus de 10 p. 100 le prix prévisionnel fixé dans le contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les causes de cette augmentation;
- c) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé;
- d) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble auquel donnent vocation les droits sociaux ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 p. 100.

Dans les cas prévus au présent article, le déposant notifie sa demande de remboursement au cédant et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit de restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

Article R212-16

Les notifications prévues par les articles précédents du présent chapitre sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

SECTION III Dispositions particulières aux sociétés constituées avant le 31 décembre 1972

Article R212-17

Les articles L. 212-1 à L. 212-13 sont applicables aux sociétés ayant pour objet l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées, constituées avant le 31 décembre 1972, quelle que soit la forme juridique de ces sociétés, et notamment à celles qui ont été régies par la loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

Cette application prendra effet au 8 mars 1975 sous réserve des dispositions suivantes:

1. L'alinéa 3 de l'article L. 212-2 n'est pas applicable aux attributions en propriété d'une ou plusieurs fractions de l'immeuble quand les attributions sont effectuées avant le 1er septembre 1975 non plus qu'aux attributions effectuées postérieurement à cette date mais résultant d'un projet de partage dressé en la forme authentique avant cette même date;
2. L'alinéa 5 de l'article L. 212-2 n'est pas applicable aux sociétés de construction lorsque les travaux ont été commencés antérieurement au 1er septembre 1975 et aux sociétés d'acquisition lorsque les entrées en jouissance ont été effectuées antérieurement à cette même date;
3. L'alinéa 2 de l'article L. 212-3 n'est pas applicable au cas où tout ou partie des droits sociaux a fait l'objet d'une cession avant le 5 mars 1975. Dans ce cas la dépense entraînée par l'acquisition du terrain ne peut faire l'objet d'une répartition particulière que si cette répartition a été prévue par les statuts ou si elle est décidée soit à l'unanimité des associés, soit à la majorité au cas où les statuts le permettent;
4. Les troisièmes et quatrième phrases du quatrième alinéa de l'article L. 212-4 ne sont pas applicables lorsque les actes constitutifs de sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux de l'associé défaillant ont acquis date certaine avant le 8 mars 1975;
5. L'article L. 212-5 n'est applicable qu'au 1er septembre 1975 et si les droits sociaux n'ont fait l'objet d'aucune cession antérieurement à cette date d'application;
6. L'article L. 212-6 n'est applicable qu'à compter de la date à laquelle la société a établi le règlement prévu à l'article L. 212-2 et au plus tard à partir du 1er septembre 1975;
7. L'article L. 212-7 n'est applicable qu'aux cautions hypothécaires constituées après le 8 mars 1975;

Code de la construction et de l'habitation

8. L'article L. 212-9 n'est applicable que sous réserve des dispositions de l'article L. 212-14;
9. L'article L. 212-10 n'est pas applicable aux immeubles pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée ou pour lesquels la déclaration préalable prévue par l'ancien article L. 430-3 du code de l'urbanisme a été faite avant le 8 mars 1975;
10. L'article L. 212-12 n'est applicable qu'à partir du 1er septembre 1975;
11. L'article L. 212-13, qui confère aux articles L. 212-1 à L. 212-12 le caractère de dispositions d'ordre public, est applicable à chacun de ces articles aux dates et conditions auxquelles lesdits articles L. 212-1 à L. 212-12 doivent recevoir application en vertu des articles R. 212-17 et R. 212-18.

Article R212-18

Les dispositions des articles R. 212-1 à R. 212-5 et R. 212-7 à R. 212-16 sont applicables aux sociétés constituées avant le 31 décembre 1972 aux mêmes dates et conditions que les dispositions législatives qu'elles appliquent.

Les dispositions de l'article R. 212-6 seront applicables à partir du 1er septembre 1975.

CHAPITRE III Sociétés coopératives de construction

Article R213-1

Les sociétés coopératives de construction régies par le livre II, titre Ier, chapitre III du présent code (1re partie) sont soumises aux dispositions du présent chapitre.

Article R213-2

Pour l'application des articles L. 213-2 et L. 213-4:

- a) Un programme de construction est constitué par la totalité des logements et des locaux à usage commercial ou professionnel dont le nombre maximum est prévu par les statuts de la société coopérative de construction et qui sont susceptibles d'être construits sur une parcelle ou un groupe de parcelles contiguës ou font l'objet d'une même autorisation de construire;
- b) Une tranche de programme est constituée par un ou plusieurs bâtiments dont les conditions techniques de réalisation et l'utilisation ne sont pas subordonnées à la réalisation du reste du programme.

Article R213-3

Pour l'application de l'article L. 213-4, une tranche est réputée entreprise à la date de signature du premier marché propre à la réalisation des bâtiments de la tranche considérée.

Article R213-4

Pour l'application de l'article L. 242-1 définissant ce qu'il faut entendre par immeuble à usage d'habitation et par immeuble à usage professionnel et d'habitation au sens de l'article L. 213-1 dans le cas d'immeubles collectifs, les superficies à retenir sont les superficies développées de tous les locaux de l'immeuble, qu'il s'agisse de locaux principaux, de locaux annexes ou de parties communes, dans les conditions fixées par le présent chapitre.

Sont notamment considérés comme locaux annexes les caves, greniers, resserres, celliers, terrasses, balcons, loggias, garages et sous-sols.

Si les annexes sont affectées ou destinées à être affectées à un local principal, elles sont considérées comme étant de même nature que le local principal auquel elles sont affectées ou destinées à être affectées.

Les annexes qui ne sont ni affectées ni destinées à être affectées à un local principal sont réputées réparties entre, d'une part, les locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et, d'autre part, les locaux d'une autre nature selon le rapport existant entre les superficies développées de ces deux catégories de locaux y compris leurs propres annexes.

Article R213-5

Lorsque la totalité des droits sociaux donnant vocation à l'attribution ou à l'achat des lots compris dans le programme n'a pas été souscrite, les garanties prévues par le premier alinéa de l'article L. 213-4 résultent de l'engagement pris par un tiers à l'égard de la société:

1° De souscrire ou de faire souscrire ou d'acquérir ou de faire acquérir la propriété de ceux de ces lots qui n'auraient pas été souscrits ou acquis par des associés un an après l'achèvement de la construction, et

2° De mettre ou de faire mettre à la disposition de la société, jusqu'à la souscription ou l'acquisition des lots qui n'auraient pas été souscrits ou acquis, les sommes qui seraient exigibles des

Code de la construction et de l'habitation

souscripteurs ou des acquéreurs éventuels; les sommes ainsi mises à la disposition de la société et les frais financiers y afférents sont remboursables à la société par les acquéreurs ou souscripteurs des lots concernés.

Le remboursement des sommes ainsi mises à la disposition de la société ne peut être exigé d'elle, sous quelque forme que ce soit, avant l'acquisition ou la souscription desdits lots.

Article R213-6

Lorsque l'engagement prévu à l'article R. 213-5 est pris par une personne autre qu'une banque, un établissement financier habilité à cet effet, une société d'assurances, une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi du 13 mars 1917 ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce et à la petite et moyenne industrie ou un organisme habilité à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction et répondant aux conditions définies par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances, cette personnes doit justifier:

- a) Soit d'une ouverture de crédit consentie par une banque, ou un établissement financier habilité à cet effet dans une convention par laquelle la banque ou l'établissement financier s'oblige à lui avancer, ou à avancer à la société coopérative, les sommes indiquées au 2° de l'article R. 213-5; cette convention doit stipuler au profit de la société le droit d'en exiger l'exécution;
- b) Soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle une banque, un établissement financier habilité à cet effet, une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi susmentionnée du 13 mars 1917 ou une entreprise d'assurance agréée à cet effet s'oblige, solidairement avec la personne qui a pris l'engagement prévu à l'article R. 213-5, envers la société à lui avancer les sommes indiquées au 2° dudit article.

Article R213-7

Les associés d'une société coopérative souscrivant, achetant ou s'engageant à acheter plus de deux logements ou plus d'un local à usage commercial ou professionnel sont tenus d'apporter à la société coopérative la garantie de leurs engagements.

Cette garantie porte sur les sommes que l'associé devra verser pour payer les lots qu'il désire se faire vendre ou attribuer. Elle est diminuée des versements fait par ces associés lors de la souscription ou de l'acquisition, ainsi que des sommes qui seraient consignées par l'associé au profit de la société ou de celles qui seraient avancées par lui à la société jusqu'à l'achèvement des travaux.

La garantie doit être fournie par une banque, un établissement financier habilité à cet effet, une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi susmentionnée du 13 mars 1917 ou une entreprise d'assurance agréée à cet effet.

Les banques, compagnies d'assurance, établissements financiers et les organismes habilités à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction sont dispensés de la garantie prévue au présent article pour les locaux ou logements dont ils se portent souscripteurs ou acquéreurs.

Article R213-8

Lorsque le programme à réaliser comporte plusieurs tranches et qu'une réduction de programme est décidée par une assemblée générale conformément à l'article L. 213-7, les engagements de garantie prévus à l'article R. 213-5 doivent porter non seulement sur les tranches à réaliser, mais aussi sur les équipements communs nécessaires pour que les lots de ces tranches puissent être utilisés conformément à leur destination.

Article R213-9

Si la société coopérative confie à son représentant légal ou statutaire les opérations constitutives de la promotion immobilière pour la réalisation d'un programme, l'assemblée générale doit, avant le commencement des travaux, approuver la mission de ce représentant dans les conditions prévues à l'article L. 213-7.

Cette mission doit être définie par un écrit comportant les énonciations exigées par l'article L. 222-3. Cet écrit est établi conformément aux dispositions réglementaires prises pour l'application de cet article.

Article R213-10

Dix jours au moins avant l'assemblée générale qui doit se tenir, conformément à l'article L. 213-7, avant le commencement des travaux pour en approuver les conditions techniques et financières d'exécution et les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix global seront répartis entre les locaux à édifier afin de déterminer le prix de chacun d'eux, chaque associé doit

Code de la construction et de l'habitation

recevoir, en plus de l'ordre du jour et de la convocation à cette assemblée, des documents lui permettant d'examiner le bien-fondé des propositions de répartition du prix faites par les dirigeants de la société.

Ces documents indiquent la consistance et les caractéristiques techniques du ou des immeubles compris dans le programme, la surface des pièces et locaux avec leur destination, le prix de revient estimé du programme, les moyens et les conditions de financement, les dates prévues pour le commencement et l'achèvement des travaux.

Lorsqu'il est prévu de faire appel à un promoteur immobilier ou de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière au représentant légal de la société, le projet de contrat de promotion immobilière ou l'écrit prévu à l'article L. 213-6 est également notifié aux associés.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée est signé par le président et le secrétaire. Il indique le résultat de chaque vote. Il est annexé aux statuts.

Les notifications prévues au présent article sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article R213-11

Le contrat de vente par une société coopérative de construction à ses associés, passé conformément à l'article L. 213-8, doit comporter, en annexe ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les plans, coupes et élévations avec les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements de l'immeuble.

Si cet immeuble est compris dans un ensemble immobilier, ces indications doivent être complétées par un plan faisant apparaître le nombre des bâtiments de cet ensemble, leur emplacement et le nombre d'étages de chacun d'eux.

Les caractéristiques techniques mentionnées à l'article L. 213-8 peuvent résulter du devis descriptif servant de base aux marchés ou d'une notice descriptive suffisamment détaillée.

Ces documents s'appliquent au local vendu, à la partie du bâtiment ou au bâtiment dans lequel il se trouve et aux équipements extérieurs et réseaux divers qui s'y rapportent.

Un plan coté faisant ressortir les surfaces et les volumes des pièces et des locaux vendus ainsi que de leurs annexes faisant l'objet de la vente est joint au contrat ainsi qu'une notice distinguant les éléments d'équipements propres aux pièces et locaux vendus et ceux qui sont d'usage collectif.

Les modalités de révision et de paiement du prix doivent être conformes à celles prévues aux articles R. 261-14 et R. 261-15.

Article R213-12

Dans le cas prévu à l'article L. 213-10 où un associé ne satisfait pas à ses obligations, l'assemblée générale est convoquée, après mise en demeure adressée à l'associé défaillant par acte extra judiciaire, par le représentant légal ou statutaire de la société ou, en cas d'inaction de ce représentant, par tout associé.

Article R213-13

La mise en vente des parts de l'associé défaillant ne peut avoir lieu en application de l'article R. 213-12 qu'après notification à tous les associés, y compris l'associé défaillant, de la date, de l'heure et du lieu de la vente publique. La notification indique le montant de la mise à prix. Elle est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

Article R213-14

Les statuts des sociétés coopératives de construction doivent rappeler les obligations des associés en cas d'appel de fonds, leur responsabilité en cas de défaillance, de démission ou d'exclusion d'un autre associé ainsi que les conditions dans lesquelles les droits sociaux peuvent être mis en vente en cas de défaillance, conformément à l'article L. 213-10 et aux articles R. 213-12 et R. 213-13.

Article R213-15

L'achèvement de l'opération de construction au sens de l'article L. 213-11 résulte de l'exécution des ouvrages et de l'installation des éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à leur destination, du ou des immeubles. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions statutaires ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

Code de la construction et de l'habitation

Article R213-16

Jusqu'à ce que l'assemblée générale ait constaté l'achèvement de l'opération de construction, la démission d'un associé a lieu dans les conditions fixées par l'article L. 213-11 si elle est autorisée par l'assemblée générale.

L'assemblée générale doit être convoquée par le représentant légal de la société dans le délai fixé par les statuts sans que ce délai puisse excéder trois mois à partir de la réception par la société de la demande de démission. Faute de réunion de l'assemblée générale, l'associé peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Le remboursement des sommes versées par l'associé démissionnaire ou exclu s'effectue sous réserve des frais et charges occasionnés à la société du fait de la démission ou de l'exclusion. Ces frais peuvent toutefois être évalués forfaitairement dans les statuts. Au cas où l'associé démissionnaire ou exclu est immédiatement remplacé comme au cas où le nouvel associé présenté par l'associé démissionnaire est refusé sans motif valable et légitime, ce forfait ne peut excéder 2 p. 100 du prix prévisionnel des lots de l'associé exclu ou démissionnaire.

Le remboursement des sommes dues par la société à l'associé démissionnaire ou exclu s'effectue dès que cet associé a été remplacé et que le nouvel associé a versé les sommes nécessaires à ce remboursement. Même si l'associé exclu ou démissionnaire n'est pas remplacé, le remboursement ne peut être reporté à plus de six mois après l'assemblée générale décidant l'exclusion ou acceptant la démission.

Les notifications prévues aux troisième et quatrième alinéas de l'article L. 213-11 sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article R213-17

Le retrait prévu par l'article L. 213-12 est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire et le représentant légal ou statutaire de la société ou, en cas de refus de ce dernier, par jugement du tribunal de grande instance. 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. Le représentant légal ou statutaire de la société constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.

Article R213-17-1

Dans le cas prévu à l'article 30 bis de la loi du 16 juillet 1971 susvisée, la société coopérative de construction communique au tiers mentionné par cet article, et désigné par le locataire-accédant le projet de contrat de location-accession dans lequel doit figurer la clause prévoyant l'engagement de ce tiers exigé par les dispositions dudit article 30 bis.

Article R213-17-2

Si le tiers qui doit lever ou faire lever l'option n'est pas un des organismes inscrits sur la liste prévue à l'article 15 de la loi du 12 juillet 1984 susvisée ou une des sociétés ou organismes mentionnés à l'article 17 de cette loi, ce tiers doit justifier d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle l'un des organismes inscrits sur la liste précitée s'oblige, solidairement avec lui, envers la société coopérative à payer le prix à celle-ci.

Article R213-17-3

La société coopérative notifie au tiers que l'accédant renonce à acquérir la propriété du local faisant l'objet du contrat de location-accession. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai n'excédant pas un mois à compter de cette renonciation. Le tiers doit lever ou faire lever l'option prévue par le contrat dans un délai n'excédant pas trois mois à compter de cette notification.

TITRE II Promotion immobilière

CHAPITRE II Dispositions applicables à la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation

Article R222-1

Le présent chapitre s'applique aux contrats par lesquels une personne s'oblige envers le maître de l'ouvrage à faire procéder à la construction d'un ou plusieurs immeubles d'habitation ou d'un ou

Code de la construction et de l'habitation

plusieurs immeubles destinés à la fois à l'usage professionnel et à l'habitation conformément aux articles L. 222-1 à L. 222-7.

SECTION I Forme et objet du contrat de promotion immobilière et du contrat particulier relatif aux études préliminaires

Article R222-2

Le commencement d'exécution du contrat de promotion immobilière, qu'il soit constaté par un ou plusieurs actes indiqués au deuxième alinéa de l'article L. 222-3, résulte de la signature d'un contrat de louage d'ouvrage ou, en cas d'absence de contrat de cette nature, du commencement des travaux, à l'exception des contrats limités aux études préliminaires prévues au deuxième alinéa dudit article dans le cas où ces contrats sont distincts du contrat de promotion immobilière.

Article R222-3

Pour l'application de l'article L. 242-1 définissant ce qu'il faut entendre par immeuble à usage professionnel et par immeuble destiné à la fois à l'usage professionnel et à l'habitation, au sens des articles L. 222-1 et L. 222-2, dans le cas d'immeubles collectifs, les superficies à retenir sont les superficies développées de tous les locaux de l'immeuble, qu'il s'agisse de locaux principaux, de locaux annexes ou de parties communes, dans les conditions fixées par le présent chapitre. Sont notamment considérés comme locaux annexes les caves, greniers, resserres, celliers, terrasses, balcons, loggias, garages et sous-sols.

Si les annexes sont affectées ou destinées à être affectées à un local principal, elles sont considérées comme étant de même nature que ce local principal.

Les annexes qui ne sont ni affectées ni destinées à être affectées à un local principal sont réputées réparties entre, d'une part, les locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et, d'autre part, les locaux d'une autre nature, selon le rapport existant entre les superficies développées de ces deux catégories de locaux, y compris leurs propres annexes.

Article R222-4

Lorsqu'il existe un contrat particulier dont l'objet est limité aux études préliminaires prévues au deuxième alinéa de l'article L. 222-3, ce contrat n'est pas soumis aux règles du contrat de promotion immobilière.

Lorsqu'un contrat de promotion immobilière fait suite à un contrat particulier d'études préliminaires, les dispositions du contrat particulier ne sont pas obligatoirement reprises dans le contrat de promotion immobilière. Les deux contrats sont alors passés, exécutés et réglés selon leurs règles propres indépendamment l'un de l'autre.

Article R222-5

Le contrat de promotion immobilière prévu par l'article L. 222-3 comporte en annexe les plans, coupes et élévations avec les cotes utiles des bâtiments, voies, réseaux divers et aménagements extérieurs ou intérieurs.

Ces documents font ressortir les surfaces de chacune des pièces, de chacun des locaux, de chacune des annexes ou dégagements dont la construction est prévue en faisant mention des éléments d'équipement qui seront réalisés.

S'il s'agit d'immeubles collectifs ou d'ensembles immobiliers comportant des locaux ou des logements semblables, les indications détaillées peuvent se limiter aux types de locaux, dès lors que sont fournies des indications suffisantes pour qu'il soit possible de connaître non seulement le nombre de locaux ou d'appartements qui seront réalisés conformément au type proposé, mais aussi la situation et la disposition de chacun de ces locaux et de ces appartements ainsi que des parties communes permettant d'y accéder.

SECTION II Prix du contrat

Article R222-6

Le prix convenu au d de l'alinéa 1er de l'article L. 222-3 est augmenté ou diminué, selon le cas, des sommes résultant du jeu des clauses d'actualisation et de révision prévues dans les contrats et marchés conclus pour la réalisation de l'immeuble.

Préalablement à la signature des contrats et marchés prévus à l'alinéa précédent, le promoteur est tenu de notifier aux cocontractants le prix convenu dans le contrat de promotion immobilière,

Code de la construction et de l'habitation

déduction faite du poste pour imprévu, et le total des engagements qu'il a déjà pris pour la réalisation de l'immeuble.

Les clauses d'actualisation et de révision mentionnées à l'alinéa 1er, si elles ne sont pas indiquées dans le contrat de promotion immobilière, et le montant de chaque contrat, marché ou engagement sont notifiés par le promoteur au maître de l'ouvrage.

Les notifications prévues au présent article sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise de documents contre récépissé ou émargement.

Article R222-7

Les modalités de règlement du prix, éventuellement révisé, que le contrat de promotion immobilière doit préciser, conformément au e de l'alinéa 1er de l'article L. 222-3, doivent être conformes aux dispositions suivantes:

Les paiements sont faits en fonction de l'état d'avancement des travaux justifié selon les modalités prévues au contrat. Toutefois ils ne peuvent excéder au total:

15 p. 100 du prix à l'achèvement des fondations;

70 p. 100 à la mise hors d'eau.

Pour l'application des alinéas précédents le prix s'entend déduction faite de la somme figurant au poste pour imprévu, dans la mesure où elle n'a pas été utilisée dans les conditions prévues au d du premier alinéa de l'article L. 222-3.

Article R222-8

Les modalités de règlement de la rémunération prévue au f de l'alinéa 1er de l'article L. 222-3 doivent être conformes aux dispositions suivantes:

Les paiements ne peuvent excéder au total:

10 p. 100 de la rémunération à la signature du contrat de promotion immobilière dans le cas où les études préliminaires ont fait l'objet d'un contrat distinct du contrat de promotion immobilière, 25 p. 100 dans le cas contraire;

50 p. 100 à la mise hors d'eau;

70 p. 100 à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage;

90 p. 100 à la livraison du bâtiment au maître de l'ouvrage.

Le solde est consigné par le maître de l'ouvrage lors de la livraison, à moins que le promoteur ne fournisse pour un montant égal la caution personnelle et solidaire d'une banque, d'un établissement financier habilité, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi du 13 mars 1917 ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce et à la petite et moyenne industrie. Il est payable à l'achèvement de la mission du promoteur, tel que cet achèvement est défini à l'article 1831-4 du code civil.

SECTION III Garanties d'exécution du contrat (

Article R222-9

L'engagement de bonne exécution de sa mission par le promoteur, qui résulte du contrat, comporte l'obligation de prendre à sa charge les sommes excédant le prix convenu qui seraient nécessaires à la réalisation de l'ouvrage tel que décrit audit contrat en application de l'article L. 222-3. Cette obligation est garantie par une banque, un établissement financier habilité, une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi susmentionnée du 13 mars 1917.

La garantie prend la forme:

Soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige, solidairement avec le promoteur, envers le maître de l'ouvrage, à payer lesdites sommes;

Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au promoteur ou à payer pour son compte les sommes définies ci-dessus. Cette convention doit stipuler au profit du maître de l'ouvrage le droit d'en exiger l'exécution.

Si le promoteur justifie qu'il est couvert contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir en raison de son activité et de la responsabilité mise à sa charge par le premier alinéa de l'article 1831-1 du code civil, par un contrat souscrit par lui auprès d'une société d'assurances ou d'un assureur agréé en application des articles L. 321-1 et L. 321-2 du code des assurances, le garant n'est tenu à l'égard du maître de l'ouvrage que des dépassements du prix convenu excédant 5 p. 100 dudit prix. Toutefois, le montant cumulé de la franchise ainsi prévue et du poste pour imprévu ne peut dépasser 10 p. 100 du prix convenu.

Code de la construction et de l'habitation

En aucun cas, le remboursement des sommes versées en exécution des deuxième et troisième alinéas du présent article ne peut être demandé au maître de l'ouvrage.

Article R222-10

En vue du cas où la garantie prévue à l'article précédent prend la forme d'une convention d'ouverture de crédit, le contrat de promotion immobilière peut prévoir que les règlements effectués par le maître de l'ouvrage ou pour son compte prennent la forme de chèques, de mandats ou de virements postaux établis à l'ordre de la personne ayant consenti l'ouverture de crédit.

Article R222-11

Le promoteur n'est pas tenu de fournir les garanties prévues à l'article R. 222-9 lorsque:

1° Le maître de l'ouvrage est une société régie par les articles L. 212-1 à L. 212-16 dont tous les associés ont souscrit, soit lors de la constitution de la société, soit lors d'une augmentation de capital, des parts ou actions donnant vocation à l'attribution en propriété de plus de deux locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou de locaux destinés à un autre usage que l'habitation;

2° Les garanties ci-après énumérées ont été données à la société et à ses associés par une ou plusieurs banques, établissements financiers habilités, entreprises d'assurance agréées à cet effet ou société de caution mutuelle constituées conformément aux dispositions de la loi du 13 mars 1917 susmentionnée; 3° Les conditions suivantes sont remplies:

a) La société bénéficie de l'engagement du garant de répondre à ses appels de fonds en cas de défaillance des associés;

b) A la date de la signature du premier des actes constituant le contrat de promotion immobilière, tous les associés peuvent justifier qu'au cas où ils céderaient leurs parts ou actions, les cessionnaires sont garantis contre les appels de fonds nécessaires à la réalisation de l'ouvrage et non prévus au contrat de cession, le garant s'étant engagé à satisfaire à ces appels de fonds.

La convention passée entre le garant et l'associé cédant doit stipuler que le cessionnaire a le droit d'en exiger le bénéfice à son profit direct.

Le garant s'engage également à renoncer lors de la cession de parts ou actions, si le cessionnaire le demande, au nantissement desdites parts ou actions au cas où ce nantissement a été consenti à son profit et à donner mainlevée des hypothèques qui auraient été consenties à son profit sur les lots affectés aux parts ou actions cédées.

c) La société intervient aux actes de cession de parts ou actions et y justifie de la garantie prévue au a ci-dessus.

Article R222-12

Le maître de l'ouvrage est tenu d'indemniser le promoteur pour les dépassements du prix convenu résultant de son fait, et notamment de retards dans le règlement du prix et des délais de paiement qui lui auraient été accordés, en vertu de l'article L. 222-4.

La garantie prévue à l'article R. 222-9 ne s'étend pas à l'indemnisation due en application du présent article par le maître de l'ouvrage.

Le contrat peut prévoir une indemnisation forfaitaire du promoteur pour retards dans les paiements du maître de l'ouvrage.

Article R222-13

Les dépassements de délai contractuel qui ne sont imputables ni au maître de l'ouvrage, ni à un cas de force majeure ne pouvant entraîner aucune révision de prix au profit du promoteur, la garantie du prix convenu au sens de l'article R. 222-9 doit s'entendre comme garantissant un prix excluant toute révision de prix due à des dépassements de délai contractuel si ces dépassements sont dus à un cas de force majeure ou au fait du maître de l'ouvrage.

Article R222-14

La garantie prévue à l'article R. 222-9 prend fin à l'achèvement de la mission du promoteur tel que cet achèvement est défini à l'article 1831-4 du code civil.

Pour l'application du présent article, l'ouvrage est réputé livré au sens de l'article 1831-4 du code civil, reproduit à l'article L. 221-4 du présent code, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'ouvrage faisant l'objet du contrat de promotion immobilière; pour l'appréciation de la livraison, les défauts de conformité avec les prévisions dudit contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils

Code de la construction et de l'habitation

n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus indiqués impropres à leur utilisation.

TITRE III Construction d'une maison individuelle

CHAPITRE I Construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan

Article R231-1

Le présent chapitre s'applique aux contrats relatifs à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage et régis par le chapitre Ier du titre III du livre II du présent code, partie Législative.

Article R231-2

Il est satisfait aux obligations prévues au a de l'article L. 231-2 par les énonciations suivantes portées au contrat:

1. En ce qui concerne la désignation du terrain: sa situation avec l'indication de son adresse ou lieu dit ainsi que sa surface et sa désignation cadastrale;
2. En ce qui concerne le titre de propriété ou les droits réels permettant de construire: la nature des droits, la nature du titre, sa date, l'indication des nom et adresse du rédacteur de l'acte.

Article R231-3

En application du c de l'article L. 231-2, à tout contrat, qu'il soit ou non assorti de conditions suspensives, doit être joint le plan de la construction à édifier, précisant les travaux d'adaptation au sol, les coupes et élévations, les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces, des dégagements et des dépendances. Le plan indique en outre les raccordements aux réseaux divers décrits à la notice prévue à l'article R. 231-4 et les éléments d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation, à l'utilisation et à l'habitation de l'immeuble. Un dessin d'une perspective de l'immeuble est joint au plan.

Article R231-4

I. - Est aussi annexée au contrat visé à l'article L. 231-2 une notice descriptive conforme à un modèle type agréé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation indiquant les caractéristiques techniques tant de l'immeuble lui-même que des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble.

II. - Cette notice fait la distinction prévue à l'article L. 231-2 (d) entre ces éléments selon que ceux-ci sont ou non compris dans le prix convenu. Elle indique le coût de ceux desdits éléments dont le coût n'est pas compris dans le prix.

La notice mentionne les raccordements de l'immeuble à l'égout et aux distributions assurées par les services publics, notamment aux distributions d'eau, de gaz, d'électricité ou de chauffage, en distinguant ceux qui sont inclus dans le prix et, s'il y a lieu, ceux dont le coût reste à la charge du maître de l'ouvrage.

La notice doit porter, de la main du maître de l'ouvrage, une mention signée par laquelle celui-ci précise et accepte le coût des travaux à sa charge qui ne sont pas compris dans le prix convenu.

Article R231-5

Pour l'application du d de l'article L. 231-2, le prix convenu s'entend du prix global défini au contrat éventuellement révisé; il inclut en particulier:

1. Le coût de la garantie de livraison et, s'il y a lieu, celui de la garantie de remboursement;
2. Le coût du plan et, s'il y a lieu, les frais d'études du terrain pour l'implantation du bâtiment;
3. Le montant des taxes dues par le constructeur sur le coût de la construction.

Article R231-6

L'indice mentionné à l'article L. 231-11 est l'index national du bâtiment tous corps d'état dénommé BT 01, créé par le ministre chargé de l'économie et des finances et utilisé pour la révision des prix des marchés de construction de bâtiment. Il traduit la variation des coûts salariaux, y compris les charges annexes, des coûts des matériaux et leur transport, des coûts d'utilisation, amortissement compris, des matériels mis en œuvre ainsi que des coûts des produits et services divers nécessaires à la

Code de la construction et de l'habitation

gestion des entreprises définis par décision du ministre chargé de l'économie et des finances et publiés au Bulletin officiel de la concurrence et de la consommation.

L'index BT 01 est publié mensuellement au Journal officiel par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

La limite mentionnée à l'article L. 231-11 est fixée à 70 p. 100.

Article R231-7

I. - Le pourcentage maximum du prix convenu, exigible aux différents stades de la construction d'après l'état d'avancement des travaux, est fixé, par application du troisième alinéa de l'article L. 242-2, de la manière suivante:

15 p. 100 à l'ouverture du chantier, pourcentage incluant éventuellement celui du dépôt de garantie;

25 p. 100 à l'achèvement des fondations;

40 p. 100 à l'achèvement des murs;

60 p. 100 à la mise hors d'eau;

75 p. 100 à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air;

95 p. 100 à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.

II. - Le solde du prix est payable dans les conditions suivantes:

1. Lorsque le maître de l'ouvrage se fait assister, lors de la réception, par un professionnel mentionné à l'article L. 231-8, à la levée des réserves qui ont été formulées à la réception ou, si aucune réserve n'a été formulée, à l'issue de la réception;

2. Lorsque le maître de l'ouvrage ne se fait pas assister par un professionnel pour la réception, dans les huit jours qui suivent la remise des clés consécutive à la réception, si aucune réserve n'a été formulée, ou, si des réserves ont été formulées, à la levée de celles-ci.

Dans le cas où des réserves sont formulées, une somme au plus égale à 5 p. 100 du prix convenu est, jusqu'à la levée des réserves, consignée entre les mains d'un consignataire accepté par les deux parties ou, à défaut, désigné par le président du tribunal de grande instance.

Article R231-8

I. - Lorsque le contrat n'a pas stipulé un dépôt de garantie conforme à l'article L. 231-4-III, il prévoit un paiement n'excédant pas 5 p. 100 du prix convenu de la construction au jour de la signature ainsi qu'un paiement n'excédant pas 5 p. 100 dudit prix à la délivrance du permis de construire. En ce cas une attestation de garantie de remboursement est annexée au contrat.

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

La garantie est donnée:

1. Pour le cas où le contrat ne peut être exécuté faute de réalisation des conditions suspensives dans le délai prévu;

2. Pour le cas où le chantier n'est pas ouvert à la date convenue;

3. Pour le cas où le maître de l'ouvrage exerce la faculté de rétractation prévue à l'article L. 271-1.

Cette garantie prend fin à la date d'ouverture du chantier.

Article R231-9

La déclaration d'ouverture du chantier est notifiée par le constructeur à l'établissement garant.

Article R231-10

Les mises en demeure visées au II de l'article L. 231-6 sont faites par acte d'huissier.

Article R231-11

La demande d'exécution des travaux prévus à l'article L. 231-7 est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article R231-12

La copie des contrats de sous-traitance est adressée à l'établissement garant dans les huit jours de la signature de ces contrats.

Article R231-13

Sont approuvées les clauses types mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 231-2 et figurant en annexe au présent code.

Code de la construction et de l'habitation

Article R231-14

En cas de retard de livraison, les pénalités prévues au i de l'article L. 231-2 ne peuvent être fixées à un montant inférieur à 1/3 000 du prix convenu par jour de retard.

Le contrat peut prévoir à la charge du maître de l'ouvrage une pénalité pour retard de paiement.

Toutefois, le taux de celle-ci ne peut excéder 1 p. 100 par mois calculé sur les sommes non réglées si la pénalité pour retard de livraison est limitée à 1/3 000 du prix par jour de retard.

CHAPITRE II Construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan

Article R232-1

Le présent chapitre s'applique aux contrats ayant au moins pour objet l'exécution de gros œuvre, de mise hors d'eau et hors d'air d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage et régis par le chapitre II du titre III du livre II du présent code, partie Législative, par exclusion des contrats de construction avec fourniture de plan régis par les dispositions du chapitre Ier du présent titre.

Article R232-2

Dans l'hypothèse où un plan a été établi pour la réalisation des travaux prévus par un contrat relevant du présent chapitre, le maître de l'ouvrage doit indiquer le nom ou la raison sociale ainsi que l'adresse de l'auteur de ce plan. Le plan est joint au contrat.

Article R232-3

La désignation du terrain prévue au a de l'article L. 232-1 résulte de l'indication de son adresse ou lieudit, de sa surface et de sa désignation cadastrale.

Article R232-4

La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble à réaliser sont décrites dans une notice analogue à celle qui est mentionnée au I de l'article R. 231-4. Cette notice est annexée au contrat.

Article R232-5

En application du c de l'article L. 232-1, le contrat prévoit l'échelonnement des paiements au fur et à mesure de l'exécution des travaux.

Un solde de 5 p. 100 du prix est payable à l'expiration de la garantie de livraison dans les conditions analogues à celles qui sont fixées au II de l'article R. 231-7.

Article R232-6

Les dispositions des articles R. 231-9, R. 231-10 et R. 231-12 sont applicables au contrat prévu au présent chapitre.

Article R232-7

En cas de retard de livraison, les pénalités prévues au d de l'article L. 232-1 ne peuvent être fixées à un montant inférieur à 1/3 000 du prix convenu par jour de retard.

Le contrat peut prévoir à la charge du maître de l'ouvrage une pénalité pour retard de paiement.

Toutefois, le taux de celle-ci ne peut excéder 1 p. 100 par mois calculé sur les sommes non réglées si la pénalité pour retard de livraison est limitée à 1/3 000 du prix par jour de retard.

TITRE V Bail à construction

CHAPITRE UNIQUE

Article R251-1

Sauf stipulations contraires des parties, le revenu servant à la détermination du coefficient de révision du loyer mentionné à l'article L. 251-5 est le revenu moyen au mètre carré. Il est obtenu en divisant le revenu brut global par la surface utile, exprimée en mètres carrés, des locaux, aménagements ou installations ayant produit des revenus locatifs au cours de l'année civile de référence. Pour les locaux

Code de la construction et de l'habitation

à usage d'habitation, la surface utile est la surface habitable telle qu'elle est définie par l'article R. 111-2.

Le premier coefficient de révision du loyer est égal au rapport entre les revenus moyens au mètre carré afférents, d'une part, à l'année civile qui précède celle de la première révision, et, d'autre part, à l'année civile qui suit l'achèvement des travaux.

Article R251-2

L'année d'achèvement des travaux est celle au cours de laquelle a été délivré le récépissé de la déclaration d'achèvement prévue par l'article R. 460-1 du code de l'urbanisme ou, s'il en a été délivré plusieurs, celle au cours de laquelle a été délivré le dernier de ceux-ci.

Si, entre les dates du premier et du dernier desdits récépissés il s'est écoulé plus de deux ans, il est alors procédé à une révision du loyer pour ladite période. Cette révision est faite sur la base de la variation de l'indice du coût de la construction entre ces deux dates.

Si, pour quelque cause que ce soit, les locaux, aménagements ou installations n'ont fait, au cours de l'année civile qui suit celle de l'achèvement des travaux, l'objet d'aucune occupation, même partielle, donnant lieu à la perception de revenus locatifs, l'indice du coût de construction du premier trimestre de chacune des deux années de référence est pris pour base de calcul du coefficient de variation en vue de la révision devant intervenir à l'issue de la première période triennale suivant l'achèvement des travaux.

Si les travaux ne sont pas achevés à l'expiration de la sixième année du bail, la variation du coefficient de révision est proportionnelle à la variation des indices du coût de la construction entre les derniers trimestres des troisième et sixième années du bail.

Article R251-3

Le président du tribunal de grande instance statue sur les contestations relatives aux dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 251-5 et sur celles relatives à l'article R. 251-1 dans les conditions fixées au titre VI du décret n. 53-960 du 30 septembre 1953 modifié fixant les rapports entre bailleurs et locataires.

TITRE VI Ventes d'immeubles à construire

CHAPITRE UNIQUE

SECTION I Dispositions générales

Article R261-1

L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du code civil, reproduit à l'article L. 261-2 du présent code, et de l'article L. 261-11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation. La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du code civil, reproduit à l'article L. 261-5 du présent code.

Article R261-2

L'achèvement de l'immeuble vendu à terme est constaté soit par les parties, soit par une personne qualifiée.

La constatation par les parties fait l'objet d'un acte du notaire qui a reçu la vente à terme; cet accord vaut livraison de l'immeuble.

La constatation est faite par une personne qualifiée lorsque l'acte de vente l'a prévu ou lorsqu'il n'y a pas accord des parties.

Cette personne est désignée par ordonnance sur requête, non susceptible de recours, du président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, soit parmi celles que le tribunal commet habituellement, soit parmi celles figurant sur une liste établie par arrêté du ministre de la justice et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Code de la construction et de l'habitation

La constatation de l'achèvement fait l'objet par la personne qualifiée ainsi désignée d'une déclaration devant le notaire qui a reçu la vente.

La constatation de l'achèvement est parfaite par la déclaration ainsi faite.

Elle est notifiée par la partie la plus diligente à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification vaut livraison de l'immeuble à la date de cette réception.

Article R261-3

La vente à terme est soumise aux règles de la publicité foncière dans les mêmes conditions que la vente sous condition suspensive.

Article R261-4

Les fonds qui ont fait l'objet de dépôts de garantie sont valablement versés au vendeur par l'établissement dépositaire, hors la présence et sans le concours de l'acquéreur, sur simple production d'une attestation du notaire ayant reçu l'acte de vente certifiant que l'achèvement de l'immeuble a été constaté.

Le notaire doit informer l'établissement dépositaire et l'acquéreur de la situation hypothécaire. S'il existe sur l'immeuble des inscriptions ou s'il existe quelque autre empêchement au paiement, le notaire indique à l'établissement dépositaire le montant des fonds nécessaires à l'apurement de la situation. Ces fonds sont conservés par l'établissement dépositaire pour être utilisés audit apurement, conformément aux instructions données par le notaire.

Article R261-5

La vente d'un immeuble à construire peut être assortie d'un mandat donné par l'acquéreur au vendeur à l'effet de passer les actes de disposition devant affecter les biens et droits vendus et indispensables à la construction du bâtiment dont tout ou partie forme l'objet de la vente.

Ce mandat peut concerner les actes indispensables à la construction d'autres bâtiments désignés par le mandat s'ils doivent comporter des parties communes avec celui dont tout ou partie forme l'objet de la vente.

Ce mandat doit indiquer spécialement la nature, l'objet et les conditions des actes en vue desquels il est donné. Il peut toutefois comporter le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires:

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme;
- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire du bâtiment faisant l'objet de la vente ou auxquelles pourrait être subordonnée la délivrance d'un tel permis pour la construction des autres bâtiments concernés par le mandat;
- pour assurer la desserte de ces immeubles ou leur raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

Article R261-6

Lorsque la vente d'un immeuble à construire est assortie d'un mandat de l'acquéreur donné au vendeur d'affecter hypothécairement l'immeuble vendu, ce mandat ne peut être consenti, en cas de vente à terme, que pour assurer le financement de la construction de cet immeuble. Ce mandat ne précise pas obligatoirement le montant des sommes pour la garantie desquelles le mandataire est autorisé à constituer hypothèque. Il est en tout cas limité à la constitution d'hypothèque garantissant en principal, intérêts et accessoires une somme au plus égale au prix de vente stipulé au contrat, déduction faite, le cas échéant, des sommes déjà garanties par le bien vendu.

Article R261-7

Les pouvoirs du maître de l'ouvrage, mentionnés au deuxième alinéa de l'article 1601-3 du code civil, reproduit à l'article L. 261-3 du présent code, comportent ceux de choisir les architectes, entrepreneurs et autres techniciens, d'arrêter librement les conventions passées avec eux et d'effectuer la réception des travaux qu'ils ont faits ou dirigés, y compris de ceux qui sont prévus au second alinéa de l'article R. 111-24 du présent code.

SECTION II Réception et garantie des ouvrages de bâtiments à usage d'habitation ou similaires

Article R261-8

La réception prévue à l'article 1642-1 du code civil, reproduit à l'article L. 261-5 du présent code, s'entend de la réception avec ou sans réserves.

Code de la construction et de l'habitation

Le point de départ de la garantie prévue à l'article 1646-1 dudit code civil, reproduit à l'article L. 261-6 du présent code, est le même que celui défini à l'article R. 111-24 du présent code.

Article R261-9

Les dispositions des articles R. 111-26, R. 111-27 et R. 111-28 sont applicables à la garantie prévue à l'article 1646-1 du code civil, reproduit à l'article L. 261-6 du présent code.

Article R261-10

Pour l'application de la garantie prévue à l'article 1646-1 du code civil, reproduit à l'article L. 261-6 du présent code, au cas prévu à l'article L. 261-9 du présent code, l'immeuble s'entend du bâtiment dans lequel se trouve compris le local vendu ou de la partie de ce bâtiment techniquement distincte et réalisable indépendamment des autres parties.

SECTION III Dispositions particulières à la conclusion du contrat de ventes d'immeubles à construire pour l'usage d'habitation ou pour l'usage professionnel et d'habitation

Article R261-11

La constatation de l'achèvement des fondations est certifiée par un homme de l'art. Elle est faite pour chaque immeuble tel que défini à l'article R. 261-10.

Article R261-12

Si l'acte de vente stipule que l'acquéreur ne recourt pas aux prêts dont le vendeur a fait état, il n'y a pas lieu d'insérer dans l'acte la condition résolutoire prévue par le premier alinéa de l'article L. 261-11.

Article R261-13

Pour l'application de l'article L. 261-11, la consistance de l'immeuble vendu résulte des plans, coupes et élévations avec les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements.

Si cet immeuble est compris dans un ensemble immobilier, ces indications doivent être complétées par un plan faisant apparaître le nombre de bâtiments de cet ensemble, leur emplacement et le nombre d'étages de chacun d'eux.

Les caractéristiques techniques résultent du devis descriptif servant de base aux marchés ou d'une notice descriptive conforme à un modèle type agréé par arrêté ministériel.

Ces documents s'appliquent au local vendu, à la partie de bâtiment ou au bâtiment dans lequel il se trouve et aux équipements extérieurs et réseaux divers qui s'y rapportent.

Un plan coté du local vendu et une notice indiquant les éléments d'équipement propres à ce local doivent être annexés au contrat de vente.

Article R261-14

Les paiements ou dépôts ne peuvent excéder au total:

35 p. 100 du prix à l'achèvement des fondations;

70 p. 100 à la mise hors d'eau;

95 p. 100 à l'achèvement de l'immeuble.

Le solde est payable lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur; toutefois il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.

Si la vente est conclue sous condition suspensive, aucun versement ni dépôt ne peut être effectué avant la réalisation de cette condition.

Dans les limites ci-dessus, les sommes à payer ou à déposer en cours d'exécution des travaux sont exigibles:

- soit par versements périodiques constants;

- soit par versements successifs dont le montant est déterminé en fonction de l'avancement des travaux.

Si le contrat prévoit une pénalité de retard dans les paiements ou les versements, le taux de celle-ci ne peut excéder 1 p. 100 par mois.

Article R261-15

L'indice mentionné à l'article L. 261-11-1 est l'index national du bâtiment tous corps d'état dénommé BT 01, créé par le ministre chargé

Code de la construction et de l'habitation

de l'économie et des finances et utilisé pour la révision du prix des marchés de construction de bâtiment. Il traduit la variation des coûts salariaux, y compris les charges annexes, des coûts des matériaux et de leur transport, des coûts d'utilisation, amortissements compris, des matériels mis en œuvre ainsi que des coûts des produits et services divers nécessaires à la gestion des entreprises définis par décision du ministre chargé de l'économie et des finances et publiés au Bulletin officiel de la concurrence et de la consommation.

L'index BT 01 est publié mensuellement au journal officiel par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

La limite mentionnée à l'article L. 261-11-1 est fixée à 70 p. 100

Article R261-16

Lorsqu'avant la conclusion de la vente, le vendeur a obtenu le bénéfice d'un prêt spécial à la construction du Crédit foncier de France ou du Comptoir des entrepreneurs en application de l'article R. 311-37, il doit, après l'avoir certifiée conforme, tenir à la disposition de l'acquéreur une copie du plan de financement faisant apparaître les éléments de l'équilibre financier de l'opération au vu desquels a été prise la décision de prêt.

SECTION IV Garanties d'achèvement et de remboursement

Article R261-17

La garantie de l'achèvement de l'immeuble résulte soit de l'existence de conditions propres à l'opération, soit de l'intervention, dans les conditions prévues ci-après, d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917, ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et moyenne industrie.

La garantie de remboursement est donnée par l'un des organismes indiqués à l'alinéa ci-dessus.

Article R261-18

La garantie d'achèvement résulte de l'existence de conditions propres à l'opération lorsque cette dernière répond à l'une ou à l'autre des conditions suivantes:

- a) Si l'immeuble est mis hors d'eau et n'est grevé d'aucun privilège ou hypothèque;
- b) Si les fondations sont achevées et si le financement de l'immeuble ou des immeubles compris dans un même programme est assuré à concurrence de 75 p. 100 du prix de vente prévu:
 - par les fonds propres au vendeur;
 - par le montant du prix des ventes déjà conclues;
 - par les crédits confirmés des banques ou établissements financiers habilités à faire des opérations de crédit immobilier, déduction faite des prêts transférables aux acquéreurs des logements déjà vendus.

Toutefois, le taux de 75 p. 100 est réduit à 60 p. 100 lorsque le financement est assuré à concurrence de 30 p. 100 du prix de vente par les fonds propres du vendeur.

Pour l'appréciation du montant du financement ainsi exigé, il est tenu compte du montant du prix des ventes conclues sous la condition suspensive de la justification de ce financement dans les six mois suivant l'achèvement des fondations.

Article R261-19

La garantie d'achèvement résulte également:

- a) Si la vente porte sur une maison individuelle, dont les fondations sont achevées et à condition que les versements prévus n'excèdent pas au total:

20 p. 100 du prix à l'achèvement des fondations;

45 p. 100 à la mise hors d'eau;

85 p. 100 à l'achèvement de la maison.

Le solde est payé ou consigné comme il est dit pour le solde prévu à l'article R. 261-14.

Lorsque la maison fait partie d'un ensemble de plus de vingt maisons et que son utilisation implique celle d'équipements extérieurs communs, le bénéfice des dispositions ci-dessus du présent article est subordonné soit à la réalisation préalable des équipements nécessaires à l'utilisation de la maison vendue, soit à l'existence pour ces derniers de la garantie d'achèvement prévue par l'article R. 261-21. L'exécution des équipements ci-dessus est établie par certificat d'une personne qualifiée à cet effet;

Code de la construction et de l'habitation

- b) Si la vente est réalisée par une société d'économie mixte de construction agréée à cet effet par le ministre chargé des finances et le ministre chargé de la construction et de l'habitation ou dont une collectivité publique détient au moins 35 p. 100 du capital social;
- c) Si la vente est réalisée par un organisme d'habitations à loyer modéré.

Article R261-20

Pour l'application des dispositions de l'article R. 261-18, b, le contrat doit préciser:

- que l'acheteur reconnaît être averti de la teneur desdites garanties;
- que le vendeur tient à tout moment à la disposition de l'acheteur justification de ces garanties, en l'étude du notaire ayant reçu l'acte de vente.

Les justifications sont constituées:

- en ce qui concerne le montant du prix des ventes déjà conclues, par une attestation du notaire;
- en ce qui concerne les crédits confirmés ou les fonds propres, par une attestation délivrée par une banque ou un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier.

Article R261-21

La garantie d'achèvement donnée par les établissements indiqués à l'article R. 261-17 prend la forme:

- a) Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Cette convention doit stipuler au profit de l'acquéreur ou sous-acquéreur le droit d'en exiger l'exécution;

- b) Soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Les versements effectués par les établissements garants au titre des a et b ci-dessus sont réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers.

Article R261-22

La garantie de remboursement revêt la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à rembourser les versements effectués par l'acquéreur au cas de résolution amiable ou judiciaire de la vente pour cause de défaut d'achèvement.

Article R261-23

Le vendeur et le garant ont la faculté, au cours de l'exécution du contrat de vente, de substituer la garantie d'achèvement prévue à l'article R. 261-21, à la garantie de remboursement ou inversement, à la condition que cette faculté ait été prévue au contrat de vente.

Cette substitution doit être notifiée à l'acquéreur.

Article R261-24

La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble. Cet achèvement résulte soit de la déclaration certifiée par un homme de l'art, prévue à l'article R. 460-1 du code de l'urbanisme, soit de la constatation par une personne désignée dans les conditions prévues par l'article R. 261-2.

SECTION V Contrat préliminaire

Article R261-25

Le contrat préliminaire doit indiquer la surface habitable approximative de l'immeuble faisant l'objet de ce contrat, le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements. S'il s'agit d'une partie d'immeuble, le contrat doit en outre préciser la situation de cette partie dans l'immeuble.

La qualité de la construction est suffisamment établie par une note technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement. Si le contrat porte sur une partie d'immeuble, cette note technique doit contenir également l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d'immeuble vendue.

Cette note technique doit être annexée au contrat.

Article R261-26

Le contrat doit également indiquer:

Code de la construction et de l'habitation

- le prix prévisionnel de vente et, le cas échéant, les modalités de sa révision dans les limites et conditions prévues aux articles L. 261-11-1 et R. 261-15;
- la date à laquelle la vente pourra être conclue;
- s'il y a lieu, les prêts que le réservant déclare qu'il fera obtenir au réservataire ou dont il lui transmettra le bénéfice en précisant le montant de ces prêts, leurs conditions et le nom du prêteur.

Article R261-27

Le contrat préliminaire est établi par écrit; un exemplaire doit en être remis au réservataire avant tout dépôt de fonds. Il doit obligatoirement reproduire les dispositions des articles R. 261-28 à R. 261-31.

Article R261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

Article R261-29

Le dépôt de garantie est fait 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 dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.

Article R261-30

Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Article R261-31

Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au réservataire:

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire;
- b) Si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité;
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 p. 100 aux prévisions dudit contrat;
- d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé;
- e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 p. 100.

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

Article R261-32

Les ventes à terme ou en l'état futur d'achèvement prévues au premier alinéa de l'article L. 261-9 sont celles qui auront été conclues après le 6 janvier 1967, conformément aux dispositions des articles 1601-2 et 1601-3 du code civil, reproduits aux articles L. 261-2 et L. 261-3 du présent code.

Article R261-33

Pour l'application du deuxième alinéa de l'article L. 261-21, le vendeur peut justifier du commencement des travaux par tous moyens et notamment par l'attestation d'un architecte.

TITRE VII Dispositions particulières aux départements d'outre-mer

CHAPITRE UNIQUE

Article R271-1

Les dispositions du présent livre ne s'appliquent pas au département de Saint-Pierre-et-Miquelon, à l'exception des articles R. 211-1 à R. 211-6, R. 222-1 à R. 222-14 et R. 261-1 à R. 261-33.

Code de la construction et de l'habitation

LIVRE III Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement

TITRE PRELIMINAIRE Politique d'aide au logement

CHAPITRE II Programme local de l'habitat

SECTION 1 Contenu du programme local de l'habitat

Article R302-1

Le programme local de l'habitat, pour une période qu'il détermine, comprend, tant pour l'ensemble de son périmètre que pour les différentes parties qui le composent:

- un diagnostic;
- l'énoncé de principes et d'objectifs;
- un programme d'actions.

Article R302-1-1

Le diagnostic:

a) Analyse la situation existante et les évolutions en cours, notamment des marchés du foncier et du logement, du logement des personnes défavorisées, des transports, du rôle et de l'insertion de chaque quartier dans l'aire du programme local de l'habitat et des besoins des habitants actuels et futurs;

Cette analyse est fondée sur les informations et données relatives à l'habitat dans le périmètre du programme et, le cas échéant, dans l'ensemble de l'agglomération à laquelle appartiennent les communes concernées.

b) Expose les conséquences en matière d'habitat des prévisions et objectifs d'aménagement urbain ressortant des schémas directeurs, et schémas de secteurs, quand ils existent, des orientations d'aménagement du territoire et des perspectives de développement démographiques et socio-économiques.

Article R302-1-2

L'énoncé d'objectifs et de principes:

- a) Précise les objectifs quantitatifs retenus en matière de constructions neuves et de réhabilitation;
- b) Décrit les principes retenus pour assurer une diversité de l'habitat et une répartition équilibrée des différents types de logements;
- c) Justifie la cohérence entre ces objectifs et principes et les dispositions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ainsi que des protocoles d'occupation du patrimoine social, quand ils existent.

Article R302-1-3

Le programme d'actions:

a) Définit les actions et les moyens qui seront mis en œuvre par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents pour la durée du programme local de l'habitat pour atteindre les objectifs retenus;

A ce titre, le programme d'actions indique notamment, lorsqu'il y a lieu, les taux et les zones d'application de la participation à la diversité de l'habitat.

b) Précise les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat.

SECTION 2 Etablissement du programme local de l'habitat par un établissement public de coopération intercommunale

Article R302-2

Le programme local de l'habitat est établi sur l'ensemble du périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné à l'article L. 302-1.

Code de la construction et de l'habitation

Article R302-3

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale décide d'engager la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat.

Il indique par la même délibération les modalités de l'association des personnes morales, autres que l'Etat, à l'élaboration du programme.

Article R302-4

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale conduit la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat.

Article R302-5

La délibération prévue à l'article R. 302-3 est notifiée aux personnes morales que l'établissement public de coopération intercommunale juge utile d'associer à l'élaboration du programme local de l'habitat. Celles-ci, dans un délai de deux mois à compter de la notification de cette délibération, font savoir si elles acceptent d'être associées à l'élaboration du programme local de l'habitat et désignent à cet effet leurs représentants.

A l'issue du délai mentionnée à l'alinéa précédent, le président arrête la liste des personnes morales associées.

Article R302-6

La délibération prévue à l'article R. 302-3 est transmise au préfet lorsque le périmètre du programme local de l'habitat est entièrement compris à l'intérieur d'un même département ou aux préfets des départements intéressés lorsque le périmètre englobe un territoire s'étendant sur plusieurs départements. Dans ce dernier cas, un arrêté conjoint des préfets des départements intéressés désigne celui d'entre eux qui sera chargé de suivre pour le compte de l'Etat la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat.

Dès que la délibération prescrivant l'établissement du programme lui a été transmise, ou dès que l'arrêté conjoint est intervenu, le préfet définit, avec le président de l'établissement public de coopération intercommunale, les modalités d'association de l'Etat à son élaboration.

Article R302-7

Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération prévue à l'article R. 302-3, le préfet porte à la connaissance du président de l'établissement public de coopération intercommunale toute information utile concernant notamment l'évolution démographique, le développement économique local, les options d'aménagement ressortant des schémas directeurs, ainsi que les objectifs à prendre en compte en matière d'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée.

Il porte également à sa connaissance, le cas échéant, les objectifs spécifiques à certains quartiers notamment ceux qui résultent des conventions de développement social urbain.

Il communique au président de l'établissement public les objectifs et informations nouveaux au cours de l'élaboration du programme et de sa réalisation.

Le préfet ou son représentant est entendu, à tout moment, à sa demande, ou par l'organe délibérant, ou par le président de l'établissement public qui en rend compte à l'organe délibérant.

Article R302-8

Le projet de programme local de l'habitat est arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Article R302-9

Après avoir été arrêté, le projet de programme local de l'habitat est soumis par le président de l'établissement public de coopération intercommunale aux communes membres et aux établissements publics de coopération intercommunale territorialement concernés compétents en matière d'urbanisme, d'action foncière ou de logement.

Les conseils municipaux des communes et les organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale visés à l'alinéa précédent délibèrent notamment sur les moyens, relevant de leurs compétences respectives, à mettre en place dans le cadre du programme local de l'habitat.

Faute de réponse dans un délai de deux mois, à compter de la transmission du projet arrêté, leur avis est réputé favorable.

Code de la construction et de l'habitation

Article R302-10

Au vu des avis exprimés en application de l'article R. 302-9, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau sur le projet et le transmet au préfet. Celui-ci le soumet, pour avis dans un délai de deux mois, au conseil départemental de l'habitat et transmet l'avis de ce dernier à l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsqu'il y a lieu, le préfet adresse, dans un délai d'un mois à compter de l'avis du conseil départemental de l'habitat, des demandes motivées de modifications formulées en application de l'article L. 302-2, cinquième alinéa.

Article R302-11

L'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les demandes motivées de modifications du préfet et adopte par délibération le programme local de l'habitat éventuellement modifié et, si la nature et l'importance des modifications le justifient, après consultation des communes et des établissements publics de coopération intercommunale suivant les modalités prévues par l'article R. 302-9.

Cette délibération est transmise aux maires des communes membres, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au premier alinéa de l'article R. 302-9 et au préfet.

Le programme local de l'habitat adopté accompagné des avis exprimés en application des articles R. 302-9 et R. 302-10 est transmis pour information aux personnes morales associées à son élaboration.

Article R302-12

Le programme local de l'habitat adopté est tenu à la disposition du public au siège de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les mairies des communes membres ainsi qu'à la préfecture du ou des départements concernés.

Article R302-13

L'établissement public de coopération intercommunale dresse un bilan annuel de réalisation du programme local de l'habitat et décide d'éventuelles adaptations que justifierait l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique.

Lorsque les adaptations qui seraient nécessaires remettent en cause l'économie générale du programme local de l'habitat, celui-ci est modifié dans les formes prévues pour son établissement.

Le bilan annuel ainsi que les documents portant le contenu des adaptations visées à l'alinéa précédent sont transmis aux personnes mentionnées aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 302-11 et tenus à la disposition du public dans les conditions visées à l'article R. 302-12.

SECTION 3 Etablissement d'un programme local de l'habitat par une commune

Article R302-14

Lorsqu'en vertu de l'article L. 302-4-1, une commune élabore seule un programme local de l'habitat, la procédure d'élaboration obéit aux dispositions des articles R. 302-3 à R. 302-8, le conseil municipal se substituant à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et le maire se substituant au président de cet établissement.

Article R302-15

Le projet de programme local de l'habitat arrêté par le conseil municipal est transmis au préfet. Celui-ci le soumet, pour avis dans un délai de deux mois, au conseil départemental de l'habitat et transmet l'avis exprimé par ce conseil à la commune. Lorsqu'il y a lieu, le préfet adresse, dans le délai d'un mois à compter de l'avis du conseil départemental de l'habitat, les demandes motivées de modifications formulées en application de l'article L. 302-2, cinquième alinéa.

Article R302-16

Le conseil municipal délibère sur les demandes motivées de modifications du préfet et adopte par délibération le programme local de l'habitat éventuellement modifié. Le programme local de l'habitat adopté est tenu à la disposition du public à la mairie ainsi qu'à la préfecture du département concerné. Il est soumis aux dispositions de l'article R. 302-13.

Code de la construction et de l'habitation

SECTION 4 Convention d'application du programme local de l'habitat

Article R302-17

Lorsqu'un programme local de l'habitat a été élaboré et adopté par un établissement public de coopération intercommunale et si cet établissement est doté de la compétence de politique du logement, le président de l'établissement public et le préfet négocient une convention d'application du programme local de l'habitat.

La convention, d'une durée de trois ans, est passée entre l'Etat et l'établissement public.

La convention fixe les moyens qui seront mis en œuvre pour réaliser le programme local de l'habitat et l'aide financière que l'Etat apportera en matière d'habitat et d'action foncière dans la limite des dotations ouvertes par les lois de finances.

La convention précise en tant que de besoin les parties d'agglomération, communes ou quartiers sur lesquels porte l'aide financière de l'Etat.

La convention peut être modifiée par avenant pour prendre en compte l'état annuel de réalisation du programme local de l'habitat et adapter les engagements des signataires à l'évolution de la situation sociale ou démographique.

SECTION 5 Dispositions transitoires

Article R302-18

Peuvent être transformés, en application de l'article 15 de la loi d'orientation pour la ville n° 91-662 du 13 juillet 1991, en programme local de l'habitat au sens de l'article 13 de ladite loi, les programmes locaux de l'habitat élaborés avant le 21 juillet 1991 qui contiennent un diagnostic et ont défini les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Article R302-19

Si un établissement public de coopération intercommunale avait élaboré un programme local de l'habitat avant le 21 juillet 1991, l'organe délibérant engage la procédure de transformation du programme local de l'habitat.

Si le programme local de l'habitat n'avait pas été élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale nouvellement créé, ayant compétence en matière de programme local de l'habitat et regroupant des communes ayant élaboré ensemble avant le 21 juillet 1991 un programme local de l'habitat, délibère pour engager la procédure de transformation du programme local de l'habitat.

La délibération visée aux alinéas précédents est transmise au préfet.

Article R302-20

Le préfet, dans un délai de trois mois à compter de la transmission prévue à l'article R. 302-19, porte à la connaissance du président de l'établissement public de coopération intercommunale toute information utile sur les éléments à compléter ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte.

Si le programme local de l'habitat élaboré avant le 21 juillet 1991 ne répond pas aux conditions énoncées par l'article R. 302-18, le préfet, dans un délai de deux mois à compter de la transmission prévue à l'article R. 302-19, notifie au président de l'établissement public de coopération intercommunale l'impossibilité de la transformation visée à l'article 15 de la loi d'orientation pour la ville.

Article R302-21

L'établissement public de coopération intercommunale procède aux adaptations du programme local de l'habitat pour rendre conforme son contenu à celui défini par les articles L. 302-1 et R. 302-1.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête le projet de programme local de l'habitat ainsi transformé.

Article R302-22

Le projet de programme local de l'habitat est ensuite soumis aux dispositions des articles R. 302-8 à R. 302-12.

Article R302-23

Si, dans le délai visé à l'article L. 302-4-1, un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat n'a pas été constitué ou saisi, une commune

Code de la construction et de l'habitation

ayant élaboré un programme local de l'habitat avant le 21 juillet 1991 pourra engager la procédure de transformation telle que définie aux articles R. 302-19 à R. 302-21. Le projet de programme local de l'habitat est ensuite soumis aux dispositions des articles R. 302-14 à R. 302-16.

SECTION 6 Dispositions particulières à certaines agglomérations

Article R302-24

La population mentionnée à l'article L. 302-5, premier alinéa, est la population sans double compte de l'agglomération au sens de l'INSEE.

Article R302-25

Le nombre de bénéficiaires de prestations visés par l'article L. 302-5 est celui du 30 juin de l'année précédente.

Article R302-26

Le nombre de logements sociaux pris en compte pour l'application de l'article L. 302-8 est calculé en arrondissant par défaut au multiple de dix directement inférieur ou égal au nombre résultant de l'application des pourcentages mentionnés au premier alinéa dudit article.

Article R302-27

Les logements sociaux en accession à la propriété prévus à l'article L. 302-5 sont:

- les logements achevés depuis moins de dix ans et occupés par leur propriétaire si celui-ci a financé ce logement dans les conditions prévues aux articles R. 331-32 à R. 331-62, sous réserve que leur nombre soit au moins égal à cinq par opération à la date du permis de construire;
- les logements ayant bénéficié, depuis moins de quinze ans, de l'avance remboursable ne portant pas intérêt prévue à l'article R. 317-1 en complément d'un prêt garanti par l'Etat en application de l'article R. 312-3-1.

TITRE I Mesures tendant à favoriser la construction d'habitations

CHAPITRE I Primes et prêts à la construction

SECTION I Dispositions communes aux primes et prêts

Article R311-1

Les primes et les prêts à la construction prévus par les titre I et II du présent livre, autres que ceux accordés en vertu des dispositions particulières concernant la participation des employeurs à l'effort de construction, le logement des fonctionnaires, l'épargne-logement, l'épargne-crédit, l'épargne-construction et la restauration immobilière, sont accordés dans les limites et conditions fixées par les dispositions des sections I, II et III du présent chapitre.

Dans les limites et conditions ainsi fixées sur le rapport du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation, des primes peuvent être accordées quelle que soit la commune sur le territoire de laquelle doivent être exécutés les travaux, en vue d'encourager la construction d'immeubles à usage principal d'habitation ainsi que les travaux ayant pour objet d'accroître la surface ou la capacité de logement des immeubles existants.

Les primes ne sont pas accordées pour des logements qui sont utilisés comme résidence secondaire. Les constructions répondant aux caractéristiques des habitations à loyer modéré bénéficient d'une priorité dans l'attribution des primes annuelles.

Article R311-2

Aux primes à la construction peuvent être substituées des bonifications d'intérêts pour les attributaires de prêts à la construction consentis avec la garantie de l'Etat en exécution de l'article L. 312-1. Ces bonifications sont attribuées pour toute la durée desdits prêts.

Les primes peuvent être, soit versées à leur titulaire, soit converties en bonifications d'intérêts de prêts consentis par le Crédit foncier de France et le Comptoir des entrepreneurs.

Un décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation, fixe les conditions de cette substitution ainsi que les caractéristiques et modalités d'attribution des bonifications d'intérêts.

Code de la construction et de l'habitation

Article R311-3

Le bénéfice des primes est applicable à la construction d'habitations à loyer modéré par l'intermédiaire des organismes d'habitations à loyer modéré et de crédit immobilier pour les programmes à réaliser sans le concours financier de l'Etat et à la condition que les logements construits restent soumis aux dispositions du livre IV.

Article R311-4

Le ministre chargé des finances et le ministre chargé de la construction et de l'habitation sont autorisés à conclure avec le Crédit foncier de France toutes conventions nécessaires pour l'application du présent chapitre.

SECTION II Dispositions communes aux différentes primes

SOUS-SECTION I Conditions d'octroi et de maintien des primes

Article R311-5

Les primes prévues à l'article R. 311-1 peuvent être attribuées aux personnes qui entreprennent des travaux ayant pour objet, soit la construction ou l'extension de logements, soit la mise en état d'habitabilité de bâtiments qui n'étaient pas destinés à l'habitation.

Le montant des primes est fonction des surfaces habitables construites ou aménagées.

Le bénéfice des primes ne peut être consenti pour une durée supérieure à vingt ans.

Article R311-6

Ne peuvent bénéficier des primes régies par le présent chapitre:

1° Les travaux entrepris dans le cadre d'une législation encourageant l'amélioration du logement, et notamment ceux qui bénéficient des concours financiers prévus par la réglementation relative aux prêts bonifiés à moyen et long terme du crédit agricole mutuel, aux habitations à loyer modéré, au crédit immobilier, à l'habitat rural et à l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ainsi que les travaux qui bénéficient d'avances consenties par le fonds de développement économique et social et, d'une manière générale, d'une aide spéciale de l'Etat, à l'exception des primes d'épargne-logement; toutefois, les primes prévues à la section III peuvent être attribuées aux personnes ayant contracté un emprunt bonifié à moyen terme auprès d'une caisse de crédit agricole mutuel;

2° Les travaux qui ont été commencés avant:

- a) Soit l'acquisition, par le demandeur, du droit d'utiliser le terrain d'implantation des logements projetés;
- b) Soit la décision d'octroi de primes prévue à l'article R. 311-15.

Article R311-7

L'attribution et le maintien des primes sont subordonnés au respect de normes techniques et de prix de revient ou de vente auxquels les logements doivent satisfaire. Ces normes et prix sont fixés par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Article R311-8

Ne donnent lieu à l'octroi d'aucune prime les logements dont la surface habitable excède 150 mètres carrés ou, lorsqu'ils doivent être occupés dès leur achèvement par six personnes au moins, 190 mètres carrés.

Pour les maisons individuelles la surface habitable, augmentée de celle des locaux annexes, ne doit pas excéder, selon les cas prévus à l'alinéa précédent, 200 et 240 mètres carrés.

La surface habitable est celle qui est définie par l'article R. 111-2.

Article R311-9

Les logements de six pièces et plus, qui ne sont pas destinés à être occupés, dès leur achèvement, par six personnes au moins, donnent lieu à l'octroi des primes prévues pour les logements de cinq pièces principales.

Article R311-10

Les travaux d'extension de logements existants, de mise en état d'habitabilité de bâtiments qui n'étaient pas destinés à l'habitation et de construction de logements-foyers doivent satisfaire à des conditions de surface, de normes et de prix définies par un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Code de la construction et de l'habitation

Article R311-11

Dans le délai maximum d'un an qui suit, soit la déclaration d'achèvement des travaux, soit l'acquisition des logements si celle-ci est postérieure à ladite déclaration, les logements dont la construction a donné lieu à l'octroi de primes doivent être occupés par le titulaire des primes ou par les personnes désignées par le présent chapitre.

Cette occupation doit, sauf motif légitime, être effective pendant au moins huit mois par an. Cette condition d'occupation doit être respectée pendant toute la durée du bénéfice des primes ou, dans le cas de primes convertibles en bonifications d'intérêt, pendant toute la durée du prêt.

Le délai d'un an prévu au premier alinéa est porté à cinq ans lorsque les logements primés sont destinés à être occupés personnellement par le bénéficiaire des primes dès sa mise à la retraite ou dès son retour d'un département ou territoire d'outre-mer ou de l'étranger, ou dès son retour dans un département ou territoire d'outre-mer. Ce délai est fixé à trois ans lorsque le bénéficiaire des primes justifie de l'incompatibilité de l'occupation du logement avec l'exercice de ses activités professionnelles dans un nouveau lieu de travail; dans ce cas, la durée de trois ans peut être prorogée une fois d'une durée égale par décision de l'autorité qui a délivré les primes.

Le bénéficiaire des primes doit pouvoir justifier, à toute réquisition, que les locaux primés sont régulièrement occupés, à peine de suppression des primes.

Article R311-12

Le montant et la durée des primes sont fixés forfaitairement par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Le montant et la durée des bonifications d'intérêt qui leur sont, le cas échéant, substituées, sont fonction de la durée et des conditions des prêts consentis par le Crédit foncier de France et le Comptoir des entrepreneurs. Les conditions de ces prêts, définies par arrêté des deux ministres, peuvent être fixées compte tenu, notamment, de l'évolution des ressources des emprunteurs.

SOUS-SECTION II Procédure d'attribution des primes

Article R311-13

Toute personne qui sollicite le bénéfice des primes doit préciser dans sa demande:

- la nature des primes sollicitées;
- la destination du ou des logements objet de la demande;
- le titre en vertu duquel elle est autorisée à utiliser le terrain sur lequel les logements seront édifiés.

Article R311-14

L'instruction de la demande de primes est assurée par le directeur départemental de l'équipement, sauf à Paris où elle est assurée par le préfet de Paris.

Article R311-15

Les décisions d'octroi de primes ou de rejet sont prises par le préfet et notifiées au demandeur.

Les décisions d'octroi de primes sont matériellement différenciées suivant la nature de celles-ci et elles portent l'indication de leur exercice budgétaire d'origine.

Les décisions octroyant des primes afférentes à un exercice budgétaire déterminé ne peuvent être prises que jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit cet exercice. Les crédits de primes inutilisés à cette dernière date sont de plein droit annulés.

SOUS-SECTION III Suspension, suppression ou annulation des primes

Article R311-17

Si les travaux ne sont pas commencés dans les dix-huit mois qui suivent la date de la décision d'octroi de primes, le préfet peut annuler ladite décision.

Dans un délai de quatre ans à compter de la date de la décision d'octroi de primes, le bénéficiaire est tenu de justifier au préfet que la déclaration d'achèvement des travaux prévue à l'article R. 460-1 du code de l'urbanisme a été déposée et que les conditions prévues aux articles R. 311-7 à R. 311-10 sont remplies.

Une prorogation de ce délai peut être accordée par décision conjointe du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances. La non-observation de ces

Code de la construction et de l'habitation

dispositions entraîne l'annulation de la décision d'octroi de primes à compter de la date où elle a été prise.

Article R311-18

Sans préjudice des sanctions prévues à l'article L. 311-3, le bénéfice des primes est supprimé lorsque les logements primés sont:

- a) Transformés en locaux commerciaux ou professionnels;
- b) Affectés à la location saisonnière ou en meublé;
- c) Utilisés comme résidence secondaire au-delà des périodes d'un ou trois ans prévues à l'article R. 311-11;
- d) Occupés à titre d'accessoire d'un contrat de travail;
- e) Réunis en un seul logement dont la surface dépasse le maximum fixé à l'article R. 311-8;
- f) Détruits et qu'il n'est pas procédé à leur reconstruction dans un délai de quatre ans à compter du sinistre.

Cette suppression prend effet à compter de la survenance de l'un des événements énumérés ci-dessus. Toutefois, lorsque l'un desdits événements survient avant toute occupation régulière des logements, la suppression prend effet à la date d'octroi de primes.

Le bénéfice des primes peut être:

- maintenu pour la partie affectée exclusivement à l'habitation lorsque la transformation indiquée en a) n'est que partielle;
- réduit, dans le cas prévu au e), au montant correspondant au nombre de pièces principales du nouveau logement, sous réserve du respect des dispositions de l'article R. 311-8.

Article R311-19

Le bénéfice des primes est suspendu pendant les années au cours desquelles les logements primés, après avoir été occupés régulièrement pendant au moins six mois, sont affectés à la location saisonnière ou utilisés comme résidence secondaire; si cette affectation ou cette utilisation excède une durée de deux années, même non consécutives, la décision d'octroi de primes est annulée à compter de la date de cessation d'occupation régulière.

Toutefois, lorsque le bénéficiaire des primes justifie que l'occupation du logement est incompatible avec l'exercice d'activités professionnelles dans un nouveau lieu de travail, le bénéfice des primes est maintenu pour une durée de trois années à compter de la date à laquelle a pris fin l'occupation régulière du logement. Cette durée peut être prorogée une fois d'une durée égale par décision de l'autorité qui a délivré les primes.

Article R311-20

Par dérogation aux dispositions de l'article R. 311-18:

- l'autorisation de louer en meublé avec maintien du bénéfice des primes peut être donnée par l'autorité qui a délivré les primes pour la période de cinq années au maximum qui s'écoule entre la date de la déclaration d'achèvement des travaux ou d'acquisition du logement et celle de l'occupation régulière par le bénéficiaire des primes après sa mise à la retraite ou son retour d'un département ou territoire d'outre-mer ou de l'étranger ou son retour dans un département ou territoire d'outre-mer;
- le bénéfice des primes est maintenu, quand le logement est loué en meublé, pour une durée n'excédant pas trois années à compter de la date à laquelle a pris fin l'occupation régulière du logement, lorsque le bénéficiaire des primes justifie que l'occupation du logement est incompatible avec l'exercice d'activités professionnelles dans un nouveau lieu de travail. Cette durée peut être prorogée une fois d'une durée égale par décision de l'autorité qui a délivré les primes.

Article R311-21

Sous peine de suppression du bénéfice des primes depuis leur octroi, les changements d'occupation ou d'utilisation prévus aux articles R. 311-18 et R. 311-19, ainsi que les sinistres, doivent être déclarés dans le délai de trois mois par lettre recommandée adressée à l'autorité qui a octroyé les primes.

Article R311-22

Sans préjudice des sanctions prévues à l'article L. 311-5, les infractions aux dispositions de la présente section et aux arrêtés pris pour son application entraînent la répétition des primes ou des bonifications d'intérêt indûment perçues et, le cas échéant, le remboursement des prêts.

Code de la construction et de l'habitation

SECTION III Dispositions applicables aux primes non convertibles en bonifications d'intérêts

Article R311-23

Outre les dispositions de la section I et à l'exception de celles du premier alinéa de l'article R. 311-17, les dispositions de la présente section sont applicables aux primes non convertibles en bonifications d'intérêt.

SOUS-SECTION I Conditions d'attribution et de paiement des primes

Article R311-24

Le demandeur de primes non convertibles ne peut être qu'une personne physique. Il doit s'engager à occuper lui-même le logement créé ou à le faire occuper par ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint dans les délais et conditions prévus à l'article R. 311-11.

Article R311-25

Dans les départements d'outre-mer, les primes non convertibles en bonifications d'intérêt peuvent être attribuées pour la construction et l'extension de logements et la mise en état d'habitabilité de bâtiments qui n'étaient pas destinés à l'habitation, ces logements pouvant être affectés soit à la location, soit à l'accession à la propriété.

Article R311-26

La décision d'octroi de primes prévue à l'article R. 311-15 devient caduque si les travaux ne sont pas commencés dans les six mois suivant la date de sa délivrance.

Article R311-27

Dès la production de la déclaration d'achèvement des travaux le préfet prend une décision de paiement de primes qui est notifiée au demandeur.

Article R311-28

Le montant des primes et la durée de leur allocation sont fixés par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Article R311-29

Les primes sont payées annuellement par le Crédit foncier de France, pour le compte de l'Etat, au vu de la notification de la décision de paiement des primes. Le versement de la première prime intervient au plus tard à la fin du mois qui suit celui au cours duquel la décision de paiement n'est plus susceptible de recours.

Le Crédit foncier de France, nonobstant toutes oppositions ou saisies, verse les primes par l'intermédiaire de la caisse nationale de crédit agricole lorsque leurs bénéficiaires ont contracté, pour le financement des mêmes travaux, un prêt d'une caisse de crédit agricole mutuel.

Au cas où le bénéficiaire des primes aurait contracté, dans les termes de l'article L. 311-9 un emprunt auprès de la caisse centrale de coopération économique, le Crédit foncier de France, nonobstant toutes oppositions ou saisies, verse directement les primes à la caisse centrale de coopération économique à due concurrence des charges de l'emprunt et pour venir en déduction de celles-ci. Le Crédit foncier est remboursé des frais exposés par lui dans les conditions précisées par la convention prévue à l'article R. 311-4.

SOUS-SECTION II Transfert, suspension et annulation des primes

Article R311-30

Sous réserve de l'application des dispositions des articles R. 311-17 à R. 311-22, le bénéfice des primes est, en cas de mutation entre vifs, transféré au nouveau propriétaire du logement primé, à condition que ce nouveau propriétaire en avise le préfet par lettre recommandée dans le délai de six mois à compter de la mutation et prenne, en outre, l'engagement d'occupation prévu à l'article R. 311-24. A défaut, la décision d'octroi de primes est annulée à compter de la date de la mutation.

Article R311-31

En cas de décès du bénéficiaire des primes, le paiement de celles-ci est suspendu. Il est rétabli rétroactivement au profit du ou des nouveaux propriétaires, à condition que ceux-ci justifient au préfet

Code de la construction et de l'habitation

que le logement n'a pas cessé d'être occupé, conformément aux dispositions de l'article R. 311-24 ou qu'il l'a été au plus tard à l'expiration d'un délai d'un an à compter du décès.

Le bénéfice des primes est supprimé si cette justification n'est pas produite avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date du décès à laquelle prend effet la décision d'annulation.

Article R311-32

Dans les cas prévus aux articles R. 311-30 et R. 311-31, les droits du ou des nouveaux propriétaires au bénéfice des primes sont attestés par la production d'un certificat de propriété établi conformément aux dispositions du décret n° 55-1595 du 7 décembre 1955 relatif au régime des titres nominatifs. La procédure simplifiée prévue à l'article 22 de ce décret peut être suivie lorsque le montant total des primes restant dues n'excède pas 2000 F.

Si le bénéfice des primes vient à être transféré à plusieurs personnes, le paiement en est subordonné à la désignation d'un mandataire commun chargé de recevoir les fonds, soit par une procuration notariée, soit par une procuration sous seing privé dont les signatures sont certifiées par le maire du domicile du ou des mandants ou par un notaire. Le mandat est, le cas échéant, visé et attesté dans le certificat de propriété auquel la mutation a donné lieu.

Article R311-33

Le bénéfice des primes est suspendu pendant les années au cours desquelles les logements primés sont loués nus, même partiellement; si la location excède une durée de trois années, même non consécutives, la décision d'octroi de primes est annulée à compter de la date de la location.

Par dérogation à ces dispositions, le bénéficiaire de la prime peut louer nu, sans perdre le bénéfice de celle-ci, dans les mêmes cas et conditions que ceux prévus à l'article R. 311-20.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux primes prévues à l'article R. 311-25.

Article R311-34

Les décisions de suspension ou d'annulation prévues aux articles R. 311-17 à R. 311-22 entraînent la suspension du paiement des primes ou la répétition de celles qui auraient été indûment perçues.

SECTION IV Dispositions applicables aux primes convertibles en bonifications d'intérêts et aux prêts

Article R311-35

Outre les dispositions des sections I et II du présent chapitre:

1° Les dispositions des articles R. 311-37 à R. 311-59 sont applicables lorsque les primes sont converties en bonifications d'intérêt de prêts spéciaux du Crédit foncier de France et du comptoir des entrepreneurs;

2° Les dispositions des articles R. 311-60 à R. 311-63 sont applicables lorsque les primes sont converties en bonifications d'intérêt des prêts consentis par le Crédit foncier de France pour le financement partiel de prêts immobiliers conventionnés.

Article R311-36

Le contrôle des conditions de réalisation des opérations bénéficiant des primes convertibles en bonifications d'intérêt est exercé par le ministre chargé de la construction et de l'habitation et par le ministre chargé des finances.

SOUS-SECTION I Primes convertibles en bonifications d'intérêts et prêts spéciaux

PARAGRAPHE I: Dispositions générales

Article R311-37

Le Crédit foncier de France et le comptoir des entrepreneurs peuvent accorder des prêts garantis par l'Etat en exécution de l'article L. 312-1 aux personnes titulaires de primes convertibles en bonifications d'intérêt de prêts spéciaux. Aux primes sont alors substituées de plein droit, en application de l'article R. 311-2, alinéa 1., des bonifications d'intérêt versées au Crédit foncier de France.

Le refus du prêt spécial entraîne l'annulation de la décision d'octroi des primes.

Code de la construction et de l'habitation

Les montants et les caractéristiques des primes convertibles, des prêts spéciaux et des suppléments familiaux dont les prêts spéciaux peuvent être assortis sont fixés par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Article R311-38

Les primes convertibles et les prêts spéciaux prévus aux articles R. 311-37 à R. 311-59 ne peuvent être attribués que pour des logements destinés à être occupés par des personnes dont les ressources, jointes à celles de l'ensemble des personnes appelées à vivre au foyer, sont au plus égales à un montant déterminé dans les conditions fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

S'il apparaît que les conditions de ressources stipulées à l'alinéa précédent n'ont pas été remplies, la décision d'octroi de primes est annulée. Cette annulation entraîne l'exigibilité du remboursement des prêts et la répétition des bonifications d'intérêt indûment perçues, sans préjudice des sanctions prévues à l'article L. 311-5.

Article R311-39

Les primes convertibles et les prêts spéciaux peuvent être attribués pour:

1. La construction de logements destinés à l'habitation familiale en accession à la propriété;
2. L'extension de logements ou la mise en état de locaux inhabitables en vue de l'habitation familiale;
3. La construction de logements destinés à la location;
4. la construction de logements-foyers.

Article R311-40

Les titulaires de primes convertibles doivent déposer leur demande de prêt spécial dans les six mois qui suivent la date de la décision d'octroi de primes prévue à l'article R. 311-15 et, en tout état de cause, avant la date de dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux prévue à l'article R. 311-17. Aucune demande de prêt spécial n'est recevable après le 30 juin de la troisième année suivant l'exercice budgétaire d'origine des primes indiquée au deuxième alinéa de l'article R. 311-15.

PARAGRAPHE II: Dispositions spéciales à l'accession à la propriété du logement familial

Article R311-41

Des primes convertibles et des prêts spéciaux, assortis, le cas échéant, de suppléments familiaux, peuvent être attribués pour l'accession à la propriété de logements destinés à l'habitation familiale, c'est-à-dire à l'habitation personnelle des bénéficiaires ou à celle de leurs ascendants ou descendants ou de ceux de leur conjoint, sous réserve des dispositions prévues aux articles R. 311-47 et R. 311-49.

Les conditions de ressources prévues à l'article R. 311-38 doivent être remplies par les bénéficiaires des primes et des prêts, non seulement lorsque les logements sont destinés à leur habitation personnelle, mais aussi dans le cas où ils seront occupés par leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint.

Article R311-42

Pour l'application des dispositions des articles R. 311-41 à R. 311-49, les bénéficiaires des primes sont les personnes physiques qui accèdent à la propriété du logement familial:

- soit en construisant une maison individuelle ou un logement en copropriété;
- soit en achetant un logement;
- soit en qualité de porteurs de parts ou d'actions d'une société.

Article R311-43

Si la demande de primes est faite par une personne physique qui ne destine pas le logement à l'habitation familiale, au sens de l'article R. 311-41, ou par une société de vente, le demandeur doit s'engager à vendre le ou les logements, avant l'expiration d'un délai de trois ans, à compter de la date de la déclaration d'achèvement des travaux prévue à l'article R. 311-17, à une ou des personnes physiques qui, destinant le logement à l'habitation familiale et remplissant les conditions de ressources, peuvent obtenir le bénéfice du transfert des primes à leur profit.

Si la demande de primes est faite par une société de construction ou une société coopérative, les associés qui ne destinent pas à l'habitation familiale, au sens de l'article R. 311-41, le ou les logements correspondant aux parts ou actions qu'ils ont souscrites, doivent s'engager, suivant la

Code de la construction et de l'habitation

nature de la société, soit à céder ces parts ou actions, dans le délai prescrit à l'alinéa précédent, à une ou des personnes physiques destinant le logement à l'habitation familiale et remplissant les conditions de ressources, soit à se substituer, dans le même délai, une ou des personnes physiques satisfaisant à ces mêmes conditions. La cession des parts ou actions ou la substitution donne lieu à une décision de maintien des primes à la société pour le ou les logements concernés, au bénéfice des nouveaux associés.

Une prorogation du délai de trois ans prévu ci-dessus peut toutefois être accordée par décision conjointe du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances. L'inobservation des engagements prévus au présent article entraîne l'annulation de la décision d'octroi de primes à compter de la date où elle a été prise et, le cas échéant, l'exigibilité du remboursement du prêt spécial et le remboursement des bonifications d'intérêt indûment perçues depuis l'octroi de ce prêt.

Article R311-44

A titre exceptionnel et sur décision conjointe du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances, les personnes mentionnées à l'article R. 311-43, qui se sont engagées à vendre le ou les logements ou à céder leurs parts ou actions, peuvent être autorisées:

a) Soit à vendre le logement ou à céder les parts ou actions correspondantes à une personne intervenant pour assurer la bonne fin de l'opération et ne remplissant pas les conditions de ressources, pourvu que cette dernière s'engage elle-même à vendre le logement ou à céder les parts ou actions, avant l'expiration du délai de trois ans qui suit la date de la déclaration d'achèvement des travaux prévue à l'article R. 311-17, à une personne qui, remplissant les conditions fixées à l'article R. 311-41, pourra obtenir le bénéfice du transfert des primes à son profit ou leur maintien au profit de la société de construction dont elle deviendra membre.

L'inobservation de l'engagement sus-indiqué entraîne l'annulation de la décision d'octroi de primes à compter de la date où elle a été prise et, le cas échéant, l'exigibilité du remboursement du prêt spécial et la répétition des bonifications d'intérêt indûment perçues depuis l'octroi de ce prêt.

b) Soit à louer le logement aux conditions fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances, soit à vendre ce logement ou à céder les parts ou actions correspondantes à des personnes qui s'engagent à le louer aux mêmes conditions.

Article R311-45

Les personnes mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 311-43, qui n'ont pu trouver dans le délai de trois ans prévu à cet article les personnes physiques qu'elles devaient se substituer au sein de la société coopérative, peuvent être autorisées par le ministre chargé de la construction et de l'habitation et le ministre chargé des finances à louer le ou les logements aux conditions fixées par l'arrêté prévu à l'article R. 311-44 b.

Article R311-46

Les personnes physiques mentionnées à l'article R. 311-42, bénéficiaires d'une décision d'octroi, de transfert ou de maintien de prime et qui destinent le logement exclusivement à leur habitation personnelle, ont vocation à bénéficier d'un supplément familial au prêt spécial déterminé en fonction du type de logement et de leur situation familiale.

Le bénéfice du supplément familial leur est acquis dès qu'elles obtiennent le bénéfice du prêt spécial.

Article R311-47

Sous réserve des cas prévus aux articles R. 311-44 b et R. 311-45, la location, même partielle, des logements nus doit être déclarée à l'établissement prêteur et au préfet. Cette déclaration, qui doit être faite par le bénéficiaire du prêt spécial, doit, en outre, comporter l'engagement de ce dernier de louer le logement par bail écrit, aux conditions fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances, et pendant toute la durée du prêt spécial restant à courir, à moins que le déclarant ne vienne à réoccuper lui-même le logement ou à le faire réoccuper conformément aux dispositions de l'article R. 311-41.

La location entraîne de plein droit:

- le remboursement du supplément familial et la répétition des bonifications d'intérêt y afférentes depuis la date de la location;
- le remboursement du prêt spécial et, le cas échéant, la répétition des bonifications d'intérêt indûment perçues si l'engagement de location mentionné ci-dessus ne peut être pris ou cesse d'être respecté.

Code de la construction et de l'habitation

Par dérogation à ces dispositions, le bénéficiaire de la prime peut louer nu, sans perdre le bénéfice de la prime, du prêt spécial et du supplément familial, dans les mêmes cas et conditions que ceux prévus à l'article R. 311-20.

Toute location non déclarée dans le délai de six mois entraîne de plein droit l'annulation de la décision d'octroi de primes, l'exigibilité du remboursement du prêt et la répétition des bonifications d'intérêt depuis la date d'annulation des primes.

Article R311-48

Toute mutation entre vifs, autre que celle mentionnée aux articles R. 311-43 et R. 311-44 a, doit être signalée au préfet dans le délai de trois mois qui suit l'acte la constatant. Elle entraîne, à compter de la mutation:

- a) Si elle intervient au profit d'une personne destinant le logement à l'habitation familiale et remplissant les conditions de ressources, l'exigibilité du remboursement du supplément familial qui a pu être accordé et la répétition des bonifications d'intérêt afférentes à ce supplément;
- b) Si elle intervient au profit d'une personne qui ne satisfait pas à ces conditions, l'exigibilité du remboursement du prêt spécial et du supplément familial et la répétition des bonifications d'intérêt.

Article R311-49

En cas de mutation par décès, le bénéfice des bonifications d'intérêt afférentes au prêt spécial est maintenu au profit du ou des héritiers si le logement est occupé dans le délai d'un an à compter du décès, conformément aux dispositions de l'article R. 311-41, ou loué conformément aux dispositions de l'article R. 311-47. Le bénéfice du supplément familial et des bonifications d'intérêt y afférentes est supprimé à compter du décès, à moins que la situation de l'héritier qui occupe le logement dans le même délai ne soit telle qu'il puisse bénéficier de ce supplément.

A défaut d'occupation du logement dans les conditions énoncées à l'alinéa précédent, à l'expiration d'un délai d'un an à compter du décès, le bénéfice des bonifications d'intérêt du prêt spécial est suspendu. Il est rétabli rétroactivement si le logement est occupé dans ces conditions avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter du décès; dans le cas contraire, le bénéfice des bonifications d'intérêt est supprimé à compter du décès et le remboursement du prêt spécial exigé.

PARAGRAPHE III: Primes convertibles et prêts spéciaux pour travaux d'extension et mise en état d'habitabilité

Article R311-50

Des primes convertibles et des prêts spéciaux assortis, le cas échéant, de suppléments familiaux, peuvent être attribués pour l'exécution de travaux d'extension de logements, par addition ou surélévation, ou pour la mise en état d'habitabilité de bâtiments qui n'étaient pas destinés à l'habitation.

Les logements agrandis ou créés doivent être destinés à l'habitation personnelle des titulaires des primes ou à l'habitation personnelle de leurs ascendants ou descendants ou de ceux de leur conjoint.

Article R311-51

Les dispositions des articles R. 311-41 et R. 311-46 à R. 311-49 sont applicables aux primes et aux prêts mentionnés à l'article R. 311-50.

PARAGRAPHE IV: Primes convertibles et prêts spéciaux destinés au financement d'immeubles à loyer moyen

Article R311-52

Des primes convertibles et des prêts spéciaux peuvent être accordés pour la construction de logements destinés à la location et édifiés par:

- des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré;
- des sociétés d'économie mixte;
- des sociétés de construction constituées avec la participation et sous le contrôle de la caisse des dépôts et consignations ou d'un organisme habilité à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction en application de l'article R. 313-9 2°.
- des personnes physiques ou morales dans les conditions fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

-

Code de la construction et de l'habitation

Article R311-53

Les personnes désignées à l'article précédent doivent s'engager à louer les logements pour lesquels elles demandent des primes pendant toute la durée du prêt et uniquement à des personnes satisfaisant, à la date de la signature du bail, aux conditions de ressources fixées par l'arrêté prévu à l'article R. 311-38.

A peine d'annulation de la décision d'attribution, le bénéfice des primes ne peut être transféré ou maintenu qu'avec l'accord du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Article R311-54

Dans le cas où, par exception, les deux ministres autorisent la vente des logements ou la cession des parts ou actions correspondantes à des personnes physiques s'engageant à occuper personnellement lesdits logements ou à les faire occuper gratuitement par leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint et satisfaisant aux conditions de ressources, conformément aux dispositions de l'article R. 311-41, le prêt spécial consenti est transformé en prêt spécial prévu audit article pour le même type de logement, sans que le bénéfice du supplément familial puisse être accordé.

Il en est de même dans le cas où les deux ministres autorisent le propriétaire des logements ou des parts ou actions correspondantes à occuper personnellement l'un d'eux ou à le faire occuper par ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint, sous réserve du respect des conditions de ressources conformément à l'article R. 311-41.

Article R311-55

Les logements doivent être loués nus par bail écrit. Les conditions auxquelles les baux doivent satisfaire sont fixées par l'arrêté prévu à l'article R. 311-52; elles sont rappelées dans le contrat de prêt.

Article R311-56

La décision d'octroi de primes est annulée dans les cas suivants:

- lorsque les logements sont loués à des personnes ne satisfaisant pas aux conditions de ressources;
- lorsque les logements ne sont pas occupés conformément aux prescriptions de l'article R. 311-11;
- lorsque les conditions prévues à l'article R. 311-55 ne sont pas remplies.

L'annulation prend effet à compter de la date où l'occupation a cessé d'être régulière.

Article R311-57

L'annulation de la décision d'attribution des primes entraîne l'exigibilité du remboursement du prêt et la répétition des bonifications d'intérêt à compter de la date d'effet de la décision d'annulation.

PARAGRAPHE V: Primes convertibles et prêts spéciaux pour la construction de logements-foyers

Article R311-58

Des primes convertibles et des prêts spéciaux peuvent être attribués pour la construction de logements-foyers à usage locatif, répondant aux normes fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances, et édifiés par:

- des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré;
- des sociétés d'économie mixte;
- des sociétés de construction ou associations constituées avec la participation et sous le contrôle de la caisse des dépôts et consignations ou d'un organisme habilité à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction, en application de l'article R. 313-9 2;
- des personnes physiques ou morales ayant obtenu l'agrément du préfet sur avis conforme du directeur départemental de l'équipement et du trésorier-payeur général du département.

Article R311-59

Les conditions de location auxquelles doivent satisfaire les logements-foyers sont fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances; elles sont rappelées dans le contrat de prêt.

L'autorisation de louer en meublé pendant toute la durée du prêt peut, en outre, être accordée, par dérogation aux dispositions de l'article R. 311-18, dans les conditions fixées par le même arrêté.

Code de la construction et de l'habitation

Si les conditions ci-dessus ne sont pas remplies, la décision d'octroi de primes est annulée à compter de la date à laquelle les logements ont cessé d'être loués régulièrement; le remboursement du prêt et la répétition des bonifications d'intérêt sont exigés à compter de cette date.

SOUS-SECTION II Primes convertibles en bonifications d'intérêts et prêts immobiliers conventionnés

Article R311-60

Des primes convertibles en bonifications d'intérêt de prêts consentis par le Crédit foncier de France pour le financement partiel de prêts immobiliers faisant l'objet des conventions mentionnées à l'article R. 311-62 peuvent être attribuées dans les conditions prévues par les articles R. 311-5 à R. 311-22 et les articles R. 311-60 à R. 311-63 en vue de la construction:

- de logements destinés soit à l'accession à la propriété du logement familial, soit à la location;
- de logements-foyers par les organismes et personnes physiques ou morales mentionnées à l'article R. 311-58.

SECTION IV Dispositions applicables aux primes convertibles en bonifications d'intérêts et aux prêts

SOUS-SECTION II Primes convertibles en bonifications d'intérêts et prêts immobiliers conventionnés

Article R311-61

Le Crédit foncier de France peut attribuer des prêts garantis par l'Etat, en exécution de l'article L. 312-1, aux établissements qui consentent avec son accord des prêts immobiliers conventionnés aux bénéficiaires des primes convertibles prévues à l'article R. 311-60. Aux primes sont alors substituées de plein droit, en application de l'article R. 311-2, des bonifications d'intérêt versées au Crédit foncier de France.

Le refus du prêt du Crédit foncier de France entraîne l'annulation de la décision d'octroi de primes. Les montants des primes et des prêts du Crédit foncier de France sont fixés par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Article R311-62

Des conventions peuvent être conclues entre le Crédit foncier de France et des établissements prêteurs, dans les conditions prévues par un arrêté du ministre chargé des finances. Par ces conventions, les établissements s'engagent, en contrepartie des prêts prévus à l'article R. 311-61, à consentir des prêts immobiliers à long terme, à des taux d'intérêts inférieurs ou égaux à des taux maxima, à des personnes qui destinent les logements à l'habitation familiale telle qu'elle est définie à l'article R. 311-41 ou qui s'engagent à les louer suivant des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

L'accord de financement du Crédit foncier de France doit être demandé dans les neuf mois qui suivent la date de la décision d'octroi de primes prévue à l'article R. 311-15 et, en tout état de cause, avant la date de la déclaration d'achèvement des travaux mentionnée à l'article R. 311-17.

Aucune demande d'accord de financement du Crédit foncier de France n'est recevable après le 30 septembre de la troisième année suivant l'exercice budgétaire d'origine des primes prévu à l'article R. 311-15.

Article R311-63

L'annulation des décisions d'octroi de primes, en application des dispositions des articles R. 311-5 à R. 311-22 et de celles des articles R. 311-60 à R. 311-62, entraîne l'exigibilité du remboursement des prêts du Crédit foncier de France et la répétition des bonifications d'intérêt à compter de la date d'effet de la décision d'annulation. La suspension du bénéfice des primes dans les conditions et pour la durée prévue à la section 1 du présent chapitre entraîne, pour la même durée, la suspension du bénéfice des bonifications d'intérêt. La mutation entre vifs d'un logement destiné à la location, construit ou acquis par une personne physique au moyen d'un prêt immobilier conventionné, entraîne la restitution de la prime accordée en vue de l'octroi du prêt pour sa totalité si la mutation intervient avant un délai de cinq ans suivant l'octroi du prêt et pour la moitié de son montant si la mutation intervient dans un délai compris entre cinq et dix ans. Les dispositions du précédent alinéa sont applicables aux prêts ayant fait l'objet d'un contrat signé après le 10 septembre 1977.

Code de la construction et de l'habitation

SECTION V Dispositions transitoires et diverses

Article R311-64

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux primes attribuées à compter du 1er février 1972 sous réserve des dispositions de la présente section.

Toutefois:

1° Les dispositions de l'article R. 311-32 sont applicables aux primes non convertibles en bonifications d'intérêt accordées avant cette date;

2° Les dispositions de l'article R. 311-6 (2°,b) ne sont pas applicables aux travaux commencés avant le 1er février 1972 si la demande de primes non convertibles a été formulée avant cette date.

Article R311-65

Les décisions d'octroi de primes rattachées à un exercice budgétaire antérieur à l'exercice 1972 ne peuvent donner lieu au dépôt de demande de prêts spéciaux après le 30 juin 1974, les crédits de primes ainsi inutilisés à cette date étant de plein droit annulés.

SECTION VII Honoraires des architectes et autres techniciens

Article R311-66

Les architectes et autres techniciens remplissant des missions d'ingénierie et d'architecture pour le compte des collectivités publiques sont normalement rémunérés conformément aux dispositions du décret n° 73-207 du 28 février 1973.

CHAPITRE II Garantie de l'Etat et des collectivités locales - Action des chambres de commerce et d'industrie

SECTION I Garantie de l'Etat

SOUS-SECTION I Dispositions générales

Article R312-1

Le ministre chargé des finances est autorisé à passer, avec le Crédit foncier de France et le Comptoir des entrepreneurs, des conventions prévoyant les modalités d'application de l'article L. 312-1.

Article R312-2

Le ministre chargé des finances est autorisé à conclure avec le Crédit foncier de France toute convention ayant pour objet de permettre d'assurer la consolidation des avances à moyen terme, assorties de la garantie de l'Etat, en application de l'article L. 312-1, qui seront consenties à des personnes physiques ou morales.

Article R312-3

Pour bénéficier de la garantie de l'Etat prévue à l'alinéa 1er de l'article L. 312-1, les crédits et les prêts destinés au règlement des travaux subventionnés par l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ne doivent pas atteindre un montant supérieur au coût des travaux retenus par les commissions compétentes de l'agence précitée, majoré, le cas échéant, des frais de constitution d'hypothèque et autres relatifs à la réalisation du prêt.

Article R312-3-1

La garantie de l'Etat prévue au troisième alinéa de l'article L. 312-1 peut être accordée aux prêts conventionnés mentionnés aux articles R. 331-63 à R. 331-77 ainsi qu'à l'avance mentionnée au chapitre VII du titre Ier du livre III du présent code consentis par des établissements de crédit ayant conclu une convention avec la société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété, à des personnes physiques dont les revenus sont inférieurs à des plafonds de ressources fixés par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie, du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement.

Cette garantie peut également être accordée aux prêts bancaires conventionnés accordés dans les départements d'outre-mer par les établissements de crédit ayant passé une convention d'habilitation

Code de la construction et de l'habitation

avec l'Institut d'émission des départements d'outre-mer ainsi qu'une convention avec la société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété, à des personnes physiques dont les revenus sont inférieurs à des plafonds de ressources fixés par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie, du ministre chargé du budget, du ministre chargé du logement et du ministre chargé des départements et territoires d'outre-mer.

Article R312-3-2

Le fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété est financé par une contribution des établissements de crédit et une dotation de l'Etat. La contribution d'un établissement de crédit dépend du taux de sinistre des prêts garantis qu'il accorde. Pour les prêts visés au premier alinéa de l'article R. 312-3-1, cette contribution est au moins égale à la dotation initiale de l'Etat afférente à ces prêts. En cas d'insuffisance des disponibilités de la société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété, l'Etat fournit à celle-ci les ressources nécessaires afin d'honorer ses engagements liés à la garantie mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 312-1.

Article R312-3-3

Le ministre chargé de l'économie et le ministre chargé du logement sont autorisés à conclure conjointement avec la société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 312-1 une convention prévoyant les modalités d'application de l'article R. 312-3-2.

SOUS-SECTION II Consolidation des prêts aux sociétés de construction

Article R312-4

Conformément à l'article L. 312-1, il est ouvert dans les écritures du Trésor un compte de prêt intitulé "Consolidation des prêts spéciaux à la construction". Ce compte, géré par le ministre chargé des finances, est destiné à retracer les prêts consentis par l'Etat pour les opérations de consolidation prévues au même article.

Article R312-5

Au débit du compte est constaté le montant des prêts consentis.
Au crédit du compte sont imputés la part en capital des annuités de remboursement desdits prêts ainsi que les remboursements anticipés pouvant être effectués par les bénéficiaires des prêts spéciaux.

Article R312-6

Dans la limite des versements faits par les établissements prêteurs sur les ressources dégagées par l'abaissement du coût du crédit à la construction et des recettes complémentaires éventuelles, des arrêtés du ministre chargé des finances peuvent majorer les crédits prévus pour la consolidation des prêts mentionnés à l'article R. 312-4.

SOUS-SECTION III Dispositions transitoires

Article R312-7

Le commissaire du Gouvernement chargé d'assurer le contrôle des sociétés ou organismes constructeurs qui ont fait appel à la garantie de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 312-2 est désigné par arrêté du ministre chargé des finances.
Les modalités de ce contrôle sont fixées par les conventions passées entre l'Etat et l'organisme constructeur. Les pouvoirs du commissaire du Gouvernement sont prévus, en outre, dans les statuts des sociétés immobilières d'économie mixte.

SECTION II Garanties et avances des collectivités locales

SOUS-SECTION I Garanties

Article R312-8

Peuvent seuls bénéficier des garanties prévues à l'article L. 312-3 pour la construction des logements mentionnés audit article:

Code de la construction et de l'habitation

1° Les établissements d'utilité publique pour les constructions entrant dans la limite de leur objet statutaire;

2° Les sociétés immobilières dont les statuts prévoient le réinvestissement des bénéfices dans la construction de logements, la rémunération des capitaux engagés étant limitée à 6 p. 100, ou excluent la réalisation de bénéfices.

Pour pouvoir bénéficier des garanties prévues à l'alinéa précédent, ces organismes doivent préalablement soumettre à la collectivité locale intéressée leurs programmes techniques et financiers, les conditions de cession des logements ou de leur gestion et d'une façon générale toutes modifications qui seraient apportées à ces programmes ou conditions. Ces programmes et conditions sont établis de façon à assurer l'équilibre financier de l'ensemble de l'opération et notamment le service des annuités afférentes aux emprunts contractés.

Article R312-9

Les garanties mentionnées à l'article précédent ne peuvent s'appliquer qu'à des emprunts destinés à compléter les prêts spéciaux à la construction prévus à l'article L. 312-1 et n'excédant pas 15 p. 100 des prix maxima autorisés par les textes définissant les normes des logements du type considéré. La durée de cette garantie ne peut être supérieure à cinq ans; elle peut toutefois être renouvelée pour une nouvelle période de cinq ans.

Article R312-10

Une convention doit intervenir entre le département ou la commune et la société ou l'organisme à l'occasion de chaque programme déterminé pour fixer les conditions dans lesquelles s'exerce la garantie. Cette convention, qui est annexée à la délibération du conseil général ou du conseil municipal, prévoit l'ouverture d'un compte de garantie et indique que les paiements effectués par le garant ont le caractère d'avances remboursables portant ou non intérêt.

Il est spécifié dans cette convention qu'aucune cession ou attribution de logements au titre d'un programme déterminé n'est possible avant la clôture du compte de garantie correspondant; de même la dissolution volontaire de la société ou de l'organisme ne peut intervenir avant la clôture des différents comptes de garantie correspondant à l'ensemble de ses programmes.

SOUS-SECTION II Avances

Article R312-11

Les départements et les communes peuvent, à titre exceptionnel, accorder aux organismes mentionnés à l'article R. 312-8 des avances dont la durée n'excède pas deux ans et dont le montant ne dépasse pas le prix du terrain et, le cas échéant, les frais de mise en état de viabilité.

Les contrats d'avances fixent les modalités de versement des fonds et de justification de leur emploi ainsi que, le cas échéant, le taux d'intérêt. Ils disposent que les sommes avancées sont remboursées, sous réserve des dispositions de l'article R. 312-12, lors de la réalisation des prêts à la construction susceptibles d'être obtenus en application de la législation et de la réglementation en vigueur par les sociétés ou organismes emprunteurs. Ils contiennent, en outre, une clause par laquelle l'emprunteur s'interdit, sans le consentement de la collectivité prêteuse, toute revente amiable du terrain avant le remboursement de l'avance.

Article R312-12

Les avances prévues à l'article R. 312-11 peuvent, dans la limite d'une somme ne dépassant pas 15 p. 100 des prix maxima mentionnés à l'article R. 312-9, être consolidées par des prêts dont la durée n'excède pas cinq ans. Les prêts de consolidation ne peuvent se cumuler avec les garanties prévues aux articles R. 312-8 à R. 312-10.

Article R312-13

Les prêts prévus à la présente sous-section sont imputés sur les crédits budgétaires des collectivités prêteuses. Le remboursement du capital et éventuellement le versement des intérêts sont retracés en recette aux budgets et comptes.

SOUS-SECTION III Dispositions communes

Article R312-14

Indépendamment des mesures de contrôle prévues par la législation en vigueur, les départements et les communes peuvent faire contrôler les opérations et les écritures des organismes ou sociétés

Code de la construction et de l'habitation

bénéficiant des prêts ou garanties prévus à la présente section conformément aux dispositions du décret du 30 octobre 1935 relatif aux rapports entre les collectivités locales et les entreprises avec lesquelles elles ont passé des contrats. Les organismes ou sociétés doivent adresser, avant le 1er juin de chaque année, au préfet du département où se trouvent les collectivités locales intéressées, le compte d'exploitation, le compte de pertes et profits, et le bilan établis à la clôture de l'exercice précédent.

Le préfet de ce département désigne chaque année, sur proposition du trésorier-payeur général, un agent pour contrôler la comptabilité des organismes ou sociétés qui ne sont pas soumis en permanence à la surveillance des membres d'un corps de contrôle local. Ce contrôle s'effectue, à toute époque, au siège des organismes ou sociétés. Le préfet communique aux collectivités locales intéressées les rapports de contrôle accompagnés de ses observations.

CHAPITRE III Participation des employeurs à l'effort de construction

SECTION I Obligations des employeurs

SOUS-SECTION I Conditions d'assujettissement à l'obligation de participer à l'effort de construction

Article R313-1

Pour l'application de l'article L. 313-1 sont considérés comme occupant au minimum dix salariés, les employeurs qui ont occupé des salariés dont le nombre mensuel moyen a été au moins égal à dix pendant l'année civile écoulée.

Toutefois, ceux de ces employeurs qui ont occupé des salariés d'une manière intermittente, ou travaillant à domicile, ne sont soumis à l'obligation de participer à l'effort de construction que si le montant total des salaires versés pendant l'année a été au moins égal à 180 fois le salaire mensuel minimum interprofessionnel de croissance moyen. En cas de début d'exploitation, ce chiffre est réduit, pour l'année considérée, au prorata du nombre de mois pendant lesquels l'activité a été exercée. Chaque salarié à temps partiel au sens de l'article L. 212-4-2 du code du travail entre en compte dans l'effectif du personnel au prorata du rapport entre la durée hebdomadaire de travail mentionnée dans son contrat et la durée légale de travail ou, si elle est inférieure à la durée légale, la durée normale de travail accomplie dans l'établissement ou la partie d'établissement où il est employé.

Article R313-2

Le montant des salaires, traitements, indemnités et émoluments pris en considération pour l'assiette de la participation obligatoire est déterminé dans les conditions fixées par les chapitres Ier et II du titre IV du livre II du code de la sécurité sociale et par les textes réglementaires pris pour l'application de ces chapitres.

Article R313-3

Les employeurs sont tenus de produire chaque année, au plus tard le 30 avril, une déclaration mentionnant notamment, pour l'année écoulée, le montant des sommes à consacrer à la participation, le montant des sommes employées à ce titre et les modalités suivant lesquelles cet emploi a été réalisé. Cette déclaration est remise, en double exemplaire, au service des impôts chargé de l'établissement éventuel de la cotisation prévue à l'article L. 313-4.

A la déclaration est annexé un état faisant apparaître la répartition de la participation des employeurs à l'effort de construction entre les différents établissements des entreprises.

Article R313-4

La déclaration prévue à l'article R. 313-3, qui est établie en double exemplaire sur des imprimés fournis par l'administration, doit indiquer:

- l'année au cours de laquelle devaient être réalisés les investissements;
- le montant des salariés, traitements, indemnités et émoluments à prendre en considération pour l'assiette des investissements dans la construction de logements à réaliser au cours de cette même année;
- la somme totale à investir, compte tenu, le cas échéant, des remboursements et aliénations d'investissements antérieurs;

Code de la construction et de l'habitation

- le montant de l'investissement à réaliser en faveur des immigrés, d'une part, des autres salariés, d'autre part;
- le montant des investissements réalisés au cours de l'année considérée, les modalités selon lesquelles ces investissements ont été effectués et la date à laquelle les sommes investies ont été effectivement versées;
- le montant des investissements excédentaires antérieurs qui ont été reportés conformément à l'article L. 313-1 et, lorsque ces renseignements n'ont pas déjà été fournis, les modalités suivant lesquelles ces investissements ont été effectués et les dates auxquelles les sommes ainsi investies ont été effectivement versées.
- le montant total des investissements dont il y a lieu de faire état;
- selon le cas, le montant des investissements à reporter sur les périodes ultérieures ou le montant de l'insuffisance d'investissement ainsi que la base de la cotisation de 2 p. 100 prévue à l'article 235 bis du code général des impôts.

Article R313-5

La cotisation prévue à l'article L. 313-4 est établie et recouvrée dans les conditions et sous les sanctions prévues pour l'assiette et le recouvrement de l'impôt sur le revenu frappant les bénéficiaires industriels et commerciaux d'après le régime du bénéfice réel.

Toutefois, la commission départementale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires prévue à l'article 1651 du code général des impôts n'est pas appelée à intervenir dans la procédure de rectification de la déclaration mentionnée à l'article R. 313-3.

Cette cotisation est due au titre de l'année à la fin de laquelle a expiré le délai d'un an prévu à l'article L. 313-4. Elle est établie sous une cote unique au nom de chaque redevable au siège de la direction des entreprises ou, à défaut, au lieu du principal établissement. Toutefois, s'il s'agit d'un employeur passible de l'impôt sur les sociétés, la cotisation est établie au siège du principal établissement.

Les dispositions de l'article 1966 du code général des impôts sont applicables pour l'établissement de cette cotisation. La cotisation est immédiatement exigible.

Les réclamations sont présentées, instruites et jugées comme en matière d'impôts directs et de taxes assimilées après avis du directeur départemental de l'équipement.

La procédure pour la présentation, l'instruction et le jugement des réclamations concernant une cotisation est celle relative à l'impôt sur le revenu.

Les agents chargés des vérifications prévues à l'article L. 313-6 doivent avoir au moins le grade d'inspecteur-adjoint ou de contrôleur pour ceux du ministère chargé des finances et être de grade équivalent pour ceux du ministère chargé de la construction et de l'habitation.

Article R313-6

En cas de cession ou de cessation d'entreprise, la cotisation due à raison de la fraction des sommes non encore employées afférentes aux salaires versés au cours de l'année de cession ou de cessation et de l'année précédente est immédiatement établie au taux prévu à l'article L. 313-4 du présent code. Dans ce cas, la déclaration prévue à l'article R. 313-3 est annexée à la déclaration souscrite en application des articles 201, 202 ou 221-2 du code général des impôts.

Toutefois, le nouvel exploitant peut prendre à sa charge l'obligation incombant à l'ancien exploitant.

L'engagement est annexé à la déclaration prévue à l'article R. 313-3.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de décès de l'employeur. Dans ce cas, la déclaration est souscrite par les ayants droit du défunt dans le délai prévu à l'article 201-4 du code général des impôts. Elle est accompagnée, s'il y a lieu, de l'engagement du nouvel exploitant.

Article R313-7

Seules les sommes effectivement versées par les employeurs sont libératoires de leur obligation.

SOUS-SECTION II Modalités de la participation

Article R313-8

L'obligation mise à la charge des employeurs par les articles L. 313-1 et L. 313-4 est satisfaite dans les conditions fixées par les articles suivants.

Article R313-9

La participation est, sous réserve des dispositions prévues à l'article R. 313-10, utilisée selon les modalités ci-après:

1° Prêts aux salariés de l'employeur pour faciliter la construction de leur propre logement;

Code de la construction et de l'habitation

2° Versements, sous l'une des modalités fixées à l'article R. 313-23.

a) A des associations à caractère professionnel ou interprofessionnel ayant pour objet exclusif de promouvoir l'acquisition et l'aménagement de terrains destinés à la construction de logements sociaux, la construction de logements ou l'acquisition, l'aménagement ou la remise en état de logements existants;

b) A des organismes dotés d'un statut qui leur permet de concourir au financement de l'acquisition et l'aménagement de terrains destinés à la construction de logements sociaux, de la constructions de logements ou à l'acquisition, l'aménagement ou la remise en état de logements existants; ces organismes sont définis par un arrêté des ministres intéressés;

c) A des organismes ayant pour objet l'acquisition et l'aménagement de terrains destinés à la construction de logements sociaux, la construction de logements ou l'acquisition, l'aménagement ou la remise en état de logements existants; ces organismes sont définis par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Il est interdit à tout organisme collecteur, sous peine de retrait de l'agrément prévu à l'article R. 313-21, de subordonner la passation d'un marché de travaux, de fournitures ou de prestations intellectuelles au versement par l'entreprise à ce collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction, ou de faire figurer dans le marché une clause prévoyant un tel versement. Il lui est également interdit, sous peine de la même sanction, d'accorder un avantage matériel quelconque direct ou indirect à une personne qui est intervenue au nom de l'entreprise dans les versements qui lui sont faits par cette dernière au titre de la participation des employeurs.

Les conditions habituelles d'emploi des versements font l'objet d'une publication par le collecteur, dans des formes et délais précisés par décret. Le défaut de publication peut, lui aussi, justifier le retrait de l'agrément.

d) Aux sociétés mentionnées à la section VIII du présent chapitre.

3° A titre exceptionnel, investissements par les employeurs dans la construction de logements locatifs dans les conditions fixées au a du 2° du I et au premier alinéa du III de l'article R. 313-17 ou les travaux d'amélioration d'immeubles anciens leur appartenant, loués ou destinés à être loués à leurs salariés et compris dans un programme d'intérêt général visant à améliorer des ensembles de logements et approuvé par le représentant de l'Etat dans le département.

Cet investissement peut aussi être réalisé dans l'amélioration de logements occupés par leurs salariés bénéficiant du statut du personnel des exploitations minières et assimilés régi par le décret n. 46-1433 du 14 juin 1946 modifié.

L'employeur devra signer avec l'Etat une convention en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Cette utilisation ne peut avoir lieu que si elle est autorisée par le représentant de l'Etat dans le département, sur le rapport du directeur départemental de l'équipement et lorsque les autres formes de participation prévues ci-dessus ne peuvent répondre aux besoins des salariés.

Article R313-9-1

Le démarchage en vue du versement de la participation des employeurs à l'effort de construction pour le compte d'une association mentionnée au a du 2° de l'article R. 313-9 est interdit lorsqu'il est rémunéré par une commission, des honoraires ou le paiement prévu par une convention de prestation de services quelle que soit la forme de celle-ci.

Les associations mentionnées au a du 2° de l'article R. 313-9 doivent communiquer aux personnes qui en font la demande leurs comptes annuels (bilan, compte de résultat, annexe), leur rapport annuel de gestion et le rapport du commissaire aux comptes sur leurs comptes annuels.

Article R313-10

La fraction de la participation réservée en priorité au logement des travailleurs immigrés et de leurs familles conformément au troisième alinéa de l'article L. 313-1 est versée à l'un quelconque des organismes figurant à l'article R. 313-9 (2°, a, b ou c).

Article R313-11

Pour l'application des articles L. 313-1, alinéa 2, et L. 313-4 les modes de participation prévus aux articles R. 313-9 et R. 313-10 sont indépendants l'un et l'autre et les sommes qui doivent leur être consacrées ne peuvent faire l'objet de compensations entre elles.

Code de la construction et de l'habitation

SECTION II Règles générales d'utilisation de la participation des employeurs

Article R313-12

Les logements financés à l'aide de la participation des employeurs doivent revêtir le caractère de résidence principale pour leurs occupants.

Toutefois, l'occupation à titre de résidence principal par les accédants à la propriété peut être différée ou interrompue dans les conditions prévues aux articles R. 331-40, R. 331-41 et R. 331-66 du présent code.

Le présent article ne s'applique pas aux centres d'hébergement mentionnés au d du 1° du I de l'article R. 313-17.

Article R313-13

Les dirigeants, au sens des articles 39-3 et 211 bis du code général des impôts, de l'entreprise exploitée en société ainsi que leur conjoint et leurs enfants non émancipés ne peuvent bénéficier directement ou indirectement à quelque titre que ce soit de la participation des employeurs. Il en est de même de l'exploitant individuel, de son conjoint et de leurs enfants non émancipés.

Toutefois, le conjoint du dirigeant de société ou de l'exploitant individuel et leurs enfants non émancipés, salariés d'une autre entreprise, peuvent bénéficier d'un prêt au titre de la participation des employeurs de cette entreprise.

Article R313-14

Les logements qui bénéficient d'un financement dans le cadre de la participation des employeurs ne peuvent être:

- a) Transformés en locaux industriels, commerciaux, artisanaux ou professionnels, ni avoir un accès dépendant uniquement des locaux de cette nature;
- b) Affectés à la location saisonnière ou en meublé, à l'exception des centres d'hébergement mentionnés au d du 1° du I de l'article R. 313-17, des logements-foyers mentionnés au 5° de l'article L. 351-2 et, sur autorisation du ministre chargé du logement, d'autres logements-foyers;
- c) Occupés à titre d'accessoire d'un contrat de travail.

Article R313-15

I. - La participation des employeurs peut être investie dans des opérations, effectuées par des personnes physiques:

- a) D'acquisition et d'aménagement de terrains en vue de la construction de logements, à la condition que la construction intervienne dans les délais et conditions fixés par l'article 691-II du code général des impôts;
- b) De construction de logements;
- c) D'acquisition suivie d'amélioration de logements;
- d) D'amélioration de logements;
- e) D'agrandissement de logements;
- f) De transformation de locaux en logements;
- g) D'aménagement de logements pour des handicapés physiques.

Les logements mentionnés à l'alinéa précédent doivent être destinés à la résidence principale de ces personnes physiques ou à celle de leur conjoint, de leurs ascendants ou de leurs descendants.

II. - La participation des employeurs peut être investie dans des opérations, effectuées par des personnes physiques, d'acquisition, non suivie d'amélioration, de logements destinés à la résidence principale de ces personnes physiques ou à celle de leur conjoint, de leurs ascendants ou de leurs descendants et répondant à des normes minimales d'habitabilité, lorsque ces personnes physiques:

- a) Accèdent à la propriété d'une résidence principale pour la première fois et ont des revenus inférieurs à des plafonds de ressources fixés par arrêté interministériel;
 - b) Ou sont tenues de changer de résidence principale pour des raisons de mobilité professionnelle.
- Les personnes mentionnées au a de l'alinéa précédent doivent déclarer qu'elles accèdent à la propriété pour la première fois; cette déclaration figure dans l'acte de vente.

Le montant total des prêts accordés au titre du présent II par chaque collecteur au cours d'un même exercice ne peut dépasser une part de l'encours total des prêts de durée initiale supérieure à trois ans accordés au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction. Cette part est fixée par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'économie.

Code de la construction et de l'habitation

III. - A. - La participation des employeurs peut être investie dans l'acquisition, non suivie d'amélioration, de logements pour permettre à des personnes physiques d'acheter le logement qu'elles occupent, dans les cas suivants:

1° Lorsqu'elles utilisent les droits que leur reconnaissent respectivement l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 et le II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989;

2° Lorsqu'elles lèvent une option d'achat stipulée dans un contrat de location concernant un logement construit ou acquis et amélioré en vue d'une location ouvrant au locataire une faculté d'accession à la propriété et financé dans les conditions prévues au b du 2° du I de l'article R. 313-17;

3° Lorsqu'elles peuvent bénéficier des dispositions visées à l'article R. 331-59-7;

4° Lorsque les conditions suivantes sont remplies simultanément:

a) L'acquisition intervient dans les cinq années de la délivrance du certificat de conformité;

b) L'acquéreur est le premier occupant du logement et l'occupe depuis moins de cinq ans;

c) Le financement intervient dans les trois mois suivant l'acquisition.

B. - La participation des employeurs peut être investie dans l'acquisition, non suivie d'amélioration, d'un logement, dans les cas suivants:

1° Lors du transfert de propriété d'un logement dont l'occupant, bénéficiaire de l'option d'achat mentionnée au 2° du A ci-dessus, ne s'est pas porté acquéreur;

2° Lorsque l'acquéreur bénéficie des dispositions des articles L. 443-7 à L. 443-15.

IV. - La participation des employeurs peut être investie pour refinancer, en tout ou partie, les prêts à annuités progressives accordés en application des articles R. 331-32 ou R. 331-63 ou des prêts complémentaires auxdits prêts, lorsque les emprunteurs ont contracté leur prêt avant le 31 janvier 1985 ou lorsque qu'ils bénéficient des dispositifs d'aide aux accédants en difficulté figurant sur une liste définie par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'économie.

Dans le cadre de conventions conclues en application du 2° de l'article L. 313-19, peuvent également être refinancés, en tout ou partie, les prêts accordés en application des articles R. 331-32 ou R. 331-63 ou les prêts conventionnés garantis par l'Etat en application de l'article R. 312-3-1 ou les prêts complémentaires auxdits prêts ou les prêts accompagnant l'avance mentionnée à l'article R. 317-1, lorsque l'emprunteur est en situation de déséquilibre financier.

V. - Pour l'application du présent article, les plafonds ou les quotités de financement, les normes minimales d'habitabilité ainsi que, s'il y a lieu, les caractéristiques techniques des opérations, sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'économie, en fonction des ressources du demandeur de prêt, de la zone géographique d'implantation du logement, du nombre de personnes occupant le logement et du caractère professionnel ou non du changement de résidence. Le ministre chargé du logement peut accorder des dérogations aux dispositions relatives aux plafonds de financement pour alléger les charges de remboursement des prêts à annuités progressives mentionnées au IV ci-dessus.

Un décret peut fixer le taux d'intérêt maximal des prêts consentis en application du présent article par les collecteurs.

Article R313-16

La participation des employeurs peut être investie dans des opérations à finalité d'accession à la propriété effectuées par des personnes morales mentionnées aux 2°, 4°, 8° et 9° du I de l'article R. 313-31:

a) D'acquisition et d'aménagement de terrains destinés exclusivement à des opérations de construction de logements réalisées par elles-mêmes, à la condition que la construction intervienne dans les délais et conditions fixés par l'article 691-II du code général des impôts;

b) De construction de logements;

c) D'acquisition, suivie d'amélioration, de logements.

Ces logements doivent être financés à concurrence de 50 p. 100 au moins dans les conditions prévues soit aux articles R. 331-32 à R. 331-62, soit aux articles R. 331-63 à R. 331-77.

Article R313-17

I. - 1° La participation des employeurs peut être investie dans le financement, par des personnes morales, d'opérations à finalité locative:

a) De construction ou d'acquisition de logements et d'équipements sociaux ou d'annexes à usage commun complémentaires, dans la limite, pour les équipements ou annexes complémentaires, de 3 p. 100 des sommes recueillies;

Code de la construction et de l'habitation

- b) D'acquisition et d'aménagement de terrains destinés exclusivement à des opérations de construction de logements réalisées par elles-mêmes, à la condition que la construction intervienne dans les délais et conditions fixés par l'article 691-II du code général des impôts;
- c) D'aménagement de logements locatifs pour des handicapés physiques;
- d) De construction de centres d'hébergement occupés plus de huit mois par an et destinés à des salariés ou des stagiaires tenus, pour des raisons professionnelles ou de formation, de se loger hors de leur résidence principale, sous réserve que cet investissement ait bénéficié au préalable d'un agrément du ministre chargé du logement;
- e) De construction ou d'acquisition de logements-foyers mentionnés au 5° de l'article L. 351-2 du présent code.
- f) D'acquisition de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation et leur transformation ou aménagement en logements.

2° La participation des employeurs ne peut être investie dans le financement de ces opérations que lorsque cet investissement intervient:

- a) Soit en complément des subventions ou prêts mentionnés aux articles R. 331-1, R. 331-59-2 et R. 331-67;
- b) Soit en complément des prêts mentionnés aux articles R. 331-32 et R. 331-67 du présent code, s'il s'agit d'opérations de construction ou d'acquisition suivie d'amélioration de logements ouvrant aux locataires une faculté d'accession à la propriété;
- c) Soit sur autorisation du préfet, en complément de prêts dont le taux d'intérêt est inférieur aux taux maximaux prévus aux articles R. 331-74 et R. 331-75 et sous réserve que ces opérations respectent le prix de vente maximal ou, le cas échéant, le prix de revient maximal défini en application de l'article R. 331-68;
- d) Soit en contrepartie de l'engagement des propriétaires de louer des logements de catégorie intermédiaire pendant une durée minimale de neuf ans, en application d'une convention conclue avec l'Etat ou tout établissement financier agréé à cet effet par le ministre chargé de l'économie et fixant notamment les montants maximaux de loyer et de ressources des locataires dans la limite des plafonds prévus au III du présent article.

3° Toutefois, le ministre chargé du logement peut:

- a) Accorder des dérogations aux dispositions prévues au 2° ci-dessus en ce qui concerne l'utilisation des fonds mentionnés à l'article R. 313-10, lorsqu'il s'agit d'opérations principalement caractérisées par leur objectif social et que l'équilibre financier de celles-ci le nécessite;
- b) Autoriser à titre exceptionnel, par dérogation à l'article R. 313-12 et au 1° ci-dessus, l'emploi de la participation des employeurs dans le financement de programmes de logements provisoires.

II. - La participation des employeurs peut également être investie dans des opérations d'amélioration de logements à usage locatif ou de logements-foyers et dans les travaux de transformation ou d'aménagement en logements locatifs de locaux ou d'immeubles non affectés à cet usage. Pour les opérations mentionnées à l'alinéa précédent, le cumul avec une subvention mentionnée à l'article R. 321-4 est subordonné à la condition que le bailleur s'engage soit à respecter le loyer maximal et le plafond de ressources fixés dans la convention prévue au 4° de l'article L. 351-2, soit à respecter les plafonds de loyer et de ressources des locataires prévus au III du présent article. Dans ce dernier cas, ces plafonds sont expressément mentionnés dans le contrat de réservation prévu par l'article L. 313-26.

III. - Pour l'application du présent article, les plafonds ou quotités de financement ainsi que les plafonds de loyer et de ressources des locataires sont fixés, selon la zone géographique, par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'économie. Les dispositions particulières à l'utilisation des fonds mentionnés à l'article R. 313-10 du présent code, notamment en ce qui concerne les logements-foyers, sont fixées par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, des affaires sociales et de l'économie. Un décret peut fixer le taux d'intérêt maximal des prêts consentis en application du présent article. Un arrêté du ministre chargé du logement fixe la nature des travaux d'amélioration de logements susceptibles d'être financés avec la participation des employeurs.

Article R313-18

La participation des employeurs peut être investie par les collecteurs mentionnés aux a et b du 2° de l'article R. 313-9 dans la souscription de titres de sociétés immobilières ayant pour objet:

Code de la construction et de l'habitation

- a) Soit la gestion de logements locatifs sociaux dont ces sociétés ne sont pas propriétaires;
b) Soit l'acquisition en vue de la vente ou de la location de logements existants ainsi qu'éventuellement la gestion temporaire, pour le compte de leurs propriétaires, de tels logements. Les statuts des sociétés mentionnées au b ci-dessus sont approuvés par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'économie, pris, le cas échéant, après avis de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction.

Article R313-19

Le financement de la construction au titre de la participation doit intervenir, au plus tard, à l'expiration de celui des deux délais suivants dont le terme est le plus éloigné:

- 1° Un an après la délivrance du certificat de conformité de l'opération considérée;
2° Trois mois après la première occupation du logement.

Toutefois, ces délais ne s'appliquent pas aux cas visés au IV de l'article R. 313-15.

Le financement de l'amélioration de logements existants au titre de la participation des employeurs doit intervenir au plus tard trois mois après l'achèvement des travaux. Le financement de l'acquisition de logements existants doit intervenir au plus tard trois mois après l'acquisition; ce délai est porté à vingt-quatre mois lorsque la participation des employeurs finance également des travaux d'amélioration.

Article R313-20

La participation des employeurs réalisée sous une autre forme que celle de la subvention doit faire l'objet d'investissements pour une durée de vingt ans.

Au cas où ces investissements sont faits en plusieurs périodes, aucune d'elles, sauf la dernière, ne peut être inférieure à cinq ans.

Les sommes remboursées à la fin de chaque période doivent être réinvesties sous l'une des formes prévues aux sections I à V du présent chapitre dans un délai de trois mois.

Ces dispositions sont applicables aux sommes provenant de la cession par des employeurs, avant l'expiration d'un délai de vingt ans, d'éléments d'actifs constitués en exécution de l'obligation de participation. Elles ne sont pas applicables aux entreprises en liquidation.

SECTION III Organismes collecteurs de la participation des employeurs

SOUS-SECTION I Dispositions de caractère général

Article R313-21

Les organismes énumérés au 2° de l'article R. 313-9 sont habilités à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction en vertu d'un agrément accordé par un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et de l'économie et des finances qui tient compte notamment des politiques locales de l'habitat. Cet arrêté est contresigné par le ministre chargé du commerce lorsque l'agrément concerne une chambre de commerce et d'industrie, ou par le ministre chargé des affaires sociales lorsqu'il concerne une caisse d'allocations familiales.

L'arrêté d'agrément est pris après avis de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction en ce qui concerne les associations, organismes et sociétés mentionnés au 2° (a, b et d) de l'article R. 313-9, et après avis du Comité national de la participation des employeurs en ce qui concerne les organismes mentionnés au 2° (c) du même article.

Les organismes mentionnés au 2° de l'article R. 313-9 doivent rendre compte chaque année à l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction et au directeur départemental de l'équipement du lieu de leur siège social de l'importance des sommes recueillies et de l'utilisation de ces sommes selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé du logement. Ils doivent utiliser les sommes qui leur sont versées par les employeurs dans les conditions prévues par le présent chapitre. Des conventions peuvent être conclues entre l'Etat et les organismes collecteurs en vue de définir les modalités d'affectation de ces sommes pour répondre aux orientations sociales de la politique du logement.

Le contrôle des organismes mentionnés au 2° (c) de l'article R. 313-9 est exercé par le ministre chargé de l'économie et des finances et par le ministre chargé du logement. A ce titre, sans préjudice des pouvoirs dévolus à l'inspection générale des finances et à la mission interministérielle d'inspection du logement social, le contrôle sur place de ces organismes est assuré dans chaque département par le trésorier payeur général et par le directeur départemental de l'équipement.

Le contrôle des organismes énumérés au 2° (a, b et d) de l'article R. 313-9 est exercé, sous l'autorité du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement et, le cas

Code de la construction et de l'habitation

échéant, du ministre chargé de la tutelle de l'organisme en cause, par l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction dans les conditions prévues à l'article R. 313-35-7, sans préjudice des contrôles exercés par ces ministres dans les conditions qu'ils fixent.

Article R313-22

Les organismes énumérés au 2° c de l'article R. 313-9 qui ne remplissent plus les conditions prévues aux articles R. 313-28, R. 313-34, R. 313-35, ou qui ne peuvent justifier d'une utilisation des sommes recueillies conformément aux dispositions des sections I à V du présent chapitre ou qui n'ont pas fait diligence pour utiliser ces fonds peuvent, par décision du ministre chargé de la construction et de l'habitation, se voir interdire de recueillir cette participation.

Les versements qui seraient faits à ces organismes par des employeurs postérieurement à la date d'effet de cette décision ne seraient pas libératoires de l'obligation d'investir.

Le ministre chargé de la construction et de l'habitation peut, en outre, en cas de défaillance grave, d'un organisme mentionné au c du 2° de l'article R. 313-9, soit enjoindre à l'organisme intéressé de transférer à un autre organisme collecteur désigné par lui la situation active et passive résultant de l'encaissement et de l'emploi des ressources au titre de la participation obligatoire, à charge pour ce dernier de l'utiliser aux fins prévues par la réglementation, soit confier à une personne physique ou morale qu'il désigne la mission de reconstituer les comptes au regard de la réglementation en vigueur, de conserver et de gérer les fonds recueillis au titre de la participation obligatoire, les produits de ces fonds ainsi que les prélèvements réglementaires effectués au titre de l'article R. 313-33 et d'arrêter les comptes. La personne désignée par le ministre rend compte de sa mission dans le délai qui lui est imparti. L'acte arrêtant les comptes est approuvé par le ministre chargé de la construction et de l'habitation. Les conditions du transfert à un autre organisme collecteur de la situation active et passive résultant de l'encaissement et de l'emploi des ressources au titre de la participation obligatoire sont fixées par décision du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les décisions prises par le ministre chargé de la construction et de l'habitation en application du présent article font l'objet d'une publicité dans les formes et conditions fixées par arrêté ministériel.

Les dispositions du présent article sont applicables aux organismes à la fondation ou à la gestion desquels participent les personnes désignées par l'article L. 313-29.

Article R313-23

Les versements des employeurs aux organismes collecteurs, effectués au titre de l'article R. 313-9, sont faits, soit à titre de prêts sans intérêts, soit à titre de subventions, soit en vue d'être affectés à la souscription de parts ou d'actions.

Les parts ou actions souscrites ne peuvent être que celles:

- a) De sociétés habilitées à collecter les versements en application de l'article R. 313-9 (2. c);
- b) Des sociétés immobilières, autres que celles régies par le livre II, titre Ier, chapitres Ier, II et III, du présent code (1re partie), répondant aux conditions prévues soit au b du premier alinéa de l'article R. 313-18, soit au 2° du premier alinéa de l'article R. 313-31 lorsque leur objet est la réalisation des opérations prévues aux 1° et 2° du I de l'article R. 313-17;
- c) De sociétés immobilières autres que celles régies par le livre II, titre Ier, chapitre Ier, II et III du présent code (première partie), ayant pour objet la construction de logements locatifs ou l'acquisition en vue de l'amélioration de logements existants destinés à la location qui répondent aux conditions prévues au 2° bis du I de l'article R. 313-31 et qui bénéficient à cet effet des prêts prévus au 2° du I de l'article R. 313-17.

Les acquisitions de titres sont assimilées à des souscriptions lorsque le cédant est un souscripteur et que le prix d'acquisition n'est pas supérieur au montant des sommes dont ces titres sont libérés.

Les employeurs qui désirent investir leur participation dans les opérations de construction entreprises par les organismes prévus à l'article R. 313-9 (2., c) peuvent effectuer leurs versements aux associations mentionnées à l'article R. 313-9 (2., a), à charge pour celles-ci de reverser les sommes reçues aux organismes constructeurs, conformément aux conventions intervenues entre ces organismes et les employeurs.

Article R313-24

Les versements des employeurs aux organismes collecteurs effectués au titre de l'article R. 313-10 sont faits à titre de subventions.

Article R313-25

Les sommes recueillies au titre de la participation des employeurs par les organismes collecteurs énumérés aux b, c et d du 2° de l'article R. 313-9 comprennent:

Code de la construction et de l'habitation

- a) Les versements effectués par les employeurs en application des articles R. 313-8 à R. 313-11;
 - b) Les versements effectués par d'autres organismes collecteurs, par l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction ou par l'Union d'économie sociale du logement.
 - c) Les remboursements de prêts consentis à l'aide de la participation des employeurs ainsi que le produit net de la cession d'éléments d'actif constitués à l'aide de cette participation, à l'exclusion des plus-values sur valeurs mobilières de placement;
 - d) Le produit net des intérêts de chacun des prêts visés à l'article R. 313-31 pour la fraction excédant 4 p. 100;
 - e) Les produits résultant du placement des fonds en attente d'un emploi conforme aux articles R. 313-31, R. 313-34 et R. 313-52 à R. 313-56 pour la part excédant une limite fixée par décret.
- Les versements faits par ces organismes à d'autres organismes collecteurs mentionnés à l'article R. 313-9 (2°, a et b), à l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction et à l'Union d'économie sociale du logement, sont déduits de ces sommes.

SOUS-SECTION II Dispositions propres aux associations à caractère professionnel ou interprofessionnel

Article R313-25-1

Les sommes recueillies au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction par les organismes collecteurs mentionnés à l'article R. 313-9 (2°, a) comprennent:

- a) Les versements effectués par les employeurs en application des articles R. 313-8 à R. 313-11;
- b) Les versements effectués par d'autres organismes collecteurs, par l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction ou par l'Union d'économie sociale du logement.
- c) Les remboursements des prêts consentis à l'aide de la participation des employeurs;
- d) La part du résultat non affectée aux réserves prévues aux articles R. 313-31-1 et R. 313-33-3 ou au report à nouveau débiteur.

Les versements faits par ces organismes à d'autres organismes collecteurs mentionnés à l'article R. 313-9 (2°, a et b), à l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction et à l'Union d'économie sociale du logement, sont déduits de ces sommes.

Article R313-26

Les associations prévues à l'article R. 313-9 (2, a) doivent comprendre des employeurs et des salariés ou leurs représentants.

Le directeur départemental de l'équipement dispose des pouvoirs d'information les plus étendus sur l'activité de ces associations. Il se fait communiquer les comptes et tous les documents de l'association; il est convoqué à toutes les séances des assemblées générales et du conseil d'administration et peut s'y faire représenter.

Article R313-27

L'agrément comme organisme collecteur des associations mentionnées à l'article précédent est subordonné au respect des conditions suivantes:

- 1° Ces associations doivent grouper au moins cent employeurs assujettis à la participation; ce minimum est réduit à trente si la majorité des membres de l'association est composée de syndicats professionnels ou interprofessionnels;
 - 2° Elles ne doivent pas admettre parmi leurs administrateurs ou dirigeants une personne à laquelle sont applicables les dispositions de l'article L. 313-29 ou qui a appartenu à un conseil d'administration suspendu en application de l'article L. 313-13;
 - 3° Leurs statuts comportent les clauses types prévues à l'article R. 313-30.
- L'arrêté d'agrément précise, s'il y a lieu, le domaine d'intervention particulier de l'association et les modalités d'utilisation des fonds recueillis qui en résultent.

Article R313-28

L'agrément des associations mentionnées à l'article R. 313-9 (2°, a) est retiré si elles cessent de satisfaire à l'une des conditions mentionnées à l'article R. 313-27.

Il en est de même pour les associations qui, au terme d'un exercice et au titre des versements mentionnés au a du premier alinéa de l'article R. 313-25-1, n'ont pas collecté une somme minimale fixée, par zone géographique, par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'économie.

Code de la construction et de l'habitation

Article R313-29

Les associations mentionnées à l'article R. 313-9 (2°, a) doivent indiquer, avant le 31 janvier de chaque année, au préfet du département de leur siège social et à l'agence nationale mentionnée à l'article R. 313-35-1, le nombre d'employeurs assujettis à la participation qui leur sont affiliés au 1er janvier de ladite année, les modifications éventuellement apportées à leurs statuts ainsi que les changements d'administrateurs intervenus au cours de l'année échue.

Article R313-30

Les statuts des associations mentionnées à l'article R. 313-9 (2°, a) comportent obligatoirement les clauses types auxquelles se réfère l'article R. 313-35-5. A chaque modification des clauses type, les associations sont tenues, dans le délai fixé par le texte qui introduit ces modifications, de les incorporer à leurs statuts et d'apporter à ces derniers toutes autres modifications qu'elles impliquent. Les statuts sont adressés au préfet du département du siège social des associations et à l'agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction.

Ils comportent obligatoirement l'indication de l'objet social, la composition du conseil d'administration et la désignation d'un ou de plusieurs commissaires aux comptes. Ils font mention des limites dans lesquelles, dans l'attente d'un emploi conforme à la réglementation, les associations peuvent conserver des fonds disponibles. Ils prévoient l'obligation pour celles-ci de se soumettre au contrôle de l'agence nationale.

Lorsque le contrôle de l'agence nationale fait l'objet d'un rapport communiqué à l'association, celle-ci doit y répondre dans un délai de deux mois.

Article R313-31

I. - Pour l'application des dispositions des sections II et IV du présent chapitre, les associations mentionnées au a du 2° de l'article R. 313-9 doivent utiliser sous leur responsabilité les sommes recueillies au titre de l'article R. 313-25-1 sous l'une ou plusieurs des formes suivantes:

1° Prêts à des personnes physiques dans les conditions prévues à l'article R. 313-15. Ces prêts ne doivent pas constituer un accessoire du contrat de travail.

1° bis Subventions à des personnes physiques pour la réalisation d'opérations mentionnées à l'article R. 313-15 et remplissant les conditions précisées par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'économie.

2° Souscriptions de titres de sociétés immobilières dont les parts ou actions ne permettent pas l'attribution de logements en toute propriété ou en jouissance et qui réalisent des opérations prévues aux articles R. 313-16, R. 313-17 et R. 313-18.

Le capital de ces sociétés doit être détenu à plus de 50 p. 100 par des organismes collecteurs mentionnés aux a et b du 2° de l'article R. 313-9.

Toutefois, le capital des sociétés prévues au a du premier alinéa de l'article R. 313-18 doit être détenu à au moins 95 p. 100 par ces mêmes collecteurs.

2° bis Souscriptions de titres de sociétés immobilières autres que celles régies par le livre II, titre Ier, chapitres Ier, II et III, du présent code, dont les parts ou actions ne permettent pas l'attribution de logements en toute propriété ou en jouissance et qui bénéficient de prêts prévus au 2° du I de l'article R. 313-17.

Lorsque ces sociétés bénéficient d'un prêt visé à l'article R. 331-67, elles doivent respecter les plafonds de loyer et de ressources des locataires prévus au III de l'article R. 313-17. Ces plafonds sont expressément mentionnés dans le contrat de réservation prévu par l'article L. 313-26.

2° ter Acquisition, à l'expiration de la durée prévue au premier alinéa de l'article R. 313-20, de titres des sociétés immobilières mentionnées aux 2° et 2° bis du présent article et réalisant des opérations prévues à l'article R. 313-17 ainsi que des sociétés immobilières locatives constituées avant la date d'entrée en vigueur du décret n° 75-1269 du 27 décembre 1975 à l'aide de fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Le prix d'acquisition des titres ne doit être supérieur ni à leur valeur dans la situation nette de la société, ni à la valeur pour laquelle ils ont été libérés majorée au maximum de 50 p. 100.

Une convention d'une durée minimale de vingt ans conclue entre l'Etat et la société dont les titres sont achetés fixe notamment, par immeuble ou groupe d'immeubles, le montant maximal des loyers et le plafond des ressources des locataires dans la limite des plafonds prévus au III de l'article R. 313-17.

L'acquisition est autorisée par le ministre chargé du logement, qui vérifie, notamment au vu de la convention mentionnée à l'alinéa précédent, que l'opération contribue au maintien de la vocation sociale de la société.

Les titres achetés ne peuvent être cédés pendant la durée de la convention qu'à des organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Code de la construction et de l'habitation

3° Prêts à des sociétés immobilières réalisant des opérations définies aux articles R. 313-16, R. 313-17 et R. 313-18.

4° Prêts à des sociétés coopératives de construction régies par le livre II, titre Ier, chapitre III, du présent code, ou à des sociétés immobilières créées par des sociétés de crédit immobilier réalisant des opérations définies à l'article R. 313-16.

5° Prêts à des personnes physiques ou morales pour des opérations prévues au II de l'article R. 313-17.

6° Prêts ou subventions à des organismes désintéressés, en vue de participer au financement d'opérations prévues à l'article R. 313-17.

7° Prêts ou subventions à des organismes dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréés à cet effet par le représentant de l'Etat dans le département, en vue de participer au financement d'opérations prévues à l'article R. 313-17.

8° Prêts, subventions ou versements en vue de la souscription de titres, à d'autres associations à caractère professionnel ou interprofessionnel et à des chambres de commerce et d'industrie agréées pour collecter.

9° Souscription ou achat d'actions de sociétés anonymes de crédit immobilier et d'organismes mentionnés au c du 2° de l'article R. 313-9, ou prêts et subventions à ces sociétés et organismes. Que ces sociétés et organismes soient ou non agréés pour collecter la participation des employeurs, les sociétés anonymes de crédit immobilier doivent utiliser les sommes provenant de celle-ci dans les conditions prévues à l'article R. 313-34 et les organismes mentionnés au c du 2° de l'article R. 313-9 selon les modalités fixées par l'article R. 313-35.

10° Prêts à des collectivités territoriales en vue de la participation au financement d'opérations de construction, d'acquisition, d'acquisition-amélioration ou d'amélioration, en application du 3° du premier alinéa de l'article R. 331-14.

11° Prêts à des personnes morales pour le financement d'opérations mentionnées au II de l'article R. 313-17 et portant sur des logements occupés ou destinés à être occupés par des personnes relevant du statut du personnel des exploitations minières et assimilées prévu par le décret n° 46-1433 du 14 juin 1946 modifié.

12° Versements à l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction.

13° Prêts à d'autres personnes morales pour la réalisation de logements de catégorie intermédiaire, mentionnés au d du 2° du I de l'article R. 313-17.

14° Versements au fonds d'intervention de l'Union d'économie sociale du logement mentionné à l'article L. 313-20 en application de conventions conclues avec l'Etat.

15° Prêt de tout ou partie de la trésorerie au fonds d'intervention de l'Union d'économie sociale du logement.

16° Souscription au capital social de l'Union d'économie sociale du logement.

II. - Lorsqu'il s'agit d'opérations d'aménagement de logements destinés à des handicapés physiques, la participation peut être investie sous forme de subvention.

Les statuts des sociétés mentionnées aux 2° et 2°bis ci-dessus doivent comporter des clauses types fixées par décret pour chaque catégorie de sociétés.

Les prêts et subventions mentionnés au présent article font l'objet de conventions entre les parties.

Ces conventions prévoient les conditions des prêts et les modalités du contrôle exercé par les collecteurs mentionnés aux a et b du 2° de l'article R. 313-9 ainsi que, le cas échéant, les plafonds de loyer et de ressources des bénéficiaires des logements concernés. Elles comprennent des clauses types approuvées par décret.

Article R313-31-1

En dehors des cas prévus à l'article R. 313-31, les organismes collecteurs mentionnés à l'article R. 313-9 (2°, a) ne peuvent attribuer, sur leurs ressources propres, à leurs ressortissants des prêts destinés à faciliter leur logement que si la différence entre l'encours de cette catégorie de prêts et les emprunts contractés pour leur financement constatée à la fin du dernier exercice n'excède pas cette même différence telle que constatée à la fin de l'exercice précédent, majorée:

1° D'une fraction, déterminée par décret, de l'accroissement au cours de l'exercice précédent de la différence entre l'encours total de prêts géré et les emprunts contractés pour leur financement;

2° Le cas échéant, des versements autres que ceux prévus à l'article L. 313-1 effectués par les employeurs au cours du même exercice pour le financement de ces prêts;

3° Le cas échéant, de l'accroissement de la réserve destinée au financement de ces prêts.

Lorsque l'application des règles mentionnées au 1° ci-dessus détermine un accroissement de l'encours des prêts mentionnés au premier alinéa du présent article supérieur au total des

Code de la construction et de l'habitation

remboursements perçus au cours de l'exercice écoulé pour la même catégorie de prêts, la différence peut être prélevée sur les sommes recueillies au titre de la participation.
La gestion des prêts mentionnés ci-dessus peut être confiée à un établissement de crédit mandataire, sous réserve du respect de conditions et de clauses types fixées par décret.

Article R313-31-2

Les clauses types mentionnées à l'article L. 313-28 figurent en annexes à la présente section. Ces annexes sont au nombre de six et sont respectivement relatives aux clauses que doivent insérer dans leurs statuts:

1° Pour l'annexe I, les sociétés immobilières mentionnées au 2° du I de l'article R. 313-31 qui ont pris la forme de sociétés anonymes; ces sociétés peuvent réaliser des opérations locatives prévues à l'article R. 313-17 et des opérations à finalité d'accession à la propriété prévues à l'article R. 313-16 financées dans les conditions dudit article.

2° Pour l'annexe II, les sociétés immobilières mentionnées au 2° du I de l'article R. 313-31 qui ont pris la forme de sociétés civiles et qui ne peuvent réaliser que des opérations locatives prévues à l'article R. 313-17.

3° Pour l'annexe III, les sociétés immobilières mentionnées au 2° du I de l'article R. 313-31 qui ont pris la forme de sociétés civiles et qui ne peuvent réaliser que des opérations à finalité d'accession à la propriété prévues à l'article R. 313-16 et financées dans les conditions prévues audit article.

4° Pour l'annexe IV, les sociétés immobilières mentionnées au 2° bis du I de l'article R. 313-31 et qui bénéficient de prêts prévus au 2° du I de l'article R. 313-17; ces sociétés ne peuvent réaliser qu'une seule opération, à finalité locative, prévue au 1° du I de l'article R. 313-17.

5° Pour l'annexe V, les sociétés immobilières mentionnées au 2° du I de l'article R. 313-31 qui réalisent des opérations prévues au b de l'article R. 313-18.

6° Pour l'annexe VI, les sociétés immobilières constituées à l'aide des fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction et dont 50 p. 100 au moins du capital ont été souscrits ou acquis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction par des employeurs ou par des organismes habilités ou agréés à collecter cette participation.

Les clauses types mentionnées au 2° du présent article sont également applicables aux sociétés civiles immobilières existant à la date de publication du décret n° 93-750 du 27 mars 1993 qui réalisent à la fois des opérations à finalité locative prévues à l'article R. 313-17 et des opérations à finalité d'accession à la propriété prévue à l'article R. 313-16. Ces sociétés doivent procéder à la liquidation de leurs programmes d'accession à la propriété en cours à la date de la publication du décret n° 93-750 du 27 mars 1993 au plus tard au terme de la cinquième année suivant cette publication.

Article R313-31-3

Le représentant de l'Etat dans le département d'implantation des logements locatifs appartenant aux sociétés mentionnées aux 1°, 2°, 3° et 6° de l'article R. 313-31-2 peut demander soit à chaque organe délibérant des organismes collecteurs détenteurs de parts ou d'actions de ces sociétés pour celles qui sont mentionnées aux 1°, 2° et 3° dudit article, soit à l'organe délibérant de ces sociétés pour celles qui sont mentionnées au 6° du même article, de délibérer une seconde fois sur la cession des logements, lorsqu'il est envisagé de réaliser cette cession dans les conditions dérogatoires mentionnées à la clause 5 des clauses types des sociétés. Cette demande doit intervenir dans le mois qui suit la réception, par le représentant de l'Etat, de la décision d'autorisation de cession délivrée par lesdits organismes collecteurs.

Article R313-32

Sont déterminées, par arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances, les conditions des prêts consentis par les organismes collecteurs en application de l'article R. 313-31 pour l'acquisition ou la construction d'un logement dans le cas où le bénéficiaire a pris l'engagement de vendre son logement précédent dont l'occupation est incompatible avec l'exercice de son activité professionnelle dans un nouveau lieu de travail.

Ces prêts peuvent être accordés aux salariés en situation de perte d'emploi lorsque le bénéficiaire du prêt a pris l'engagement de vendre son logement précédent.

Article R313-33

Les associations mentionnées à l'article R. 313-9 peuvent imputer sur les fonds de la participation des employeurs qu'elles ont collectés les prélèvements prévus aux articles L. 313-10, L. 313-12 et L. 313-25 ainsi que, dans les limites fixées par le ministre chargé du logement, leurs frais généraux.

Code de la construction et de l'habitation

La contribution versée par ces associations à l'Union d'économie sociale du logement pour couvrir la différence de coût entre les concours financiers que l'union leur consent et les emprunts contractés à cet effet par celle-ci, de même que la contribution qu'elles versent à l'union en cas de non-remboursement par un collecteur des concours qu'il en a reçus, peuvent être imputées sur les fonds collectés.

Article R313-33-1

Les organismes collecteurs mentionnés à l'article R. 313-9 (2°, a) ne peuvent utiliser leurs ressources qu'à la couverture de leurs charges et aux opérations prévues aux articles R. 313-31, R. 313-31-1, R. 313-33, R. 313-33-3, R. 313-36 et R. 313-37.

Article R313-33-2

Le résultat de l'exercice clos des organismes collecteurs mentionnés à l'article R. 313-9 (2°, a) est affecté dans les conditions suivantes:

1° Le bénéfice est affecté en priorité au compte de report à nouveau dans la limite du solde débiteur de ce compte.

Lorsque le surplus éventuel est inférieur au total du prélèvement pour frais généraux visé à l'article R. 313-33, des plus-values autres que les plus-values sur valeurs mobilières de placement, et des produits résultant du placement des fonds en attente d'emploi pour la part excédant les limites prévues dans les clauses types des statuts, ce surplus est affecté intégralement à une réserve destinée aux activités réglementées. Lorsque la différence entre le surplus éventuel et le total ci-dessus est positive, une fraction, définie par décret, de la différence entre ces deux sommes peut être affectée aux réserves destinées aux activités définies aux articles R. 313-31-1 et R313-33-3, le solde du résultat étant affecté à une réserve destinée aux activités réglementées.

2° La perte est affectée en report à nouveau débiteur ou, sur autorisation du ministre chargé de la construction et de l'habitation, en diminution des comptes de réserves.

Article R313-33-3

Outre les cas prévus à l'article R. 313-31, les organismes collecteurs mentionnés à l'article R. 313-9 (2°, a) ne peuvent:

1° Souscrire d'autres titres que ceux de sociétés commerciales dont les dispositions statutaires et les modalités particulières de contrôle et de financement respectent les règles fixées par les statuts prévus par l'article R. 313-35-5;

2° Accorder des prêts qu'à ces mêmes sociétés et pour une durée au moins égale à un an.

Le total des titres détenus et de l'encours des prêts ci-dessus ne peut excéder le montant de la réserve constituée à cette fin.

SOUS-SECTION III Dispositions particulières à certains organismes collecteurs

Article R313-34

Les organismes mentionnés à l'article R. 313-9 (2°, b) doivent recourir pour l'utilisation des sommes recueillies au titre de l'article R. 313-25 à l'une ou plusieurs des modalités définies à l'article R. 313-31, dans les conditions fixées par l'arrêté définissant ces organismes. Dans le cadre de conventions conclues en application du 2° de l'article L. 313-19, les chambres de commerce et d'industrie peuvent également recourir aux modalités définies à l'article R. 313-32.

L'agrément prévu à l'article R. 313-21 est subordonné à un minimum de sommes collectées fixé pour chaque catégorie d'organismes par arrêté conjoint des ministres intéressés.

En outre, en ce qui concerne les sociétés de crédit immobilier, l'agrément est également subordonné à la condition que la société ne comprenne pas aux postes d'administrateur ou de direction une personne à laquelle sont applicables les dispositions de l'article L. 313-29 ou qui a fait partie d'un conseil d'administration suspendu en application des dispositions de l'article L. 313-13.

Les sommes dont les organismes énumérés au 2° (b et d) de l'article R. 313-9 sont redevables au titre des prélèvements prévus aux articles L. 313-10 et L. 313-12 ainsi que, dans les limites fixées par le ministre chargé du logement, leurs frais de gestion peuvent être imputés sur les fonds qu'ils ont collectés au titre de la participation des employeurs. Les chambres de commerce et d'industrie peuvent également imputer sur ces fonds le prélèvement prévu à l'article L. 313-25 et les contributions prévues au deuxième alinéa de l'article R. 313-33.

Code de la construction et de l'habitation

Article R313-34-1

Une commission consultative est créée dans chaque chambre de commerce et d'industrie habilitée à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction.

1° La composition de cette commission est la suivante:

a) Cinq représentants des salariés désignés par les organisations syndicales de salariés représentatives au plan national;

b) Cinq représentants des employeurs:

quatre désignés par le Conseil national du patronat français (CNPF);

un désigné par la confédération générale des petites et moyennes entreprises (CGPME);

c) Cinq membres représentant l'organisme collecteur, nommés pour trois ans par l'organe délibérant de celui-ci.

Le directeur départemental de l'équipement ou son représentant assiste aux réunions de la commission.

La non-désignation ou le retrait par les organisations syndicales de salariés et d'employeurs de représentants n'affecte pas la validité de la composition ou des travaux de la commission.

2° La commission est obligatoirement consultée sur l'orientation générale de la politique d'investissement au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction par l'organisme collecteur, sur les rapports relatifs à l'activité des sociétés filiales immobilières dans lesquelles la participation des employeurs a été investie, ainsi que sur le budget et les comptes afférents à l'activité de collecte et d'emploi des fonds de la participation.

3° Le président est élu par la commission pour une durée maximale de trois ans, éventuellement renouvelable, parmi les membres nommés par l'organisme collecteur.

La commission se réunit, sur convocation de son président, au moins trois fois par an. Les convocations précisent l'ordre du jour de chaque réunion et sont envoyées aux membres de la commission au minimum huit jours avant la date de la réunion. Le président communique aux membres les documents nécessaires à leur information sur chacun des points inscrits à l'ordre du jour.

Le président porte à la connaissance des membres les rapports d'organismes de contrôle sur la collecte et l'utilisation du produit de la participation des employeurs, ainsi que les réponses apportées à ces rapports.

Article R313-35

Les organismes prévus à l'article R. 313-9 (2., c) doivent utiliser les sommes dont ils disposent à l'acquisition et à l'aménagement de terrains, à la construction de logements ou à l'acquisition en vue de l'aménagement ou la remise en état de logements existants par les organismes eux-mêmes, ou, sur autorisation spéciale du ministre chargé de la construction et de l'habitation, par des sociétés filiales de ces organismes. Ils peuvent imputer sur ces sommes le montant des contributions dont la loi prévoit le versement à l'Etat. Ils peuvent participer au financement d'annexes sociales conformément à l'article R. 313-17 (I, 1°, a).

Les organismes dans lesquels la fonction d'administrateur ou un emploi de direction a été confié à une personne à laquelle sont applicables les dispositions de l'article L. 313-29 ou qui a siégé au conseil d'administration d'une association suspendu en application de l'article L. 313-13, ne pourront pas être agréés ou conserver l'agrément prévu à l'article R. 313-21.

SOUS-SECTION IV Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction

Article R313-35-1

L'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction remplit les missions prévues aux articles L. 313-7 à L. 313-16. A ce titre, elle propose aux ministres chargés de la construction et de l'habitation et de l'économie:

a) Les dispositions relatives aux clauses type et aux obligations comptables de nature réglementaire des associations mentionnées à l'article L. 313-7;

b) Les dispositions réglementaires permettant le bon emploi des fonds collectés par les associations et organismes mentionnés aux articles L. 313-7 et L. 313-16.

c) Les dispositions relatives aux obligations comptables de nature réglementaire des organismes mentionnés au 2° (b et d) de l'article R. 313-9 pour ce qui concerne la collecte et l'utilisation par ceux-ci du produit de la participation des employeurs.

Les ministres peuvent la consulter sur les mesures destinées à favoriser le logement des salariés des entreprises assujetties de moins de cinquante salariés.

Code de la construction et de l'habitation

Elle établit un rapport annuel sur l'évolution de l'ensemble des sommes investies par les employeurs au titre de l'article L. 313-1.

Article R313-35-2

Elle est administrée par un conseil d'administration dont la composition est la suivante:

- a) > Deux représentants du ministre chargé de la construction et de l'habitation;
- un représentant du ministre chargé des affaires sociales;
 - un représentant du ministre chargé de l'économie;
 - un représentant du ministre chargé du budget,
- nommés respectivement, ainsi que leur suppléant, par chacun des ministres intéressés;
- b) Cinq représentants des salariés désignés respectivement par:
- la confédération générale du travail (CGT);
 - la confédération française démocratique du travail (CFDT);
 - la confédération générale du travail-force ouvrière (CGT-FO);
 - la confédération française des travailleurs chrétiens (CFTC);
 - la confédération française de l'encadrement confédération générale des cadres (CFE-CGC);
- c) Cinq représentants des employeurs:
- quatre désignés par le conseil national du patronat français (CNPFF);
 - un désigné par la confédération générale des petites et moyennes entreprises (CGPME);
- d) Cinq représentants des associés collecteurs de l'Union d'économie sociale du logement désignés par elle.

Les administrateurs mentionnés aux b, c et d ci-dessus sont, ainsi que leur suppléant désigné dans les mêmes conditions, nommés pour une période de trois ans renouvelable par arrêté du ministre chargé du logement. Les membres démissionnaires, décédés ou qui perdent la qualité au titre de laquelle ils ont été nommés sont remplacés. Leurs remplaçants sont désignés pour la durée du mandat restant à courir.

Participent, avec voix consultative, aux travaux du conseil d'administration le directeur général et le contrôleur d'Etat de l'agence nationale.

Article R313-35-3

Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'agence. Ces délibérations portent sur les matières comprises dans les attributions de l'agence nationale en application des articles L. 313-7, L. 313-9, L. 313-10 et L. 313-12 à L. 313-15 et, en outre, sur les objets suivants: L'approbation de l'état prévisionnel des recettes et des dépenses annuelles et de ses modificatifs; L'approbation des comptes annuels;

Les conditions générales applicables aux marchés et aux contrats de toute nature conclus par l'agence et l'approbation desdits marchés et contrats dont le montant excède une somme fixée par le règlement intérieur;

Le choix des prestataires d'études et de travaux statistiques nécessaires à l'information de l'agence; L'approbation du règlement intérieur.

Article R313-35-4

Les délibérations relatives à l'état prévisionnel des recettes et des dépenses et à ses modificatifs sont exécutoires après avoir été approuvées par le ministre chargé de la construction et de l'habitation et par le ministre chargé de l'économie et des finances.

« Les délibérations relatives aux conditions générales qui régissent les marchés, au règlement intérieur et au programme d'emploi annuel des fonds mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 313-1, conformément aux dispositions prévues à l'article R. 313-36, sont exécutoires dans le délai d'un mois à compter de la date de leur transmission aux ministres représentés au conseil d'administration, à moins que l'un de ces ministres n'y fasse opposition ou ne demande qu'il soit sursis à leur application.

« Les autres délibérations sont exécutoires de plein droit.

Article R313-35-5

Les règles et les normes proposées par l'agence nationale en application de l'article L. 313-7 et L. 313-16 et, notamment, les clauses statutaires types applicables aux associations mentionnées audit article, sont publiées au Bulletin officiel du ministre chargé de la construction et de l'habitation. Leur application est subordonnée à l'intervention d'un décret. Les ministres représentés au conseil d'administration peuvent demander à l'agence nationale de leur soumettre, sur des points qu'ils

Code de la construction et de l'habitation

précisent et dans un délai qu'ils déterminent, des propositions portant sur les normes et les règles mentionnées ci-dessus.

Article R313-35-6

Le conseil d'administration se réunit à la diligence de son président et au moins une fois par trimestre. La convocation est de droit lorsqu'elle est demandée par le ministre chargé de la construction et de l'habitation ou par le ministre chargé de l'économie et des finances.

Le conseil délibère valablement si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés. Si ce quorum n'est pas atteint, le conseil est convoqué avec le même ordre du jour dans un délai minimum de vingt jours; il délibère alors sans condition de quorum.

Un administrateur ne peut disposer que d'un seul mandat de représentation. Le mandant et le mandataire doivent siéger au conseil d'administration au titre de la même catégorie.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. Toutefois, les délibérations portant sur les propositions mentionnées à l'article L. 313-7 sont prises à la majorité des trois cinquièmes des membres présents ou représentés. En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.

Les administrateurs sont tenus au secret des délibérations.

Article R313-35-7

Le président de l'agence nationale est élu pour trois ans par le conseil d'administration parmi les représentants des organisations d'employeurs. Sa nomination est soumise à l'approbation du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Le président représente l'agence en justice et dans les actes de la vie civile; à ce titre, il a qualité pour signer les marchés et les contrats préparés par les services de l'agence. Il veille à la diffusion des informations de caractère général et statistiques recueillies par l'agence pour l'exécution de ses missions.

Il fixe l'ordre du jour des réunions du conseil d'administration.

Sans préjudice des missions de contrôle sur les organismes mentionnés à l'article R. 313-9 (2°, a, b et d) que les ministres représentés au conseil d'administration peuvent à tout moment assigner à l'agence, le président du conseil d'administration soumet à l'agrément de ces ministres un programme annuel de contrôle desdits organismes et présente, chaque année, le rapport qui rend compte aux mêmes ministres des résultats des contrôles effectués.

Par délégation du conseil d'administration, le président est habilité, après consultation du comité permanent prévu à l'article suivant, à exercer les attributions de l'agence nationale dans les cas prévus au premier et au dernier alinéa de l'article L. 313-13, dans le cas d'urgence prévu au deuxième alinéa de l'article L. 313-16, ainsi que dans le cas prévu à l'article L. 313-14.

Article R313-35-8

Il est créé un comité permanent, placé sous la présidence du président de l'agence, que celui-ci peut consulter sur toute question relevant de ses attributions. Il en prend obligatoirement l'avis dans les cas prévus au dernier alinéa de l'article R. 313-5-7.

Le comité permanent comprend: d'une part, les représentants au conseil d'administration du ministre chargé de la construction et de l'habitation et celui du ministre chargé de l'économie, d'autre part, deux membres de ce conseil, désignés par lui et représentant chacun une des catégories mentionnées aux b et d de l'article R. 313-5-2.

Le directeur général assiste aux séances du comité permanent.

Les membres du comité sont tenus au secret des délibérations.

Article R313-35-9

Le fonctionnement de l'agence est assuré par un directeur général nommé pour trois ans par le ministre chargé de la construction et de l'habitation après avis du conseil d'administration.

Le directeur général dirige l'ensemble des services;

Il assure l'exécution des décisions du conseil d'administration;

Il nomme et licencie le personnel;

Il liquide les dépenses de l'agence; il liquide et met en recouvrement les recettes; il donne tous reçus, quittances et décharges;

Il prépare les réunions du conseil d'administration et donne son avis sur l'ordre du jour des séances;

Il rend compte au conseil des activités de l'agence;

Il peut recevoir toute délégation de pouvoirs du président, sauf dans les matières pour lesquelles celui-ci a reçu une délégation.

Code de la construction et de l'habitation

Article R313-35-10

Le personnel de l'agence est constitué par des agents contractuels répartis en plusieurs catégories selon les fonctions qu'ils exercent et par des fonctionnaires détachés de leur administration d'origine.

Article R313-35-11

La comptabilité de l'agence nationale est tenue et ses opérations comptables sont exécutées suivant les usages du commerce.

SECTION IV Utilisation des sommes recueillies au titre de l'article R313-10

Article R313-36

Dans le cadre des priorités définies par le Gouvernement, l'agence nationale établit le programme annuel d'emploi des fonds mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 313-1.

Dans la limite des autorisations d'engagement résultant de cette programmation, les fonds sont affectés:

- a) Soit à des opérations dont la nature et les modalités sont définies par une convention conclue en application du 2° de l'article L. 313-19 par l'Etat et par l'Union d'économie sociale du logement au nom de ses associés collecteurs;
- b) Soit à des opérations agréées par les ministres chargés du logement et des affaires sociales.

Article R313-37

Les paiements afférents aux opérations définies par une convention conclue entre l'Etat et l'Union d'économie sociale de logement sont autorisés par l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction, sur proposition du préfet du département de localisation de chaque opération. Ces paiements sont réalisés par les associés collecteurs désignés par l'agence nationale, lesquels reçoivent les sommes nécessaires par appel de fonds auprès de l'Union d'économie sociale du logement.

Les paiements afférents aux opérations ayant été agréées sont effectués sur autorisation de l'agence nationale par les organismes habilités à collecter la participation des employeurs.

L'agence nationale reçoit des organismes collecteurs les sommes qu'elle ne les a pas autorisés à décaisser, ces sommes servant au paiement des opérations agréées pour lesquelles les ressources sont insuffisantes. A cette fin:

- a) Les organismes collecteurs doivent reverser à l'agence, dans les trois mois qui suivent la clôture de leur exercice, les sommes qu'elle ne les a pas autorisés à décaisser; passé ce délai, les sommes sont majorées d'une pénalité dont le montant résulte de l'application d'un barème établi par une délibération du conseil d'administration de l'agence approuvée par un arrêté des ministres chargés du logement et de l'économie;
- b) Elle peut, en tant que de besoin, enjoindre aux organismes collecteurs le versement de sommes sans emploi.

SECTION V Prêts des employeurs à leurs salariés et construction de logements par les employeurs

Article R313-38

Les plafonds des prêts aux salariés consentis par les employeurs selon les modalités définies à l'article R. 313-9 (1.) sont déterminés en fonction des ressources du ménage occupant le logement, du nombre de personnes composant le ménage et de la zone géographique d'habitation, dans les limites fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie. Les investissements réalisés directement par les employeurs selon les modalités définies à l'article R. 313-9 (3.) sont pris en compte selon des barèmes fixés par arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie, en fonction des types de logements construits ou améliorés et de leur lieu d'implantation.

Les achats de terrains ne sont pris en compte que si la construction intervient dans les délais et conditions fixés par l'article 691-II du code général des impôts.

Code de la construction et de l'habitation

Article R313-39

Les prêts consentis par les employeurs à leurs salariés au titre de l'article R. 313-9 (1.), ne peuvent comporter le paiement d'intérêts excédant 3 p. 100 l'an.

Les logements auxquels sont destinés ces prêts doivent constituer, dès la fin des travaux, la résidence principale du salarié bénéficiaire d'un prêt ou de l'un de ses ascendants ou descendants ou de l'un des ascendants ou descendants de son conjoint.

Ces prêts ne doivent pas constituer un accessoire du contrat de travail.

Article R313-40

Lorsque les sommes versées par les employeurs à leurs salariés ou les investissements réalisés dans la construction de logements ne sont pas utilisés conformément à la réglementation relative à la participation, l'investissement n'est pas libératoire.

SECTION VI Dispositions diverses

Article R313-41

Un décret pris sur le rapport du ministre chargé de la construction et de l'habitation, du ministre chargé des finances, du ministre chargé du travail, du ministre chargé de l'industrie et du ministre chargé du commerce peut préciser les modalités particulières d'application aux entreprises nationalisées.

Article R313-43

Demeurent en vigueur en tant qu'elles concernent les opérations entreprises avant le 10 novembre 1966, les dispositions reprises aux articles R. 313-46 à R. 313-51.

Les conventions conclues en application des textes réglementaires précédemment en vigueur demeurent soumises aux dispositions de l'arrêté du 30 janvier 1973.

Sont maintenues provisoirement en vigueur les dispositions reprises aux articles R. 313-52 à R. 313-56.

Article R313-44

Toutes références aux décrets abrogés par l'article 37 du décret n° 75-1269 du 27 décembre 1975 sont, en tant que de besoin, réputées faites aux dispositions correspondantes du présent chapitre.

Article R313-45

A titre transitoire, les arrêtés pris pour l'application des décrets abrogés par l'article 37 du décret n° 75-1269 du 27 décembre 1975 sont maintenus en vigueur jusqu'à la publication des arrêtés prévus par le présent chapitre dans la mesure où leurs dispositions ne sont pas incompatibles avec les dispositions de celui-ci.

Article R313-45-1

Il est créé un Comité national de la participation des employeurs à l'effort de construction présidé par le ministre chargé de la construction et de l'habitation ou son représentant.

Ce comité est consulté sur tous les projets de textes relatifs à la réglementation de la participation des employeurs à l'effort de construction, à l'exception de ceux pris en application des articles L. 313-7 à L. 313-16 et L313-33; il peut faire toute proposition relative à l'application de cette réglementation.

Ce comité est composé:

- a) Des représentants des employeurs et des salariés désignés par leurs organisations représentatives au plan national;
- b) Des représentants des organismes collecteurs désignés par l'organisme qui fédère ces organismes au plan national;
- c) De représentants des ministères intéressés;
- d) De personnes qualifiées.

Les modalités d'application du présent article sont définies par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé des affaires sociales, du ministre chargé de l'industrie, du ministre chargé du logement et du ministre chargé du commerce et de l'artisanat.

Code de la construction et de l'habitation

SECTION VII Dispositions transitoires maintenues pour les opérations entreprises avant le 10 novembre 1966

Article R313-46

Les associations à caractère professionnel ou interprofessionnel qui, avant la date d'application du décret n° 66-827 du 7 novembre 1966 modifié, s'étaient constituées en vue de collecter la participation des employeurs et qui ont cessé de pouvoir le faire par l'effet dudit décret, sont soumises aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 313-29.

Article R313-47

Les dispositions de l'article R. 313-46 sont applicables aux autres groupements à caractère professionnel et aux organismes désintéressés qui, avant la date d'application du décret n° 66-827 du 7 novembre 1966 modifié, collectaient la participation des employeurs.

Article R313-48

Les sociétés qui, avant la date d'application du décret n. 66-827 du 7 novembre 1966 modifié, étaient constituées ou fonctionnaient sous l'égide d'une chambre de commerce et d'industrie, d'un groupement professionnel ou interprofessionnel ou d'un organisme désintéressé et qui ne se sont pas soumises, dans un délai d'un an à compter de cette même date, au contrôle prévu à l'article R.313-30, ont cessé, à l'expiration de ce délai, de pouvoir recueillir la participation des employeurs sauf pour assurer le financement des programmes en cours, dans les limites fixées par le préfet du lieu de leur siège social.

Les sociétés mentionnées au précédent alinéa qui seraient dans l'impossibilité d'utiliser pour le financement des programmes en cours les sommes recueillies par elles doivent, dans le délai fixé par le préfet du lieu de leur siège social, soit les restituer aux employeurs qui les ont versées et qui doivent les réinvestir dans les conditions prévues à l'article R. 315-51, soit, avec l'accord des mêmes employeurs, reverser lesdites sommes à un ou plusieurs des organismes mentionnés à l'article R. 313-9.

A défaut du remboursement de ces sommes ou de leur reversement dans les conditions et délais prévus ci-dessus, le ministre chargé de la construction et de l'habitation peut confier à un administrateur qu'il désigne la mission d'effectuer ces opérations au lieu et place de la société.

A titre transitoire, à Paris, le représentant du ministre chargé de la construction et de l'habitation et, dans les communes des départements des Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne ayant fait partie de l'ancien département de la Seine, le directeur départemental de l'équipement, sont compétents pour fixer les limites et délais prévus aux deux premiers alinéas.

Article R313-49

Les dispositions de l'article R. 313-48 sont applicables aux associations syndicales de reconstruction, aux coopératives de reconstruction, aux sociétés coopératives régies par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947, ainsi qu'aux sociétés immobilières de construction dont les statuts prévoient le réinvestissement des bénéficiaires dans la construction de logements, la limitation à 6 p. 100 de la rémunération des capitaux engagés et l'incessibilité des titres pendant dix ans et qui, avant la date d'application du décret n° 66-827 du 7 novembre 1966 modifié, collectaient la participation des employeurs.

Article R313-50

Par dérogation aux dispositions des articles 9, 23 (I, 3.), 25 et 26 du décret n. 66-827 du 7 novembre 1966 modifié, les sommes versées pour l'amortissement d'emprunts contractés antérieurement au 9 novembre 1966 en vue de financer, au titre de la participation des employeurs, la construction de logements, demeurent libératoires de l'obligation prévue par l'article L. 313-1.

Article R313-51

Les sommes investies par les employeurs avant la date d'application du décret n. 66-827 du 7 novembre 1966 modifié doivent, si elles sont remboursées avant l'expiration d'un délai de dix ans, être réinvesties pour la durée restant à courir, dans la limite de ce délai, sous l'une des formes prévues à la présente section.

Code de la construction et de l'habitation

SECTION VIII Dispositions provisoirement applicables à certaines entreprises nationalisées

Article R313-52

Pour l'application des dispositions du présent chapitre les établissements publics à caractère industriel et commercial institués par la loi n. 46-1072 du 17 mai 1946 portant nationalisation des combustibles minéraux solides sont considérés comme une entreprise unique. La déclaration spéciale prévue à l'article R. 313-3 est produite par les Charbonnages de France, au nom desquels est établie éventuellement sous une cote unique la cotisation instituée par l'article L. 313-4.

Article R313-53

Les investissements prévus par les articles L. 313-1 à L. 313-6 et afférents aux salaires versés par la société nationale des entreprises de presse créée par la loi n. 46-994 du 11 mai 1946, en vue de gérer à titre provisoire et au profit d'entreprises de presse les biens transférés en attendant leur dévolution, sont à la charge des entreprises intéressées.

Article R313-54

Les investissements prévus par les articles L. 313-1 à L. 313-6 et afférents aux salaires versés par la société nationale des chemins de fer français peuvent être effectués sous forme de souscription d'actions ou d'obligations de la société immobilière des chemins de fer français ou de subventions ou de prêts à ladite société.

Article R313-55

Les investissements prévus par les articles L. 313-1 à L. 313-6 et afférents aux salaires versés par la société "Mines de potasse d'Alsace" peuvent être effectués sous forme de souscriptions d'actions ou d'obligations de la société auxiliaire des mines de potasse d'Alsace ou de subventions ou de prêts à ladite société.

Article R313-56

Les investissements prévus par les articles L. 313-1 à L. 313-6 et afférents aux salaires versés par la Régie nationale des usines Renault et les sociétés filiales dans lesquelles sa participation est majoritaire peuvent être effectués sous forme de souscription d'actions ou d'obligations de la société immobilière de la Régie nationale des usines Renault ou de subventions ou de prêts à ladite société. Les participations dans des sociétés de construction, sociétés immobilières et autres organismes doivent remplir les conditions prévues à l'article R. 313-31. La quotité de la participation de la Régie nationale des usines Renault dans ses sociétés filiales s'apprécie au premier jour de la période au cours de laquelle doivent être réalisés les investissements. Les prêts et obligations prévus au premier alinéa ne doivent pas comporter le paiement d'intérêts excédant 3 p. 100.

SECTION IX Union d'économie sociale du logement

Article R313-57

Lorsqu'elle est consultée par le ministre chargé du logement en application du quatrième alinéa de l'article L. 313-13 ou du troisième alinéa de l'article L. 313-16, l'Union d'économie sociale du logement rend son avis dans le délai d'un mois. A défaut d'avis rendu à l'expiration de ce délai, la sanction peut être prononcée par le ministre.

Article R313-58

Lorsqu'elle est consultée par un associé collecteur en application du 4° de l'article L. 313-19, l'Union d'économie sociale du logement doit notifier à celui-ci son avis ou sa demande de seconde délibération dans le délai de deux mois à compter de la réception par l'union du dossier de demande d'avis. L'union peut majorer ce délai, sans qu'il puisse excéder quatre mois au total, par décision qu'elle notifie à l'associé dans les deux mois de la réception du dossier. A défaut de notification de l'avis ou de la demande de seconde délibération dans le délai ci-dessus, l'avis de l'union est réputé rendu.

Article R313-59

Les deux commissaires du Gouvernement représentant l'Etat auprès de l'Union d'économie sociale du logement sont désignés nominativement l'un par le ministre chargé de l'économie et des finances et l'autre par le ministre chargé du logement.

Code de la construction et de l'habitation

Les deux commissaires du Gouvernement disposent d'un délai d'un mois pour notifier à l'Union d'économie sociale du logement qu'ils demandent conjointement une seconde délibération en application de l'article L. 313-23. Ce délai court à compter de la date du conseil d'administration ayant adopté la première délibération.

Toutefois, les deux commissaires du Gouvernement peuvent, avant l'expiration du délai susmentionné, faire connaître à l'union qu'ils n'entendent pas demander une seconde délibération.

Article R313-60

Toute augmentation du capital de l'Union d'économie sociale du logement par incorporation des réserves, bénéfiques ou primes d'émission est interdite, sauf dérogation accordée par le ministre chargé du logement.

Article R313-61

Le plafond du montant annuel du prélèvement pour frais de fonctionnement prévu à l'article L. 313-25 est fixé par arrêté du ministre chargé du logement.

Article R313-62

Les disponibilités financières du fonds d'intervention de l'Union d'économie sociale du logement en attente de l'emploi fixé par les conventions prévues au 2° de l'article L. 313-19 sont déposées à un compte de chèques postaux ou auprès du Trésor, de la Caisse des dépôts et consignations, de la Banque de France ou d'un établissement de crédit agréé en application de la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit.

Ces disponibilités sont placées en bons du Trésor ou valeurs assimilées, en rentes sur l'Etat ou en valeurs garanties par l'Etat. Elles peuvent en outre être placées en parts d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières dits court terme monétaire prévus par l'article 13-1 du décret n° 89-623 du 6 septembre 1989 modifié pris en application de la loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988 relative aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières et portant création des fonds communs de créances.

CHAPITRE IV Logement des fonctionnaires

SECTION I Dispositions générales

Article R314-1

Des prêts complémentaires en vue de la construction de logements et bénéficiant de la garantie de l'Etat sont réservés aux fonctionnaires titulaires civils et militaires de l'Etat et des établissements publics de l'Etat à l'exclusion des établissements à caractère industriel et commercial, aux magistrats de l'ordre judiciaire, aux ouvriers tributaires du décret n° 65-836 du 24 septembre 1965, aux agents temporaires et auxiliaires de l'Etat et des établissements publics susmentionnés rémunérés dans les mêmes conditions que les fonctionnaires titulaires ainsi qu'aux personnels des départements et des communes et des établissements publics en dépendant, affiliés à la caisse de retraite des agents des collectivités locales ou à des caisses intercommunales ou interdépartementales de retraite, en activité de service. Les prêts complémentaires peuvent faire l'objet en ce qui concerne les fonctionnaires et agents de l'Etat et des établissements publics de l'Etat susindiqués de bonifications d'intérêt permettant d'abaisser le taux de ces prêts.

Article R314-2

Le montant des prêts complémentaires susceptibles d'être accordés aux fonctionnaires est fixé par décret en application de l'article R. 314-1. Il ne peut dépasser 35 p. 100 du coût de la construction maximum correspondant à la prime forfaitaire retenue.

Le taux des prêts complémentaires susceptibles d'être accordés pour faire bénéficier les intéressés de bonifications d'intérêt est fixé par arrêté. Des arrêtés conjoints du ministre chargé des finances et du ministre de la construction et de l'habitation fixent les conditions d'application du présent article et de l'article précédent.

Article R314-3

Le ministre chargé des finances est autorisé à conclure, pour l'application de l'article R. 314-1 prévoyant la possibilité de prêts complémentaires aux fonctionnaires, toutes conventions utiles et, notamment, le cas échéant, l'obligation d'une assurance sur la vie des emprunteurs.

Code de la construction et de l'habitation

Article R314-4

En vue de faciliter la construction de logements destinés à la location aux fonctionnaires ou agents de l'Etat et des établissements publics de l'Etat mentionnés au premier alinéa de l'article R. 314-1, des conventions peuvent être conclues par les ministres chargés des finances, de la défense et de la construction et de l'habitation dans des conditions fixées par décret pris sur le rapport des ministres chargés des finances, de la fonction publique et de la construction et de l'habitation, avec des organismes et sociétés de construction qui s'engagent à réserver, en contrepartie de la contribution de l'Etat ou des établissements publics de l'Etat, des logements destinés à être loués aux fonctionnaires ou agents ci-dessus indiqués. Le pouvoir de passer lesdites conventions peut être délégué aux préfets.

Article R314-4-1

Des conventions peuvent également être conclues par le ministre chargé de la construction, le ministre chargé de la défense ou le représentant de l'Etat dans le département, avec des organismes gestionnaires de logements sociaux ou des organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction et qui s'engagent à réserver, en contrepartie de la contribution de l'Etat, des logements destinés à être loués aux fonctionnaires civils et militaires de l'Etat et aux agents de l'Etat. « La contribution de l'Etat prend la forme soit de prêts remboursables dans les conditions stipulées dans la convention, soit de subventions. »

Article R314-5

L'octroi de la contribution prévue aux articles R. 314-4 et R. 314-4-1 ne fait pas obstacle à l'attribution des primes à la construction.

L'Etat et les établissements publics intéressés peuvent garantir par ces conventions et pendant un délai limité l'occupation permanente des logements réservés.

Article R314-6

Les opérations de construction de logements destinés aux fonctionnaires et aux militaires en application des articles R. 314-4 et R. 314-5 sont confiées par priorité aux organismes d'habitations à loyer modéré. Lorsque ces opérations sont réalisées au moyen d'un prêt à taux réduit de l'Etat, la participation complémentaire qu'il prend revêt la forme soit d'une subvention, soit de prêts remboursables après amortissement du prêt principal.

Dans les autres cas, les opérations peuvent être confiées indifféremment à des sociétés de construction ou à des organismes d'habitations à loyer modéré faisant appel à la législation sur les primes et les prêts à la construction.

Article R314-7

Des terrains domaniaux affectés au département chargé des armées peuvent être loués pour une durée supérieure à dix-huit ans:

- a) A des particuliers et organismes immobiliers quelconques, en vue de la réalisation d'immeubles à usage de logements réservés aux fonctionnaires civils et militaires et construits en application de l'article R. 314-1.
- b) A des organismes d'habitations à loyer modéré, en vue de la réalisation soit de logements destinés aux fonctionnaires et militaires par application du livre IV du présent code, soit de logements réservés en totalité ou en partie aux personnels civils ou militaires du département chargé des armées et réalisés par tout autre mode de financement.

Les conventions à intervenir en ce qui concerne ces derniers logements peuvent comporter des avantages ou garanties prévus dans les conventions passées en vertu des dispositions du présent chapitre.

SECTION II Logement des personnels civils de l'Etat

Article R314-8

Il est institué auprès du ministre chargé de la fonction publique une commission centrale du logement des fonctionnaires et agents civils de l'Etat et des établissements publics de l'Etat, présidée par le directeur général de l'administration et de la fonction publique et composée de douze membres, six représentants de l'administration et six représentants des organisations syndicales de fonctionnaires.

Code de la construction et de l'habitation

Article R314-9

Les représentants de l'administration comprennent:

- un représentant du ministre chargé des finances.
- un représentant du ministre de l'intérieur.
- un représentant du ministre chargé de l'éducation.
- un représentant du ministre chargé de la construction et de l'habitation.
- un représentant du ministre chargé de la défense.
- un représentant du ministre chargé des postes et télécommunications.

Article R314-10

Les représentants des organisations syndicales sont nommés par arrêté sur proposition des organisations syndicales représentées au conseil supérieur de la fonction publique.

Article R314-11

Les membres de la commission peuvent être assistés de conseillers techniques ayant voix consultative.

La commission peut demander au ministre chargé de la fonction publique de convoquer en outre toute personne qu'elle juge nécessaire d'entendre, notamment les représentants des administrations intéressées aux programmes de construction de logements.

Le secrétariat de la commission est assuré par la direction générale de l'administration et de la fonction publique.

Le président peut désigner des rapporteurs. Ces rapporteurs, s'ils ne sont pas membres de la commission, participent aux délibérations avec voix consultative.

Article R314-12

La commission centrale instituée à l'article R. 314-8 étudie les conditions du logement des fonctionnaires et agents civils de l'Etat et des établissements publics de l'Etat.

Dans le cadre ainsi défini, elle peut être chargée:

- de donner son avis sur les projets de lois et de décrets relatifs à cet objet ainsi que sur toutes les questions qui s'y rapportent, notamment sur celles qui lui sont soumises par les ministres gestionnaires des crédits destinés, en application des articles R. 314-4 et R. 314-5, au versement de la participation de l'Etat aux dépenses de construction des logements dont il s'agit;
- de donner son avis sur les conditions générales d'application des articles R. 314-4 et R. 314-5 et notamment sur les modalités de calcul et les formes de la contribution de l'Etat, les conditions d'octroi de la garantie d'occupation des logements, les règles d'attribution et de location desdits logements;
- de proposer un classement des opérations en fonction des besoins;
- d'étudier les conventions types qui fixent les limites dans lesquelles doivent être passées les conventions particulières avec des organismes constructeurs.

Les ministres gestionnaires de crédits destinés au versement de la contribution de l'Etat prévue aux articles R. 314-4 et R. 314-5 présentent chaque année un rapport à la commission sur les résultats obtenus en application desdits articles, au profit des fonctionnaires et agents civils de l'Etat et des établissements publics de l'Etat.

Article R314-13

Les programmes sont arrêtés par les ministres gestionnaires de crédits destinés au versement de la contribution de l'Etat prévue aux articles R. 314-4 et R. 314-5 qui consultent préalablement le ministre chargé de la construction et de l'habitation sur la possibilité de réaliser les opérations prévues.

Le ministre chargé de la construction et de l'habitation suit la réalisation des programmes et en assure le contrôle technique.

Article R314-14

Les conventions particulières à passer entre l'Etat et les organismes constructeurs ainsi que les avenants aux conventions déjà conclues sont signés par le ministre, le directeur de l'établissement public de l'Etat disposant des crédits sur lesquels s'impute la contribution versée en contrepartie des logements réservés aux fonctionnaires et agents de l'Etat et des établissements publics de l'Etat, ou le préfet au cas où il reçoit délégation à cet effet.

Lorsque les conventions ou leurs avenants sont signés par le ministre ou le directeur de l'établissement public de l'Etat, ils doivent, indépendamment du visa du contrôleur financier, être communiqués au préalable au ministre chargé des finances et au ministre chargé de la construction et de l'habitation, qui disposent d'un délai d'un mois pour y faire opposition, le cas échéant.

Code de la construction et de l'habitation

Article R314-15

La commission centrale instituée à l'article R. 314-8 n'est pas compétente en matière de logements militaires, qui sont régis par les dispositions de la section III ci-après.

SECTION III Logement des personnels militaires

Article R314-16

Les conventions prévues par les articles R. 314-4 et R. 314-5 et concernant les logements réservés aux personnels militaires ainsi que les avenants aux conventions déjà conclues sont, sauf en cas de délégation aux préfets donnée en application du décret n. 68-1070 du 29 novembre 1968, signés par le ministre chargé des armées sur proposition d'une commission dite "Commission d'études pour le logement des personnels militaires", présidée par ledit ministre et composée de:

- deux représentants du ministre chargé de la construction et de l'habitation;
- deux représentants du ministre chargé des finances;
- deux représentants du ministre chargé des armées.

Indépendamment du visa du contrôleur financier pour le département des armées, ces conventions doivent être communiquées au préalable au ministre chargé des finances et au ministre chargé de la construction et de l'habitation, qui disposent d'un délai d'un mois pour y faire opposition le cas échéant.

La commission peut convoquer toute personne qu'elle juge nécessaire d'entendre, notamment les représentants des administrations intéressées aux programmes de construction de logements.

Article R314-17

La commission instituée à l'article R. 314-16 est chargée notamment:

1. D'assurer en fonction des besoins la coordination des programmes et éventuellement d'en provoquer l'élaboration;
2. D'étudier et de préparer les conventions à conclure avec les organismes ou personnes en mesure de réaliser les programmes;
3. De suivre les conditions de réalisation des programmes.

Les services du ministère chargé de la construction et de l'habitation apportent leur concours à l'accomplissement des tâches confiées à la commission par la présente section.

Article R314-18

Les conventions prévues à l'article R. 314-16 fixent notamment:

1. Le montant et les modalités de la contribution de l'Etat;
2. Le nombre, les caractéristiques et la situation des logements réservés aux fonctionnaires ou agents de l'Etat et des établissements publics de l'Etat;
3. Les conditions de réalisation et de contrôle du programme;
4. Les conditions d'attribution et de location des logements réservés;
5. La durée de la garantie d'occupation desdits logements.

Article R314-19

Dans les territoires d'outre-mer, l'administration militaire peut assurer elle-même la construction des logements nécessaires à ses personnels, à l'aide de crédits qui lui sont accordés à cet effet.

La gestion, l'entretien et le gardiennage des immeubles à destination de logements et construits par l'Etat au moyen de crédits ouverts à cet effet au titre de la défense en application du présent article peuvent être confiés à des offices ou à des sociétés d'habitations à loyer modéré, aux conditions fixées par des contrats de gérance établis à la diligence de l'administration des services fiscaux (domaines).

La cession de ces immeubles peut être consentie à ces organismes. L'opération est réalisée à l'amiable par les soins de l'administration des services fiscaux (domaines) dans les formes fixées pour la vente des biens de l'Etat. Le règlement du prix est effectué dans les conditions d'intérêt et d'amortissements prévues pour les prêts consentis en application de la législation sur les habitations à loyer modéré.

Code de la construction et de l'habitation

SECTION IV Logement des personnels de l'aviation civile et de la météorologie hors de la métropole

Article R314-20

La construction, l'aménagement ou la gérance des logements destinés aux personnels de l'aéronautique civile et de la météorologie relevant du ministre chargé de l'aviation civile, en service en dehors du territoire de la France métropolitaine, peuvent être assurés dans les conditions définies aux articles ci-après.

Article R314-21

Le ministre chargé de l'aviation civile est autorisé :

- a) A assurer lui-même la construction ou l'aménagement des logements concernés par l'article R. 314-20 par imputation sur les crédits d'équipement mis à sa disposition;
- b) A passer, le cas échéant, avec des organismes d'habitations à loyer modéré ou avec des organismes immobiliers publics ou privés toutes conventions ayant le même objet.

Ces conventions sont signées par le ministre chargé de l'aviation civile et par le ministre chargé des finances après accord du ministre chargé des départements et territoires d'outre-mer. Dans les départements d'outre-mer, les dispositions desdites conventions concernant des organismes d'habitations à loyer modéré doivent également recevoir l'accord du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R314-22

En cas de besoin, le ministre chargé de l'aviation civile est autorisé à apporter aux organismes ou sociétés mentionnés à l'article R. 314-21 une aide financière exceptionnelle comportant une participation aux frais de construction. Cette participation est :

- soit imputée sur les crédits d'équipements, mis à sa disposition;
- soit constituée suivant les modalités prévues à l'article R. 314-25.

Article R314-23

La cession des immeubles ou de partie des immeubles d'habitation construits par l'Etat en application de la présente section peut être consentie au profit d'organismes ou de sociétés immobiliers qui s'engagent à réserver des locaux d'habitation aux personnels concernés par l'article R. 314-20 et à pratiquer les tarifs de location homologués par l'autorité administrative et conformes aux dispositions en vigueur dans le territoire considéré.

L'opération est réalisée à l'amiable par les soins de l'administration des services fiscaux (domaines) dans les formes fixées pour la vente des biens de l'Etat.

Le règlement du prix peut être effectué dans les conditions d'intérêt et d'amortissements prévues pour les prêts consentis en application de la législation sur les habitations à loyer modéré.

Article R314-24

Les immeubles destinés au logement des personnels de l'aviation civile et de la météorologie dans les territoires d'outre-mer et construits avec l'aide financière de l'Etat doivent lui revenir en totalité ou en partie pour une valeur au moins égale à celle de sa participation.

Article R314-25

Si la convention passée entre l'Etat et l'organisme constructeur public ou privé comporte le retour à l'Etat des logements construits en application de cette convention, l'administration des services fiscaux (domaines) est autorisée à se dessaisir au profit dudit organisme d'immeubles bâtis ou non bâtis appartenant à l'Etat :

- soit au moyen d'une cession dont le prix peut ne pas être effectivement versé, mais s'ajoute à la participation de l'Etat prévue à l'article R. 314-22 pour le calcul de ladite participation;
- soit au moyen d'une location pouvant excéder dix-huit ans, dont le loyer peut ne pas être effectivement versé mais s'ajoute à la participation de l'Etat mentionnée audit article pour le calcul de cette participation;
- soit sous la forme d'un apport entraînant participation de l'Etat au capital social du cessionnaire.

Ces diverses opérations sont réalisées à l'amiable.

Article R314-26

A défaut de gestion directe, la gérance des immeubles d'habitation concernés par l'article R. 314-20 et appartenant à l'Etat peut être confiée à l'amiable par l'administration des services fiscaux (domaines) à des organismes publics ou privés.

Code de la construction et de l'habitation

Article R314-27

Les décrets pris pour l'application de la présente section doivent être approuvés en ce qui concerne les organismes d'habitations à loyer modéré dans les départements d'outre-mer par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les textes fixant les conditions d'application de ladite section dans les différents territoires ne peuvent être modifiés que par décrets en Conseil d'Etat.

CHAPITRE V Epargne-logement - Dispositions transitoires applicables à l'épargne-construction et à l'épargne-crédit

SECTION I Comptes d'épargne-logement

SOUS-SECTION I Ouverture et fonctionnement des comptes d'épargne-logement

Article R315-1

Les comptes d'épargne-logement peuvent être ouverts au nom de personnes physiques par les caisses d'épargne ainsi que par les banques et organismes de crédit ayant passé avec l'Etat une convention à cet effet.

Article R315-2

Les sommes inscrites aux comptes d'épargne-logement portent intérêt, à un taux fixé par arrêté du ministre chargé des finances du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Au 31 décembre de chaque année, l'intérêt s'ajoute au capital et devient lui-même productif d'intérêt.

Article R315-3

Il est délivré aux titulaires de comptes d'épargne-logement un livret mentionnant les opérations effectuées à leur compte.

Le montant du dépôt minimum auquel est subordonnée l'ouverture d'un compte d'épargne-logement et le montant minimum des versements ultérieurs sont fixés par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les sommes inscrites au compte sont remboursables à vue. Toutefois, le retrait de fonds qui aurait pour effet de réduire le montant du dépôt à un montant inférieur au dépôt minimum prévu à l'alinéa précédent entraîne la clôture du compte.

Article R315-4

Le montant maximum des sommes qui peuvent être portées à un compte d'épargne-logement est fixé par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R315-5

Nul ne peut être titulaire simultanément de plusieurs comptes d'épargne-logement, sous peine de perdre la totalité des intérêts acquis ainsi que la vocation à bénéficier du prêt et de la prime d'épargne prévus aux sous-sections 2 et 3.

Article R315-6

Les livrets d'épargne-logement et les droits appartenant à leurs titulaires ne peuvent être remis en nantissement.

SOUS-SECTION II Attribution de prêts

Article R315-7

Les titulaires d'un compte d'épargne-logement peuvent, sous réserve des dispositions de l'article R. 315-13, obtenir un prêt lorsque ce compte est ouvert depuis dix-huit mois au moins et lorsque le montant des intérêts acquis s'élève au moins à un montant fixé par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation, en fonction du minimum exigé pour l'ouverture du compte ainsi que du taux d'intérêt appliqué aux dépôts.

Code de la construction et de l'habitation

Toutefois ce montant est abaissé à 150 francs lorsque le prêt est destiné au financement de travaux de réparation ou d'amélioration dont la nature est fixée par l'arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation prévu à l'article R. 315-8.

Sur la demande du titulaire du compte, l'organisme auprès duquel le compte est ouvert délivre une attestation indiquant que ces deux conditions sont remplies; cette attestation permet au titulaire du compte de bénéficier d'une priorité pour l'attribution des primes et prêts spéciaux prévus par les articles L. 311-1 à L. 311-7 s'il satisfait aux conditions exigées pour leur attribution.

Article R315-8

Les prêts d'épargne-logement ne peuvent être attribués que pour les objets définis à l'article L. 315-2. La nature des travaux de réparation ou d'amélioration susceptibles de donner lieu à l'attribution de prêts est fixée par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Peuvent bénéficier d'un prêt d'épargne-logement en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-1 les résidences utilisées à titre personnel et familial pour le repos et les loisirs. Les locations occasionnelles et de durée limitée ne font pas perdre le droit au prêt.

Les résidences de tourisme qui, en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-1, peuvent bénéficier de prêts d'épargne-logement sont les résidences dont les normes sont arrêtées par le ministre chargé du tourisme en application du décret n° 66-871 du 13 juin 1966.

Un bénéficiaire de prêt d'épargne logement attribué en application d'un des deux alinéas de l'article L. 315-1 ne peut bénéficier d'un prêt afférent au financement de logements prévus à l'autre alinéa du même article aussi longtemps que le premier prêt n'a pas été intégralement remboursé.

Article R315-9

Le taux d'intérêt des prêts est égal au taux d'intérêt servi aux dépôts effectués au compte d'épargne-logement.

L'emprunteur supporte en sus des intérêts, le remboursement des frais financiers et des frais de gestion dans la limite d'un maximum fixé par arrêté du ministre chargé des finances.

Toutes sommes exigibles, en principal, intérêts ou accessoires, et demeurées impayées, portent intérêt au taux résultant des deux alinéas précédents majoré de trois points.

Article R315-10

Les prêts sont amortissables en deux années au moins et quinze années au plus; le remboursement anticipé des prêts est toujours possible.

Article R315-11

Pour la construction, l'acquisition, les travaux d'extension, de réparation ou d'amélioration d'un même logement, le prêt ou, le cas échéant, le montant cumulé des prêts consentis au titre de l'épargne-logement ne peut excéder un montant fixé par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Lorsqu'un même emprunteur obtient plusieurs prêts d'épargne-logement, l'encours des capitaux prêtés ne doit à aucun moment dépasser le maximum fixé par ledit arrêté.

Article R315-12

Sous réserve des dispositions des articles R. 315-10 et R. 315-11, le montant et la durée maximum des prêts sont fixés de telle sorte que le total des intérêts à payer par l'emprunteur soit égal au total des intérêts acquis à la date de la demande du prêt et pris en compte pour le calcul du montant du prêt multiplié par un coefficient au minimum égal à 1.

Le coefficient maximum de conversion des intérêts est fixé à 1,5 en matière de comptes d'épargne-logement à l'exception des prêts destinés au financement de la souscription de parts de sociétés civiles de placement immobilier pour lesquels le coefficient maximum de conversion des intérêts est fixé à 1.

Lors de l'ouverture d'un compte d'épargne, les coefficients en vigueur et les barèmes en résultant doivent être mentionnés sur le livret délivré au titulaire.

Code de la construction et de l'habitation

Article R315-13

Pour la détermination du prêt, il peut être tenu compte des intérêts acquis aux comptes d'épargne-logement du conjoint, des ascendants, descendants, oncles, tantes, frères, sœurs, neveux et nièces, du bénéficiaire ou de son conjoint, des conjoints des frères, sœurs, ascendants et descendants du bénéficiaire ou de son conjoint.

Chacun de ces comptes doit être ouvert depuis un an au moins et l'un quelconque d'entre eux doit, à défaut de celui du bénéficiaire, être ouvert depuis dix-huit mois au moins.

Article R315-14

Une garantie hypothécaire et une assurance sur la vie peuvent être exigées pour le remboursement des prêts.

Article R315-15

En cas de décès du titulaire d'un compte d'épargne-logement, les héritiers ou légataires peuvent obtenir le prêt et la prime d'épargne dans les mêmes conditions que le titulaire du compte. Ces droits peuvent faire l'objet d'un partage, indépendamment du partage des capitaux inscrits au compte.

SOUS-SECTION III Prime d'épargne

Article R315-16

Les bénéficiaires des prêts concernés par la sous-section 2 reçoivent de l'Etat une prime d'épargne versée au moment de la réalisation du prêt.

La prime d'épargne versée au souscripteur d'un compte d'épargne-logement ouvert avant le 1er juillet 1985 est égale à la somme des intérêts acquis au 16 février 1994 et d'une fraction des intérêts acquis à compter de cette dernière date.

La prime d'épargne versée au souscripteur d'un compte d'épargne-logement ouvert entre le 1er juillet 1985 et le 15 mai 1986 est égale à la somme des neuf treizièmes des intérêts acquis au 16 février 1994 et d'une fraction des intérêts acquis à compter de cette dernière date.

La prime d'épargne versée au souscripteur d'un compte d'épargne-logement ouvert entre le 15 mai 1986 et le 16 février 1994 est égale à la somme des cinq onzièmes des intérêts acquis au 16 février 1994 et d'une fraction des intérêts acquis à compter de cette dernière date.

La fraction, mentionnée aux alinéas qui précèdent, des intérêts acquis à compter du 16 février 1994 est fixée de manière uniforme pour l'ensemble des comptes d'épargne-logement par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé du logement.

Toutefois la prime d'épargne ne peut pas dépasser par opération de prêt un montant fixé par arrêté du ministre chargé des finances du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Toute infraction aux dispositions de la présente section est susceptible d'entraîner la répétition de la prime, sans préjudice de l'intérêt sur les versements indus à un taux annuel égal au double du taux d'intérêt servi aux dépôts en vigueur au moment où la prime a été payée à son bénéficiaire.

Article R315-17

Les dispositions du troisième alinéa de l'article R. 315-9 et du dernier alinéa de l'article R. 315-16 sont applicables aux prêts et aux primes d'épargne attribués au titre des comptes d'épargne-logement ouverts postérieurement au 15 mars 1976.

Le taux d'intérêt applicable en cas d'exigibilité ou de répétition d'un prêt ou d'une prime attribué au titre des comptes d'épargne-logement ouverts jusqu'à cette date est de 6 p. 100 l'an.

SOUS-SECTION IV Gestion et contrôle des opérations

Article R315-18

Les fonds des comptes d'épargne-logement non employés à des opérations de prêt concernées par la sous-section 2 doivent être affectés à des emplois intéressant la construction de logements.

Article R315-19

Les dispositions du code des caisses d'épargne sont applicables aux comptes d'épargne-logement ouverts par les caisses d'épargne en tout ce qui n'est pas contraire aux dispositions des articles L. 315-1 à L. 315-7 et de la présente section.

Le ministre chargé des finances est autorisé à passer avec la Caisse des dépôts et consignations et les autres organismes intéressés les conventions nécessaires à la réalisation des opérations prévues par les articles L. 315-1 à L. 315-7.

Code de la construction et de l'habitation

Les modalités de gestion des fonds et d'octroi des prêts concernant les comptes d'épargne-logement ouverts dans les caisses d'épargne sont fixées dans une convention passée entre le ministre chargé des finances, la caisse des dépôts et consignations et les établissements intéressés.

Article R315-20

Les banques et organismes de crédit doivent être spécialement habilités par une convention passée avec le ministre chargé des finances à tenir des comptes d'épargne-logement.

De telles conventions peuvent être passées soit avec des organismes soumis aux dispositions de la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 relative aux entreprises de crédit différé, soit avec des banques et organismes de crédit, justifiant à leur bilan d'un montant minimum de capitaux propres dans des conditions fixées par un arrêté du ministre chargé des finances, soit avec des banques et organismes de crédit qui acceptent de se soumettre aux modalités de gestion des fonds et d'octroi des prêts de l'épargne-logement fixées pour les caisses d'épargne.

Article R315-21

Les conventions mentionnées à l'article précédent comportent l'engagement des organismes intéressés de se conformer aux règles fixées dans la présente section. Elles précisent notamment les conditions du versement par l'Etat de la prime d'épargne prévue à la sous-section III ainsi que les dispositions concernant l'emploi des fonds, la comptabilité et le contrôle des opérations et l'information des déposants.

Article R315-22

Le fonctionnement des comptes d'épargne-logement est soumis à la surveillance des commissaires contrôleurs des assurances et au contrôle de l'inspection générale des finances.

SECTION II Plans contractuels d'épargne-logement

Article R315-24

Il est institué une catégorie particulière de comptes d'épargne-logement sous la forme de plans contractuels d'épargne à terme déterminé.

SOUS-SECTION I Mise en place et fonctionnement des plans d'épargne-logement

Article R315-25

Les plans d'épargne-logement font l'objet d'un contrat constaté par un acte écrit.

Ce contrat est passé entre une personne physique et un des établissements mentionnés à l'article R. 315-1. Il engage le déposant et l'établissement qui reçoit les dépôts et précise leurs obligations et leurs droits.

Les opérations effectuées sont retracées dans un compte ouvert spécialement au nom du souscripteur dans la comptabilité de l'établissement qui reçoit les dépôts.

Article R315-26

Nul ne peut souscrire concurremment plusieurs plans d'épargne-logement sous peine de perdre la totalité des intérêts acquis ainsi que la vocation à bénéficier du prêt et de la prime d'épargne mentionnés aux sous-sections 2 et 3.

Le titulaire d'un compte d'épargne-logement ouvert en application de la section I peut souscrire un plan d'épargne-logement à la condition que ce plan soit domicilié dans le même établissement.

Article R315-27

La souscription d'un plan d'épargne-logement est subordonnée au versement d'un dépôt initial qui ne peut être inférieur à un montant fixé par arrêté du ministre chargé des finances du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Le souscripteur s'engage à effectuer chaque année, à échéances régulières, mensuelles, trimestrielles ou semestrielles, des versements d'un montant déterminé par le contrat.

Un ou plusieurs versements peuvent être majorés sans que le montant maximum des dépôts fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 315-4 puisse être dépassé au terme du plan d'épargne-logement.

Un ou plusieurs versements peuvent être effectués pour un montant inférieur à ce qui est prévu au contrat, à la condition que le total des versements de l'année ne soit pas inférieur à un montant fixé par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Code de la construction et de l'habitation

Article R315-28

I. - Le contrat fixe la durée du plan d'épargne-logement. Cette durée ne peut être inférieure à quatre ans à compter du versement initial, sauf en ce qui concerne les plans ouverts entre le 1er janvier 1981 et le 31 mars 1992 inclus, pour lesquels elle ne peut être inférieure à cinq ans.

Des avenants au contrat initial peuvent, sous réserve des dispositions du II, proroger la durée du plan d'épargne-logement, pour une année au moins, ou la réduire en respectant les limites fixées à l'alinéa qui précède.

II. - La durée d'un plan d'épargne-logement ne peut être supérieure à dix ans.

Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux plans d'épargne-logement qui, en vertu du contrat initial ou d'avenants à ce contrat, conclus avant le 1er avril 1992, ont une durée supérieure à dix ans. Ces plans demeurent valables jusqu'à l'expiration du contrat initial ou du dernier avenant et ne peuvent faire l'objet d'aucune prorogation.

Les contrats en cours au 1er avril 1992 d'une durée inférieure à dix ans, soit en vertu du contrat initial, soit en vertu d'avenants, ne peuvent faire l'objet d'aucun avenant ayant pour effet de porter la durée totale du plan à plus de dix ans.

Article R315-29

Les sommes inscrites au compte du souscripteur d'un plan d'épargne-logement portent intérêt, à un taux fixé par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Au 31 décembre de chaque année, l'intérêt s'ajoute au capital et devient lui-même productif d'intérêt.

La capitalisation des intérêts ne peut avoir pour conséquence de réduire le montant du versement annuel minimum prévu à l'article R. 315-27, alinéa 4.

Article R315-30

Les versements et les intérêts capitalisés acquis demeurent indisponibles jusqu'à la date où le retrait définitif des fonds prévu à la sous-section 3 devient possible.

Article R315-31

Lorsque le total des versements d'une année est inférieur au montant fixé par l'arrêté prévu au dernier alinéa de l'article R. 315-27, ou lorsque les sommes inscrites au crédit du compte d'un souscripteur font l'objet d'un retrait total ou partiel au cours de la période d'indisponibilité des fonds, le contrat d'épargne-logement est résilié de plein droit et le souscripteur perd le bénéfice des dispositions de la présente section.

Toutefois, si le retrait intervient après l'écoulement de la période minimale prévue au contrat, le bénéfice de la présente section lui est conservé pour cette période et les périodes de douze mois consécutives.

Si le retrait intervient entre la quatrième et la cinquième année d'un plan d'épargne-logement ouvert antérieurement au 1er avril 1992, le bénéfice de la présente section est conservé pour la période de quatre ans.

Si le retrait intervient entre la troisième et la quatrième année, le bénéfice de la présente section est conservé pour la période de trois ans; la prime versée par l'Etat est, dans ce cas, réduite dans une proportion fixée par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé du logement.

Article R315-32

Lorsque le contrat de souscription d'un plan d'épargne-logement est résilié en application de l'article R. 315-31, le souscripteur se voit offrir la possibilité:

a) Soit de retirer les sommes déposées au titre du plan d'épargne-logement, les intérêts versés au souscripteur étant alors évalués par application à l'ensemble de ses dépôts du taux en vigueur en matière de compte d'épargne-logement à la date de la résiliation, lorsque celle-ci intervient moins de deux ans après la date de versement du dépôt initial et au taux fixé par le contrat, lorsque la résiliation intervient plus de deux ans après la date de versement du dépôt initial;

b) Soit de demander la transformation du plan d'épargne-logement en compte d'épargne-logement au sens de la section I, les intérêts acquis par le souscripteur faisant alors l'objet d'une nouvelle évaluation par application à l'ensemble de ses dépôts du taux en vigueur en matière de compte d'épargne-logement à la date de la transformation.

Cette transformation ne peut avoir pour effet de permettre un dépassement du montant maximum fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 315-4. Dans cette éventualité, seuls font l'objet d'un transfert au compte

Code de la construction et de l'habitation

d'épargne-logement les intérêts calculés sur les dépôts effectués par le souscripteur dans la limite de ce montant; le surplus en capital et intérêts est remis à la disposition du souscripteur.

Article R315-33

Lorsque la transformation ci-dessus entraîne le transfert des sommes déposées au titre du plan d'épargne-logement à un compte d'épargne-logement au sens de la section I dont le souscripteur est déjà titulaire, ce transfert ne peut avoir pour effet de permettre un dépassement du montant maximum fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 315-4.

Dans cette éventualité, le transfert est limité à la différence entre le montant maximum des dépôts autorisé et le montant des sommes inscrites au compte d'épargne-logement. Le surplus en capital et intérêts est remis à la disposition du souscripteur. Une attestation d'intérêts acquis, calculés selon les modalités fixées à l'article R. 315-32 b, sur les sommes excédentaires est délivrée au souscripteur. Ces intérêts acquis sont pris en considération pour la détermination du montant du prêt d'épargne-logement auquel il peut prétendre.

SOUS-SECTION II Attribution de prêts

Article R315-34

Lorsque le plan d'épargne-logement est venu à terme, le souscripteur peut demander et obtenir un prêt.

Il peut d'autre part obtenir une attestation lui permettant de bénéficier d'une priorité pour l'attribution des primes et des prêts spéciaux prévus par les articles L. 311-1 à L. 311-3, L. 311-5, L. 311-6, L. 311-9, L. 312-1 et R. 324-1 s'il satisfait aux conditions exigées pour leur attribution.

Article R315-35

Pour la détermination du prêt prévu au premier alinéa de l'article précédent, il peut être tenu compte des intérêts acquis sur les plans et comptes d'épargne-logement du conjoint, des ascendants, descendants, oncles, tantes, frères, sœurs, neveux et nièces du bénéficiaire ou de son conjoint, des conjoints, des frères, sœurs, ascendants et descendants du bénéficiaire ou de son conjoint.

Chacun de ces plans d'épargne-logement doit être venu à terme.

Pour bénéficier des dispositions du présent article, le prêt doit être consenti par l'établissement où est domicilié le plan d'épargne-logement comportant le montant d'intérêts acquis le plus élevé lorsque les divers plans d'épargne-logement concernés ne sont pas souscrits dans le même établissement.

Article R315-36

Le taux d'intérêt du prêt est égal au taux d'intérêt servi aux dépôts effectués dans le cadre du plan d'épargne-logement.

Article R315-37

Le total des intérêts acquis pris en compte pour le calcul du montant du prêt, en application de l'article R. 315-12, est évalué à la date de venue à terme du plan d'épargne-logement.

Le coefficient maximum de conversion des intérêts prévu au deuxième alinéa dudit article est fixé à 2,5 en matière de plans d'épargne logement à l'exception des prêts destinés au financement de la souscription de parts des sociétés civiles de placement immobilier pour lesquels le coefficient maximum de conversion des intérêts est fixé à 1,5..

Article R315-38

L'attribution du prêt consenti au titre du plan d'épargne-logement ne fait pas d'obstacle à l'octroi, en vue du financement d'une même opération, du prêt consenti en application de l'article R. 315-7.

Toutefois, le montant cumulé des prêts ainsi consenti ne devra pas être supérieur au montant maximum fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 315-11.

Le cumul des prêts n'est possible que si ces prêts sont consentis par le même établissement.

SOUS-SECTION III Retrait des fonds et primes d'épargne

Article R315-39

Le retrait des fonds à l'arrivée du terme laisse subsister le droit au prêt pendant un an.

Les sommes inscrites au compte du souscripteur continuent à porter intérêt au taux fixé dans les conditions prévues à l'article R. 315-29 durant la période comprise entre la date de venue à terme du plan d'épargne-logement et celle du retrait effectif des fonds.

Code de la construction et de l'habitation

Article R315-40

Lors du retrait des fonds, le souscripteur d'un plan d'épargne-logement reçoit de l'Etat une prime d'épargne égale au montant des intérêts acquis.

La prime d'épargne versée au souscripteur d'un plan d'épargne-logement ouvert à compter du 1er janvier 1981 est égale à un pourcentage, déterminé par arrêté du ministre chargé des finances du ministre chargé de la construction et de l'habitation, des intérêts acquis à la date de venue à terme du plan.

En outre, il est versé au souscripteur d'un plan d'épargne-logement bénéficiaire d'un prêt prévu à l'article R. 315-34 pour le financement des dépenses de construction, d'acquisition ou d'amélioration d'un logement destiné à son habitation personnelle une majoration de prime égale à un pourcentage par personne à charge du montant des intérêts acquis pris en compte pour le calcul du montant du prêt, déterminé par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation. Seules ouvrent droit au bénéfice de cette majoration les personnes à charge vivant habituellement au foyer du bénéficiaire.

La prime d'épargne et le montant de la majoration ne peuvent pas dépasser un montant fixé par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R315-40-1

Pour bénéficier de la majoration de prime prévue à l'article précédent, les souscripteurs d'un plan d'épargne-logement antérieur au 15 juin 1983 doivent souscrire, avant le 31 décembre 1983, un avenant majorant les versements mensuels, trimestriels ou semestriels d'un pourcentage minimum, fixé par l'arrêté prévu à l'article précédent dans la limite de 30 % du montant contractuel en vigueur à la date de publication du présent décret. Les versements ne peuvent être inférieurs à un montant fixé par le même arrêté.

Si le plan d'épargne-logement vient à terme avant le 15 juin 1984, le bénéfice de la majoration est subordonné à la prorogation d'un an du terme du contrat.

SOUS-SECTION IV Dispositions diverses et transitoires

Article R315-41

Les dispositions de la section I sont applicables aux plans d'épargne-logement, pour autant qu'il n'y est pas dérogé par la présente section.

Article R315-41-1

Les souscripteurs de plans d'épargne-logement ouverts antérieurement au 1er janvier 1981 dont le contrat n'a pas atteint le terme fixé soit à l'origine, soit par avenant de prorogation, ou dont le terme est intervenu depuis moins d'un an et qui n'ont pas encore retiré leurs fonds, peuvent prétendre au bénéfice des dispositions applicables aux contrats souscrits à compter du 1er janvier 1981.

Leur option est constatée par un avenant qui doit intervenir entre le 1er février 1981 et le 31 décembre de la même année. Cet avenant prend effet du jour de sa signature.

Article R315-42

Le décret en Conseil d'Etat prévu pour l'application de la section I et de la présente section est pris sur le rapport du ministre chargé des finances, du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des postes et télécommunications.

SECTION III Dispositions transitoires

SOUS-SECTION II Epargne-construction

Article R315-69

Les comptes d'épargne-construction ouverts par les caisses d'épargne ordinaires ou par la caisse nationale d'épargne fonctionnent dans les conditions prévues par les textes régissant ces organismes en tout ce qui n'est pas contraire aux dispositions des articles L. 315-19 à L. 315-32 et de la présente sous-section.

Les dispositions particulières, nécessaires en ce qui concerne les comptes ouverts auprès des organismes avec lesquels la caisse des dépôts et consignations a conclu un accord, sont réglées par cet accord.

Code de la construction et de l'habitation

Les fonds disponibles sont placés auprès du Crédit foncier de France. Celui-ci peut émettre dans le public des obligations revalorisables conformément à l'article L. 315-26 pour un montant fixé chaque année par le ministre chargé des finances.

Article R315-70

Le taux d'intérêt applicable aux comptes d'épargne-construction est fixé par arrêté conjoint du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation, après avis de la commission de surveillance de la caisse des dépôts et consignations.

Les variations de ce taux ont lieu par fraction indivisible de 0,25 p. 100.

Article R315-71

Le taux d'intérêt alloué par la caisse des dépôts et consignations pour les sommes qui lui sont remises au titre de l'épargne-construction est celui versé aux déposants, augmenté de 0,50 p. 100, en vue de permettre aux caisses d'épargne et autres organismes agréés de faire face à leurs frais de gestion.

Article R315-72

La caisse des dépôts et consignations crée un fonds de réserve de l'épargne-construction auquel sont affectés, notamment:

- 1° L'excédent du revenu des placements effectués par la caisse des dépôts et consignations et du compte courant avec le Trésor sur les intérêts servis chaque année aux caisses d'épargne et aux organismes agréés;
- 2° Le produit des revalorisations des placements effectués auprès du Crédit foncier de France;
- 3° Les intérêts et les primes d'amortissement provenant de ce fonds lui-même;
- 4° Les retenues d'intérêts imposées aux titulaires de plusieurs comptes, en application de l'article L. 315-25;
- 5° Le montant des sommes prescrites à l'égard des déposants;
- 6° Le cas échéant, les versements provenant de la mise en jeu de la garantie de l'Etat.

Article R315-73

Peuvent seules être imputées sur le fonds de réserve de l'épargne-construction:

- 1° Les bonifications d'épargne prévues à l'article L. 315-21;
- 2° Après avis de la commission de surveillance de la caisse des dépôts et consignations:
 - a) Les pertes, soit en capital, soit en intérêts, qui viendraient à résulter, pour la caisse des dépôts et consignations ou le Crédit foncier de France, de la gestion ou du placement, notamment en obligations et en prêts, des fonds provenant des comptes d'épargne-construction;
 - b) Les sommes à prélever, soit à titre définitif, soit à titre d'avances, pour faire face aux pertes constatées par les caisses d'épargne ou les autres organismes agréés dans la gestion des comptes d'épargne-construction.

Article R315-74

Une commission instituée auprès du ministre chargé des finances, et qui se réunit au moins une fois par an, a qualité pour formuler toutes suggestions ou tous vœux ayant pour objet l'épargne-construction. Les administrations intéressées peuvent, de leur côté, provoquer l'avis de la commission sur toutes questions ayant le même objet.

Cette commission est composée comme suit:

- deux membres de l'Assemblée nationale et un membre du Sénat désignés par ces assemblées, sur la proposition des commissions des finances;
- une personne qualifiée par sa compétence en matière d'institutions de prévoyance, désignée par le ministre chargé des finances;
- une personne qualifiée par sa compétence en matière de construction, désignée par le ministre chargé de la construction et de l'habitation;
- le président de la commission supérieure et le président de la conférence générale des caisses d'épargne;
- le gouverneur du Crédit foncier de France ou son suppléant;
- le directeur général de la caisse des dépôts et consignations ou son suppléant;
- le directeur de la caisse nationale d'épargne ou son suppléant;
- deux représentants des organismes agréés mentionnés à l'article L. 315-19 désignés par le Conseil national du crédit;
- le directeur du budget ou son suppléant;
- le directeur du Trésor ou son suppléant;

Code de la construction et de l'habitation

- deux représentants du ministre chargé de la construction et de l'habitation;
- un représentant du ministre chargé des finances;
- un représentant du ministre chargé de l'agriculture.

La commission élit son président et un vice-président.

Un administrateur civil du ministère chargé des finances remplit les fonctions de secrétaire, avec voix consultative.

Article R315-75

La bonification d'épargne prévue à l'article L. 315-21 est acquise au déposant, pour chaque somme déposée, lors de son remboursement effectué pour l'un des investissements prévus audit article.

L'utilisation cumulée de plusieurs comptes peut être faite en vue de la construction d'un seul logement lorsque les titulaires de ces comptes sont au nombre des personnes énumérées à l'article 10, 7°, de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée.

Article R315-76

Pour le calcul de la bonification, chaque somme versée est multipliée par l'indice du coût de la construction à l'époque du retrait et divisée par le même indice à l'époque du versement. Dans le cas où la somme ainsi trouvée est supérieure au montant versé, la différence constitue la bonification d'épargne.

Dans la métropole, l'indice du coût de la construction est établi trimestriellement par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Il est publié au Journal officiel. Il est applicable aux versements et retraits opérés dans les trois mois suivant l'expiration du trimestre qu'il concerne.

Dans les départements d'outre-mer, si les prix ne sont pas constatés par l'Institut national de la statistique et des études économiques, les variations du coût de la construction sont constatées dans les conditions qui sont fixées par arrêté préfectoral.

Les intérêts des fonds déposés sont considérés comme des versements effectués le 31 décembre de l'année au cours de laquelle ils ont été produits; ceux correspondant à l'année de liquidation du compte ne donnent pas lieu à bonification d'épargne.

Article R315-77

Tout remboursement partiel effectué sur le compte d'épargne-construction porte, quel que soit le motif du retrait, sur les sommes les plus anciennement versées. Lorsqu'il a pour objet l'un des investissements prévus à l'article L. 315-20, il ne peut être inférieur à un minimum fixé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Article R315-78

Les demandes de remboursement, présentées en vue d'un investissement dans la construction, doivent être établies selon un modèle fixé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

La somme dont le remboursement est demandé peut faire l'objet de plusieurs retraits partiels, dont le premier ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de la demande et dont chacun est liquidé dans les conditions prévues à l'article précédent.

Article R315-79

Le premier retrait effectué en vue d'un investissement dans la construction ne peut intervenir, sauf s'il a pour objet l'acquisition préalable d'un terrain en vue d'une opération de construction, que sur présentation d'une copie conforme du permis de construire.

Dans les communes où il n'existe pas de permis de construire ou une réglementation équivalente, l'épargnant doit justifier par la production de toutes pièces utiles de l'usage qu'il entend faire des sommes demandées.

Dans le cas où les travaux prévus comportent la remise en état d'habitabilité d'un logement existant, il peut être suppléé au permis de construire par une attestation du maire, certifiant la nécessité de cette remise en état.

Dans le cas où la construction n'est pas entreprise directement par l'épargnant, le premier retrait est subordonné à la production d'une copie certifiée conforme d'un extrait du contrat intervenu avec le maître de œuvre en vue de la construction d'un logement au profit de l'épargnant.

Code de la construction et de l'habitation

Article R315-80

Jusqu'à présentation des justifications mentionnées à l'article R. 315-81, les retraits ne peuvent excéder un pourcentage du montant du compte et de la bonification y afférente, qui sera fixé par arrêté des ministres intéressés, sans pouvoir être inférieur au montant nominal des versements. Toutefois, le montant des retraits peut atteindre l'intégralité du montant du compte et de la bonification y afférente, lorsque la demande de remboursement est assortie, soit d'une caution donnée par l'employeur du titulaire du compte, ou de toute autre caution solvable, soit lorsque le remboursement est effectué par l'intermédiaire d'un organisme d'habitations à loyer modéré.

Si le retrait intervient en vue de l'acquisition préalable d'un terrain à bâtir, le montant de ce retrait ne peut excéder la valeur nominale des versements effectués depuis la création du compte. La bonification y afférente sera versée ultérieurement sur présentation d'une copie conforme du permis de construire ou de l'un des autres documents mentionnés à l'article R. 315-79.

Article R315-81

Le versement du reliquat du compte et de la bonification y afférente est subordonné à la production par l'intéressé du certificat de conformité institué par la législation relative au permis de construire et des mémoires justificatifs des travaux.

Dans le cas où les travaux exécutés n'exigent pas le permis de construire, un certificat du maire attestant l'exécution des travaux peut tenir lieu du certificat de conformité.

Dans le cas où la construction n'est pas entreprise directement par l'épargnant, celui-ci doit justifier, par la production de toutes pièces utiles, de l'utilisation des sommes retirées aux fins prévues dans sa demande.

Article R315-82

Les travaux doivent être entrepris dans un délai de six mois à compter du premier retrait effectué en vue d'un investissement dans la construction.

Les justifications prévues à l'article R. 315-81 doivent être fournies dans un délai de deux ans à compter de la même date.

A défaut de l'observation de l'un ou de l'autre de ces délais, la caisse des dépôts et consignations peut poursuivre le remboursement de la bonification d'épargne indûment versée, augmentée des intérêts au taux légal courus depuis la même date.

CHAPITRE VI Contrôle

Article R316-1

Le délai maximum prévu à l'article L. 316-1 et durant lequel les bénéficiaires d'une aide à la construction d'un logement doivent justifier de son occupation est d'un an.

L'autorité administrative compétente pour accorder un délai supplémentaire dans les cas prévus audit article, alinéa 2, est le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R316-2

Les agents du ministère chargé de la construction et de l'habitation auxquels les administrations fiscales et les services déconcentrés du Trésor sont habilités à fournir les renseignements prévus à l'article L. 316-2 doivent avoir un grade au moins équivalent à celui d'inspecteur-adjoint des impôts et être commissionnés à cet effet par le ministre chargé de la construction et de l'habitation ou par le directeur départemental de l'équipement.

Article R316-3

Les programmes de construction de logements réalisés par les services publics civils ou militaires ou les entreprises nationales sont placés sous le contrôle technique du ministre chargé de la construction et de l'habitation. Les prix de revient de ces constructions ne peuvent excéder de plus de 25 p. 100 les prix de revient fixés pour les logements construits par les organismes d'habitations à loyer modéré. Toutefois, des dérogations peuvent être exceptionnellement accordées par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Code de la construction et de l'habitation

CHAPITRE VII Avances aidées par l'Etat pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements en accession à la propriété

Article R317-1

Il est créé une aide pour l'accession à la propriété destinée aux personnes physiques qui acquièrent un logement en vue de l'occuper à titre de résidence principale et qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt. Toutefois, cette dernière condition n'est pas applicable aux personnes qui acquièrent un logement adapté en vue de son occupation à titre de résidence principale par une personne handicapée physique. Cette condition n'est pas non plus applicable aux personnes qui sont indemnisées au titre de leur logement soit dans le cadre de la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, soit en application de l'article L. 122-7 du code des assurances pour des dommages causés par les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans ou cyclones, dès lors qu'elles présentent une demande d'aide dans le délai de deux ans suivant la date de publication de l'arrêté de constatation de l'état de catastrophe naturelle ou de la survenue du sinistre et qu'elles attestent que les dommages affectant leur logement nécessitent la réalisation sur un autre site d'une nouvelle construction. Cette aide est mise en place par les établissements de crédit conventionnés à cet effet sous forme d'avance remboursable ne portant pas intérêt. L'Etat verse une subvention aux établissements de crédit destinée à compenser l'absence d'intérêt.

Article R317-2

L'avance prévue à l'article R. 317-1 peut être accordée pour financer les opérations suivantes:

1° La construction de logements, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ces logements, ou l'acquisition de ces logements en vue de leur première occupation; l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation est assimilé à la construction de logements;

2° L'acquisition de logements en vue de leur amélioration et les travaux d'amélioration correspondants, le montant de ces travaux devant être au moins égal à une fraction du coût total de l'opération, fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement;

3° L'acquisition de logements faisant l'objet d'un contrat régi par les dispositions de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, prévoyant un paiement fractionné du prix et dont la durée n'excède pas huit ans lorsque cette acquisition porte sur des opérations mentionnées au 1° ou au 2° du présent article. Dans ce cas, l'avance est versée à la date de la levée d'option.

Ces opérations comprennent la construction ou l'acquisition simultanée des dépendances de ces logements, dans des limites fixées par arrêté du ministre chargé du logement.

SECTION I Conditions d'attribution de l'avance

Article R317-3

Pour les opérations visées à l'article R. 317-2, les bénéficiaires de l'avance sont les personnes physiques mentionnées à l'article R. 317-1 et dont l'ensemble des ressources est au plus égal à un montant déterminé, en fonction de la composition familiale et de la localisation du logement, par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement. Cet arrêté fixe également les modalités générales de contrôle de ces ressources. Chacune des personnes physiques composant le ménage accédant à la propriété doit fournir les pièces justificatives attestant de son lieu de résidence principale et apporter la preuve qu'elle n'en a pas été propriétaire au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt.

Article R317-4

Il ne peut être accordé qu'une avance par opération et par ménage.

Article R317-5

Pour l'application de l'article R. 317-1, sont considérés comme résidences principales les logements occupés au moins huit mois par an par les personnes accédant à la propriété, visées à l'article R. 317-3.

Cette occupation doit être effective dans le délai maximum d'un an suivant, soit la déclaration d'achèvement des travaux, soit l'acquisition du logement si celle-ci est postérieure à ladite déclaration.

Code de la construction et de l'habitation

Ce délai peut être porté à six ans lorsque le logement est destiné à être occupé par le bénéficiaire de l'avance dès sa mise à la retraite, à condition qu'il soit loué dans des conditions prévues par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa du présent article et tant que l'avance n'est pas totalement remboursée, lorsque les bénéficiaires de l'avance définie à l'article R. 317-1 du présent chapitre ne peuvent plus, pour des raisons professionnelles ou familiales, destiner leur logement à leur résidence principale, ils peuvent le donner en location, dans des conditions fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa du présent article et de l'article R. 317-1, les bénéficiaires de l'avance qui ne peuvent plus, pour des raisons professionnelles, destiner leur logement à leur résidence principale peuvent solliciter l'octroi d'une avance pour l'acquisition d'une nouvelle résidence principale, sous réserve du remboursement préalable du capital restant dû de l'avance initiale. La nouvelle avance est octroyée dans les conditions du présent chapitre appréciées à la date de la nouvelle demande.

L'établissement de crédit qui a octroyé la première avance reverse à l'organisme visé à l'article R. 312-3-1 du présent code, pour le compte de l'Etat, une fraction de la subvention destinée à compenser l'absence d'intérêt, déterminée en fonction de la durée résiduelle de l'avance au moment de son remboursement anticipé.

Article R317-6

Toute mutation entre vifs des logements financés avec l'aide de l'avance prévue à l'article R. 317-1 du présent code entraîne le remboursement intégral du capital restant dû de l'avance, au plus tard au moment de l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Chaque mutation doit être signalée à l'établissement prêteur dans le même délai.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, les bénéficiaires de l'avance prévue à l'article R. 317-1 du présent code peuvent en conserver le bénéfice lorsqu'ils acquièrent, conformément aux dispositions de l'article R. 317-2, un autre logement en vue de l'occuper à titre de résidence principale.

Article R317-7

Les personnes bénéficiant de l'avance définie à l'article R. 317-1 ne peuvent bénéficier, pour un même logement, des dispositions des articles R. 321-1 à R. 321-16, R. 322-1 à R. 322-17, R. 331-32 à R. 331-62 du présent code.

SECTION II Caractéristiques financières de l'avance

Article R317-8

Le montant de l'avance ne peut excéder 20 p. 100 du coût de l'opération retenu dans la limite d'un prix maximal déterminé en fonction de la composition familiale du ménage bénéficiaire et de la localisation du logement.

Le taux mentionné à l'alinéa précédent est porté à 25 % 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.

Les conditions d'application du présent article sont fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement.

Article R317-9

Le montant de l'avance ne peut être supérieur à 50 p. 100 du montant du ou des autres prêts, d'une durée supérieure à deux ans, concourant au financement de l'opération.

Article R317-10

Les conditions de remboursement de l'avance sont déterminées en fonction des ressources du bénéficiaire et tiennent compte des modalités de remboursement des prêts immobiliers consentis par l'établissement de crédit pour la même opération. Un arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement fixe les conditions d'application du présent article.

Article R317-11

L'établissement prêteur apprécie sous sa propre responsabilité la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par les ménages demandant l'octroi de l'avance.

Code de la construction et de l'habitation

Article R317-12

L'avance est versée au vendeur ou au cocontractant de l'acquéreur par l'établissement de crédit pour le compte du bénéficiaire.

SECTION III Conventions avec les établissements de crédit

Article R317-13

Seuls les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'Etat, conforme à une convention type approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement, sont habilités à accorder les avances prévues à l'article R. 317-1.

Cette convention est signée au nom de l'Etat par le ministre chargé de l'économie et des finances.

Article R317-14

Le ministre chargé de l'économie et des finances et le ministre chargé du logement sont autorisés à confier la gestion de la subvention versée par l'Etat en application de l'article R. 317-1 à l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1 du présent code. Les relations entre l'Etat et cet organisme sont définies par une convention approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement qui précise notamment les conditions dans lesquelles cet organisme participe au contrôle de l'application des dispositions du présent chapitre.

Les établissements de crédit doivent conclure avec l'organisme gestionnaire de la subvention une convention conforme à une convention type approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement.

SECTION IV Garantie des prêts

Article R317-15

Les avances prévues à l'article R. 317-1 peuvent bénéficier de la garantie de l'Etat mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation, dans les conditions prévues aux articles R. 312-3-1 à R. 312-3-3.

Cette garantie est obligatoire lorsque l'établissement de crédit accorde, en complément de l'avance, un prêt conventionné garanti par l'Etat en application de l'article R. 312-3-1.

SECTION V Contrôle

Article R317-16

Le contrôle des conditions d'application des dispositions du présent chapitre est exercé par le ministre chargé de l'économie et des finances, le ministre chargé du budget et le ministre chargé du logement.

Article R317-17

Si, pendant la durée de remboursement de l'avance, et tant que celle-ci n'est pas intégralement remboursée, les conditions fixées par le présent chapitre ne sont pas respectées du fait du bénéficiaire de l'avance, l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1 exige de l'établissement de crédit, pour le compte de l'Etat, dans un délai d'un mois, le remboursement de la subvention indûment perçue majorée de 10 p. 100. L'établissement de crédit doit prévoir, dans son contrat de prêt, de faire supporter par le bénéficiaire les conséquences de ce remboursement.

Les modalités d'application de l'alinéa précédent sont fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement.

SECTION VI Dispositions spécifiques aux départements d'outre-mer

Article R317-18

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux avances accordées pour financer des logements situés dans les départements d'outre-mer dans les conditions fixées à la présente section.

Article R317-19

Pour les opérations mentionnées à l'article R. 317-2, les bénéficiaires de l'avance sont les personnes physiques dont l'ensemble des ressources est au plus égal à un montant déterminé, en fonction de la composition familiale et de la localisation du logement, par arrêté conjoint du ministre chargé de

Code de la construction et de l'habitation

l'économie et des finances, du ministre chargé de l'outremer, du ministre chargé du logement et du ministre chargé du budget.

Article R317-20

Pour les ménages dont les ressources sont supérieures à 70 % des plafonds de ressources prévus à l'article R. 317-19, le montant de l'avance ne peut excéder 25 % du coût total de l'opération retenu dans la limite d'un prix maximal déterminé en fonction de la composition familiale du ménage bénéficiaire et de la localisation du logement.

Pour les ménages dont les ressources sont au plus égales à 70 % du plafond de ressources prévu à l'article R. 317-19 le montant de l'avance ne peut excéder 40 % du coût de l'opération retenu dans la limite d'un coût maximal déterminé en fonction de la composition familiale du ménage bénéficiaire et de la localisation du logement.

Les quotités de l'avance aidée prévues au présent article sont majorées de 5 % dans les zones franches urbaines définies au B du 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 modifiée du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

Les conditions d'application du présent article sont fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé de l'outremer, du ministre chargé du logement et du ministre chargé du budget.

Article R317-21

Les dispositions de l'article R. 317-9 ne s'appliquent pas à la présente section.

Article R317-22

Les conditions de remboursement de l'avance sont déterminées en fonction des ressources du bénéficiaire et tiennent compte des modalités de remboursement des prêts immobiliers consentis par l'établissement de crédit pour la même opération.

Un arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé de l'outremer, du ministre chargé du logement et du ministre chargé du budget fixe les conditions d'application du présent article.

Article R317-23

Le ministre chargé de l'économie et des finances, le ministre chargé de l'outremer et le ministre chargé du logement sont autorisés à confier la gestion de la subvention versée par l'Etat en application de l'article R. 317-1 à l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1 du présent code.

Les relations entre l'Etat et cet organisme sont définies par une convention, approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé de l'outremer, du ministre chargé du logement et du ministre chargé du budget, qui précise notamment les conditions dans lesquelles cet organisme participe au contrôle des dispositions d'application de la présente section.

Article R317-24

La garantie prévue au deuxième alinéa de l'article R. 317-15 est obligatoire lorsque l'établissement de crédit accorde, en complément de l'avance, un prêt bancaire conventionné garanti par l'Etat en application des dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 312-3-1.

TITRE II Amélioration de l'habitat

CHAPITRE I Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat - Statut et concours financier

Article R321-1

L'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat est un établissement public administratif doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Elle a pour objet, par application de l'article L. 321-1, d'apporter son aide à des opérations destinées principalement à améliorer les conditions d'habitabilité des immeubles ou ensembles d'immeubles à usage principal d'habitation dans lesquels la taxe additionnelle au droit de bail, instituée par l'article 741 bis du code général des impôts, est applicable ou devient applicable compte tenu des engagements de donner les locaux à bail pris par les propriétaires bénéficiaires de l'aide de l'agence.

Code de la construction et de l'habitation

Sous les conditions prévues au présent article, l'agence peut également, dans les zones de revitalisation rurale mentionnées à l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, accorder des aides pour la transformation en logements locatifs de locaux non affectés initialement à cet usage, dès lors qu'ils sont situés dans une zone bâtie agglomérée.

Toutefois, l'aide de l'agence peut être accordée pour des travaux effectués dans les locaux exonérés de la taxe additionnelle au droit de bail en raison du montant du loyer, en vertu des dispositions des articles 740 et 741 bis du code général des impôts.

Article R321-2

La convention nécessaire à la gestion de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, entre l'Etat et le Crédit foncier de France, est conclue par le ministre chargé des finances et le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R321-3

La taxe additionnelle au droit de bail constituant une des ressources de l'agence aux termes de l'article L. 321-3 est versée entre les mains du fonctionnaire compétent des services fiscaux du lieu de la situation du local et dans les conditions fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Article R321-4

L'aide financière de l'agence peut être accordée sous forme de subventions dans des conditions fixées conformément à l'article R. 321-6.

Des garanties d'emprunt peuvent être accordées dans des cas particuliers par le conseil d'administration de l'agence.

L'agence passe en tant que de besoin avec les bénéficiaires toutes conventions nécessaires en vue, notamment, de déterminer les conditions auxquelles l'attribution de l'aide est subordonnée.

Article R321-5

Le conseil d'administration est composé de quatorze membres:

- un président, désigné par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances;
- deux représentants du ministre chargé de la construction et de l'habitation;
- deux représentants du ministre chargé des finances;
- un représentant du Crédit foncier de France;
- cinq représentants des propriétaires;
- deux représentants des locataires;
- une personne qualifiée pour sa compétence en matière d'habitation, notamment du point de vue social.

Ces huit derniers membres ainsi qu'un nombre égal de membres suppléants sont nommés pour trois ans par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation. Leur mandat est renouvelable. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Un comité restreint assure la permanence des relations entre le conseil d'administration et le directeur. Ce comité est composé du président du conseil d'administration, d'un représentant de chacun des deux ministres, d'un représentant des propriétaires et d'un représentant des locataires. Le conseil d'administration peut donner à ce comité délégation pour des matières limitativement énumérées.

Article R321-6

Le conseil d'administration vote le budget et approuve les comptes de l'agence.

Il détermine les programmes d'action de l'agence.

Il établit, sous réserve de l'approbation des ministres, un règlement général de procédure pour l'attribution des aides.

Il fixe les conditions dans lesquelles les ressources de l'agence sont utilisées conformément aux articles R. 321-1 et R. 321-4.

Il établit les priorités quant aux travaux dont l'exécution doit être facilitée et fixe les modalités d'attribution et de versement des aides.

Il détermine les mesures pouvant être prises tant à l'encontre des bénéficiaires de l'aide et de leurs mandataires que des hommes de l'art ou entreprises ayant contrevenu aux règlements de l'agence ou aux conventions passées avec celle-ci.

Code de la construction et de l'habitation

Il statue sur les affaires portées devant lui conformément à l'article R. 321-13.

Il accorde la garantie de l'agence et fixe les conditions dans lesquelles cette garantie peut être accordée par délégation; il assure la construction des provisions nécessaires à cet effet.

Article R321-7

Le directeur et le contrôleur financier assistent avec voix consultative aux délibérations du conseil d'administration et éventuellement à celles du comité restreint.

Les délibérations concernant le budget, les comptes financiers, les emprunts, les acquisitions ou aliénations d'immeubles et les baux ne sont exécutoires qu'après approbation expresse du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les autres délibérations sont exécutoires, sauf opposition de l'un des ministres intéressés, dans un délai de quinze jours à compter de leur date.

Article R321-8

Le directeur de l'agence nationale est nommé par le ministre chargé de la construction et de l'habitation. Il assure l'exécution des décisions du conseil.

Il prend toutes mesures nécessaires à la préparation et à l'exécution des programmes d'action soumis aux délibérations du conseil d'administration; il établit les ordres de recettes, engage et ordonnance les dépenses. Il représente l'agence en justifie et dans tous les actes de la vie civile et, d'une manière générale, fait tous actes utiles au fonctionnement de l'agence.

Il nomme aux emplois de l'agence et a autorité sur le personnel.

Article R321-9

Il est créé, dans chaque département, une section locale de l'agence dénommée "commission d'amélioration de l'habitat". Cette commission est composée de huit membres, à savoir:

- le directeur départemental de l'équipement ou son représentant ou, pour Paris, le directeur de l'urbanisme et du logement à la préfecture de Paris ou son représentant;
- le trésorier-payeur général ou son représentant ou, pour Paris, le receveur général des finances ou son représentant;
- un représentant du Crédit foncier de France;
- trois représentants des propriétaires et un représentant des locataires;
- une personne qualifiée par sa compétence en matière d'habitat, notamment du point de vue social.

Ces cinq dernières personnes ainsi qu'un nombre égal de membres suppléants sont nommés pour trois ans par arrêté du préfet. Leur mandat est renouvelable.

Le président est désigné par le préfet.

En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Article R321-10

Pour l'application de l'article R. 321-9, des commissions interdépartementales peuvent être créées par arrêté du préfet de région, sur avis des préfets intéressés.

Article R321-11

Les commissions d'amélioration de l'habitat approuvent les programmes d'action intéressant leur ressort; elles statuent dans le cadre du règlement prévu à l'article R. 321-6 et des instructions du conseil d'administration sur les demandes d'aide qui leur sont présentées. Elles donnent un avis sur toute convention intéressant l'amélioration de l'habitat engageant l'agence dans leur ressort.

Article R321-12

Un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation détermine, en tant que de besoin, les modalités de désignation des membres du conseil d'administration de l'agence et des commissions d'amélioration de l'habitat ainsi que de convocation et de délibération de ces organismes.

Article R321-13

Le directeur de l'agence nationale nomme un délégué auprès de chacune des commissions d'amélioration de l'habitat. Le délégué remplit auprès de la commission le rôle confié au directeur auprès du conseil d'administration de l'agence. Il peut déférer les décisions de la commission au conseil d'administration dans le délai imparti aux ministres pour faire opposition à une délibération du conseil d'administration. Il assure l'exécution des décisions de la commission et ordonnance les recettes et les dépenses dans la limite des délégations qui lui sont consenties à cet effet par le directeur de l'agence.

Code de la construction et de l'habitation

Le directeur de l'agence fixe, en tant que de besoin, les autres attributions du délégué.

Article R321-14

Les conditions de recrutement et de rémunération du personnel de l'agence sont fixées conjointement par le ministre chargé des finances et le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Il en est de même des conditions dans lesquelles les services du ministère chargé de la construction et de l'habitation peuvent apporter leur concours à l'agence.

Une convention passée avec le Crédit foncier de France détermine, le cas échéant, les conditions dans lesquelles cet établissement apporte son concours à l'agence.

Article R321-15

L'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat est soumise au contrôle financier de l'Etat dans les conditions fixées par le décret n° 55-733 du 26 mai 1955 modifié; un arrêté du ministre chargé des finances précise les modalités de ce contrôle.

Elle est en outre soumise aux vérifications de l'inspection générale des finances et au contrôle de l'inspection générale du ministère chargé de la construction et de l'habitation.

Article R321-16

Par dérogation aux dispositions du décret n. 62-1587 du 29 décembre 1962 modifié, dans ses articles 151 à 189, la gestion des fonds de l'agence et les opérations comptables sont effectuées par le Crédit foncier de France dans les conditions arrêtées par une convention particulière conclue entre le ministre chargé des finances et le gouverneur du Crédit foncier de France.

CHAPITRE II Primes de l'Etat

SECTION I Habitat autre que locatif

Article R322-1

Dans les limites et conditions fixées par la présente section, des primes peuvent être accordées aux personnes physiques qui effectuent des travaux d'amélioration dans des immeubles ou des logements dont elles sont propriétaires ou usufruitières et qui constituent leur résidence principale, ou dont leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint sont propriétaires ou usufruitiers et qui constituent la résidence principale de ceux-ci.

Les primes peuvent également être attribuées pour des travaux exécutés sur des logements destinés à être occupés soit par des exploitants agricoles ou des associés d'exploitation titulaires d'un contrat enregistré, soit par des ouvriers agricoles.

Pour l'application de la présente section, sont assimilés à des propriétaires les titulaires d'un contrat leur donnant vocation à l'attribution à terme de la propriété du logement qu'ils occupent ainsi que les porteurs de parts ou d'actions de sociétés donnant vocation à l'attribution en propriété du logement qu'ils occupent.

Article R322-2

Les primes ne peuvent être attribuées que pour des immeubles ou des logements destinés à être occupés au moins huit mois par an par des personnes dont les ressources n'excèdent pas, à la date de la demande de prime, un montant déterminé par arrêté des ministres chargés de l'économie, du budget, de la construction et de l'habitation.

Ces conditions sont également applicables aux personnes qui, n'occupant pas les logements améliorés, sollicitent le bénéfice des primes.

Lorsque les travaux, pour lesquels la prime est demandée, portent sur les parties communes d'un immeuble en copropriété, elle est accordée aux copropriétaires répondant aux conditions de la présente section. Elle est calculée sur la base de la quote-part des travaux leur incombant. Dans ce cas, la subvention peut être versée directement au syndic pour le compte des copropriétaires concernés.

Article R322-2 bis

Lorsque les travaux portent sur les parties communes d'un immeuble achevé depuis dix ans au moins à la date de notification de la prime et faisant l'objet du plan de sauvegarde visé à l'article L. 615-1, la prime peut être accordée, par dérogation au premier alinéa de l'article R. 322-2, à toutes les personnes mentionnées à l'article R. 322-1, quel que soit le montant de leurs ressources. Dans ce

Code de la construction et de l'habitation

cas, elle est attribuée sans que son montant ne soit limité par le plafond prévu à l'article R. 322-8, pour tous les travaux inscrits dans un programme prévisionnel adopté par l'assemblée générale de la copropriété.

Article R322-3

Les travaux de mise aux normes, d'amélioration du confort, d'adaptation des logements aux besoins des handicapés physiques et des travailleurs manuels appelés à travailler la nuit et les travaux tendant à économiser l'énergie qui donnent lieu à l'octroi de prime sont définis par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R322-4

Les logements doivent avoir été achevés depuis vingt ans au moins à la date de la notification de la décision d'octroi de prime. Cette condition n'est pas exigée lorsque les travaux envisagés tendent soit à réaliser l'adaptation des logements aux besoins des handicapés physiques, soit à améliorer les logements occupés par les travailleurs manuels appelés à travailler la nuit, soit à économiser l'énergie. En cas de circonstances exceptionnelles, des dérogations à cette condition peuvent être accordées par le préfet en fonction de l'urgence et de l'intérêt des travaux à réaliser.

Article R322-5

Ne donnent pas lieu à l'octroi de la prime les travaux commencés avant la notification de la décision d'octroi de prime. En cas de circonstances exceptionnelles des dérogations à cette condition peuvent être accordées par le préfet en fonction de l'urgence et de l'intérêt des travaux à réaliser. Toutefois, cette dérogation ne peut être accordée que pour des travaux commencés après la date de dépôt de la demande de prime.

Article R322-6

Ne donnent pas lieu au bénéfice des primes:

Les travaux qui ont fait l'objet depuis moins de dix ans ou qui font l'objet des concours financiers prévus par la réglementation relative:

Aux prêts aidés par l'Etat pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements en accession à la propriété;

Aux prêts bonifiés à moyen et long terme du crédit agricole mutuel sauf pour l'amélioration de logements dans les zones de montagne, telles qu'elles sont définies par le décret n. 77-566 du 3 juin 1977 modifié;

Aux habitations à loyer modéré;

Aux primes à la construction convertibles ou non en bonifications d'intérêt;

Aux subventions à l'amélioration de l'habitat accordées par le ministre chargé de l'agriculture en application des articles 180 et 181 du code rural et aux subventions à l'habitat autonome des jeunes agriculteurs.

Article R322-7

Dans des logements ayant donné lieu depuis moins de dix ans à l'attribution des aides prévues par le décret n. 72-104 du 4 février 1972, par la présente section et par la section I du chapitre IV du titre II du livre III du code de la construction et de l'habitation, seuls les travaux qui n'ont pas fait l'objet des aides susvisées peuvent bénéficier de la prime.

Le montant cumulé des aides ne doit pas excéder le plafond spécifique à chacune d'elles mentionné à l'article R. 322-8 et en vigueur au moment de la dernière demande. Toutefois cette disposition n'est pas applicable aux travaux réalisés dans des logements occupés par des personnes handicapées physiques et tendant à adopter ces logements à leurs besoins.

Article R322-8

Le montant des primes, leur taux, leur plafond et leurs modalités de versement sont fixés par arrêtés des ministres chargés de l'économie, du budget, de la construction et de l'habitation et de l'agriculture. La forme de la demande de prime ainsi que les justifications et pièces à fournir à l'appui de la demande sont fixées par arrêtés des ministres chargés de l'économie, du budget et de la construction et de l'habitation.

Les primes sont payées par le Crédit foncier de France, pour le compte de l'Etat, au vu de la notification de décision de paiement des primes, dans des conditions précisées par une convention

Code de la construction et de l'habitation

avec l'Etat. Cette convention précise notamment les modalités de remboursement des frais exposés par le Crédit foncier de France.

Article R322-9

La personne qui sollicite le bénéfice des primes doit adresser sa demande à la direction départementale de l'équipement, sauf à Paris où elle doit être adressée au préfet. Copie de cette demande est adressée au maire.

Article R322-10

L'instruction de la demande est effectuée par le directeur départemental de l'équipement.

La décision est prise par le préfet.

Elle est notifiée à l'intéressé par lettre recommandée et comporte éventuellement fixation du montant de la prime.

Elle n'a d'effet que si les travaux sont commencés dans le délai d'un à compter de la date de notification de la décision d'octroi de prime.

Article R322-11

Dans un délai de deux ans à compter de la date de notification de la décision d'octroi de prime, le bénéficiaire est tenu de justifier de l'achèvement des travaux sous peine d'annulation de cette décision.

Une prorogation de ce délai peut être accordée par le préfet.

Article R322-13

Sous peine d'annulation de la décision d'octroi de prime et de remboursement des sommes déjà perçues:

Le logement pour lequel la prime est accordée doit être occupé dans les conditions fixées aux articles R. 322-1 et R. 322-2, dans le délai maximum d'un an qui suit la date de versement du solde de la prime et pendant une durée de dix ans à compter de la date de notification de la décision d'octroi de prime.

Le bénéficiaire de la prime doit pouvoir justifier, à toute réquisition, que le logement ayant fait l'objet de la prime est régulièrement occupé.

Le délai de un an est porté à trois ans lorsque le logement est destiné à être occupé personnellement par le bénéficiaire de la prime dès son retour d'un département ou territoire d'outre-mer ou de l'étranger.

Le délai d'un an est porté à six ans lorsque le logement est destiné à être occupé personnellement par le bénéficiaire de la prime dès sa mise à la retraite par limite d'âge ou pour des motifs économiques.

Article R322-14

Sous peine d'annulation de la décision d'octroi de prime:

Tout changement d'occupation ou d'utilisation des logements primés, intervenant pendant la période de dix ans définie à l'article R. 322-13 doit être déclaré dans un délai de deux mois;

Il doit être justifié, dans un délai de quatre mois à compter de la date de la déclaration, que le nouvel occupant satisfait à l'ensemble des exigences réglementaires.

En cas de décès, ce délai de justification est porté à trois ans.

La déclaration et la justification prévues au présent article sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'autorité ayant délivré la prime.

Article R322-15

La prime est remboursée lorsque le logement pour lequel elle a été attribuée est:

- a) Transformé en locaux commerciaux ou professionnels;
- b) Affecté à la location sauf en ce qui concerne les exploitants agricoles, les associés d'exploitation titulaires d'un contrat enregistré et les ouvriers agricoles;
- c) Utilisé comme résidence secondaire au-delà des périodes de un, trois et cinq ans prévues à l'article R. 322-13.

En cas de modification de la situation familiale de l'occupant du logement primé, des dérogations à l'article R. 322-1 peuvent être accordées par le préfet.

Code de la construction et de l'habitation

Article R322-16

Par dérogation à l'article R. 322-15 (b), l'autorisation de louer avec maintien du bénéfice de la prime peut être donnée par l'autorité qui l'a délivrée:

- soit lorsque la cessation d'occupation du logement, dûment motivée par des raisons professionnelles ou familiales, est limitée à une durée de trois ans. Cette durée peut être prolongée de trois ans;
- soit au maximum pour la période de trois ou six années qui s'écoule entre la date du versement du solde de la prime et celle de l'occupation régulière par le bénéficiaire après sa mise à la retraite par limite d'âge ou pour des motifs économiques ou son retour d'un département d'outre-mer ou de l'étranger;

Les logements doivent être loués dans les conditions fixées par l'article R. 331-41 (1° et 2°) du présent code.

Article R322-16 bis

Par dérogation à l'article R. 322-15 b, les personnes physiques bénéficiaires de la prime à l'amélioration de l'habitat prévue à l'article R. 322-1, qui passent un contrat conforme à l'article 6 de la loi n° 89-475 du 10 juillet 1989 relative à l'accueil par des particuliers, à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapées adultes, doivent respecter le loyer maximum fixé en application de l'arrêté prévu à l'article R. 331-41 et calculé au prorata de la surface habitable louée.

Article R322-17

Le remboursement de la prime est effectué sous déduction d'un abattement de 5 p. 100 par an à compter de la date de notification de la décision d'octroi de la prime.

Lorsque la prime a été obtenue à la suite de fausses déclarations ou de manœuvres frauduleuses, son remboursement est exigé sans aucun abattement.

SECTION II Habitat locatif

Article R322-18

Dans les limites et conditions fixées par la présente section, une prime peut être accordée aux bailleurs, personnes physiques ou morales, pour l'amélioration de l'habitat locatif achevé avant le 1er septembre 1948.

Article R322-19

Cette prime ne peut être attribuée qu'aux bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, en complément de ces subventions. L'Etat passe, à cet effet une convention avec ladite agence.

Article R322-20

Peuvent donner droit à la prime les travaux conduisant à mettre les locaux en conformité avec les normes minimales d'habitabilité faisant l'objet d'une annexe au présent code.

Article R322-21

Ne donnent pas lieu au bénéfice de la prime les travaux qui bénéficient des concours financiers prévus par la réglementation relative:

- aux prêts bonifiés à moyen et long terme du crédit agricole mutuel;
- aux habitations à loyer modéré;
- au crédit immobilier;
- aux prêts bonifiés du Crédit foncier de France;
- aux avances consenties par le fonds de développement économique et social.

Article R322-22

En dehors des cas d'annulation de la décision d'octroi de prime prévus par la présente section, la prime doit être remboursée lorsque la subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat doit l'être également.

Code de la construction et de l'habitation

Article R322-23

Les locaux ne peuvent être loués qu'à des personnes dont les ressources sont au plus égales aux plafonds fixés en matière d'habitations à loyer modéré ordinaires, majorés de 20 p. 100.
Cette disposition n'est pas applicable aux personnes dans les lieux lors de la notification des travaux.

Article R322-24

Les locaux améliorés doivent rester loués nus par bail écrit pendant une période de neuf ans. Le bail ne prend effet qu'à la date d'achèvement des travaux.
La durée des baux est égale à neuf ans ou au délai restant à courir pour atteindre une durée de neuf ans à compter de la date de versement du solde de la prime.

Article R322-25

Le bail est résiliable à la volonté du preneur, sous réserve d'un préavis de trois mois. Ce préavis peut être ramené à un mois en cas de mobilité professionnelle ou de force majeure.
Le congé est donné par lettre recommandée, le préavis partant de la date d'envoi et le cachet de la poste faisant foi; lorsque le délai de préavis vient à expiration dans le courant du mois, le bail produit effet jusqu'au dernier jour du mois.

Article R322-26

Les locataires ou occupants de bonne foi dans les lieux lors de la notification des travaux qui ne répondent pas aux conditions fixées par l'article 3 septies, alinéa 2, de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée bénéficient du bail conforme aux dispositions prévues aux articles R. 322-22 à R. 322-30.

Article R322-27

Le loyer initial maximum après exécution des travaux est déterminé par référence aux modalités de calcul fixées par la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

Article R322-28

Le loyer initial est révisé en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'institut national de la statistique et des études économiques.
Le bail précise le trimestre de base de cette indexation ainsi que la date à laquelle le loyer est révisé chaque année. Lors de chaque révision, une justification de l'évolution du loyer est présentée au locataire.
Cependant, le loyer applicable aux locataires ou occupants de bonne foi des logements qui restent soumis aux dispositions de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée est le loyer prévu par cette loi.

Article R322-29

Les charges locatives doivent être limitativement énumérées dans le bail et concerner exclusivement:

- les services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée, fourniture et dépenses de personnel;
- les réparations d'entretien courant et de menues réparations sur les éléments locaux ou équipements d'usage commun de la chose louée;
- les impôts ou taxes correspondant à des services dont le locataire profite directement.

Article R322-30

Les sommes versées à titre de garantie sont limitées à deux mois de loyer. Elles doivent être remboursées dans un délai de trois mois à compter du départ du locataire, déduction faite des sommes dues au bailleur.

Article R322-31

Le bailleur doit adresser une demande de prime au délégué local de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, qui en assure l'instruction.
La forme de cette demande est fixée par ladite agence.

Article R322-32

La prime est versée sur justification des travaux effectués; son montant et ses modalités de versement sont fixées par un arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

Code de la construction et de l'habitation

Article R322-33

La décision est prise pour le compte de l'Etat par la commission d'amélioration de l'habitat. Elle est notifiée au demandeur par lettre recommandée et comporte fixation du montant de la prime. Sa forme est fixée par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

La décision n'a d'effet que si les travaux sont commencés après que la décision d'octroi de prime est intervenue et dans un délai d'un an à compter de la date de notification.

Article R322-34

Dans un délai de deux ans à compter de la date de notification de la décision d'octroi de prime, le bénéficiaire est tenu de justifier de l'achèvement des travaux, sous peine d'annulation de la décision. Une prorogation de ce délai peut être accordée par la commission d'amélioration de l'habitat.

Article R322-35

A compter de la date d'achèvement des travaux, et pendant une période de neuf ans, le délégué local de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat assure le contrôle du respect des dispositions de la présente section.

Article R322-36

Pendant cette période de neuf ans, le bailleur adresse au délégué local de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat:

- une copie des baux;
- une justification des revenus des locataires soumis à une condition de ressources.

Article R322-37

En cas de cession du bien intervenant pendant la période de neuf ans mentionnée à l'article R. 322-24, le vendeur est de plein droit débiteur du montant des primes accordées, à moins que l'acte de cession ne comporte l'engagement du nouveau propriétaire de se substituer en totalité aux droits et obligations du vendeur, tels qu'ils résultent de l'ensemble des dispositions de la présente section.

CHAPITRE III Subventions de l'Etat

SECTION I Subventions à l'amélioration des logements locatifs sociaux

Article R323-1

Peuvent bénéficier d'une subvention de l'Etat, lorsqu'ils exécutent des travaux d'amélioration dans les logements à usage locatif dont ils sont propriétaires ou gestionnaires:

- 1° Les organismes d'habitations à loyer modéré;
- 2° Les établissements publics à caractère administratif sous tutelle des collectivités locales et gestionnaires de logements;
- 3° Les communes ne disposant pas d'établissements publics administratifs placés sous leur tutelle et gestionnaires de logements;
- 4° Les houillères de bassin;
- 5° Les sociétés d'économie mixte ayant dans leur objet statutaire la réalisation de logements;
- 6° Les sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations;
- 7° La société immobilière du chemin de fer;
- 8° Les sociétés minières et immobilières gérant le patrimoine immobilier des mines de fer;
- 9° Les personnes morales propriétaires de cités familiales.
- 10° Les organismes dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréés à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département.

Article R323-2

L'octroi de la subvention est subordonné à la passation d'une convention telle que définie au 3° de l'article L. 351-2.

Article R323-3

Peuvent faire l'objet d'une subvention:

- 1° Dans les logements et les immeubles achevés depuis au moins quinze ans, sauf dérogation accordée à titre exceptionnel par le représentant de l'Etat dans le département, les travaux ayant pour effet de mettre les logements en conformité avec les normes minimales d'habitabilité;

Code de la construction et de l'habitation

2° Dans les logements et immeubles existant au 1er juillet 1981, les travaux destinés à économiser l'énergie;

3° Dans les logements et immeubles existants:

a) Les travaux destinés à la réalisation d'économies de charges, au renforcement de la sécurité des biens et des personnes dans les immeubles, y compris les travaux de renforcement des portes d'entrée des logements, ainsi que les travaux destinés à l'amélioration du confort dans les logements;

b) D'autres travaux destinés à l'amélioration de la vie quotidienne, y compris les travaux d'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées et des personnes âgées;

Ces travaux sont définis par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R323-4

Ne donnent pas lieu à l'attribution de la subvention prévue à l'article R. 323-1 les travaux qui bénéficient de concours financiers de l'Etat sous forme de bonifications d'intérêt, de subventions ou prêts prévus à l'article R. 331-1, ou de subventions prévues à l'article R. 321-1.

Sont exclus également du bénéfice de la subvention prévue à l'article R. 323-1:

- pour la réalisation de travaux prévus au 3° de l'article R. 323-3, les logements ayant bénéficié depuis moins de cinq ans d'une décision d'octroi de la subvention ou du prêt prévus à l'article R. 331-1, ou d'une subvention prévue à l'article R. 321-1;

- pour la réalisation de travaux prévus au 1° ou au 2° de l'article R. 323-3, les logements ayant bénéficié depuis moins de dix ans d'une décision d'octroi de la subvention ou du prêt prévus à l'article R. 331-1 ou d'une subvention prévue à l'article R. 321-1, sauf dérogation du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R323-5

La décision de subvention qui vaut décision favorable au sens des dispositions du a du 7° bis de l'article 257 du code général des impôts est prise par le représentant de l'Etat dans le département. Elle est accordée au vu d'un programme de travaux joint à la demande.

Article R323-6

Pour déterminer le montant de la subvention, le montant des travaux pris en considération ne peut excéder 85 000 F par logement pouvant être porté à 130 000 F en cas d'augmentation de la surface habitable d'au moins 10 p. 100 dans les logements achevés au 31 décembre 1960. Toutefois, le représentant de l'Etat dans le département peut accorder des dérogations à ce montant de travaux pour des opérations réalisées sur des immeubles dégradés et pour des opérations de restructuration interne des immeubles ou de reprise de l'architecture extérieure.

Article R323-7

Le taux de la subvention est au plus égal à 10 p. 100 du coût prévisionnel des travaux, sauf pour les opérations réalisées en Corse, où il est au plus égal à 20 p. 100 du coût prévisionnel des travaux. Ce taux peut être porté au plus à 25 p. 100 du coût prévisionnel des travaux, sauf pour les opérations réalisées en Corse, où il est au plus égal à 30 p. 100 du coût prévisionnel des travaux.

a) Pour la réalisation de travaux destinés à améliorer la sécurité dans les immeubles, y compris les travaux de renforcement des portes d'entrée des logements, à condition qu'une collectivité locale participe à ces travaux pour un montant équivalent ;

b) Pour des opérations à caractère expérimental ;

c) Pour des opérations " habitat et vie sociale " ou pour des opérations réalisées dans le cadre des actions pour le développement social des quartiers ou pour des opérations réalisées dans les grands ensembles et quartiers mentionnés au I de l'article 1466 A du code général des impôts ; il en est de même pour la réalisation de loges de gardien ;

d) Pour des opérations dont le maître d'ouvrage est une commune de moins de 5 000 habitants, lorsque l'importance des travaux et les conditions d'équilibre financier de l'opération le justifient ;

e) Pour la réalisation de travaux effectués dans les logements-foyers pour travailleurs migrants mentionnés au 3° de l'article R. 351-55 lorsque, à l'issue des travaux, le nouveau statut de ces logements-foyers est celui des résidences sociales mentionnées au 2° de l'article R. 351-55.

En outre, le représentant de l'Etat dans le département peut, à titre exceptionnel, porter le taux de la subvention au plus à 40 p. 100 du coût prévisionnel des travaux, dans les limites définies à l'article R. 323-6, lorsque le maître d'ouvrage, bénéficiaire de la subvention, rencontre des difficultés financières particulières.

Code de la construction et de l'habitation

Article R323-8

La décision d'octroi de subvention doit être antérieure au début des travaux, sauf dérogation accordée à titre exceptionnel par le représentant de l'Etat dans le département.

Les travaux doivent être commencés dans un délai de six mois à compter de la décision d'octroi de la subvention et doivent être achevés dans un délai de deux ans à compter de cette même date. Une prorogation de ce délai peut être accordée par le représentant de l'Etat dans le département, dans la limite d'un an.

Article R323-9

La subvention est versée dans les conditions suivantes:

- des acomptes peuvent, dans la limite de 20 p. 100 de son montant, être versés aux organismes bénéficiaires, après passation des marchés et sur constatation du début des travaux;
- des acomptes peuvent ensuite être versés au fur et à mesure de l'exécution des travaux ou de la livraison des fournitures;
- le montant total des acomptes ne peut dépasser 80 p. 100 du montant de la subvention;
- le règlement pour solde est subordonné à la justification de la réalisation des travaux et de la conformité de leurs caractéristiques avec celles mentionnées dans la décision d'attribution.

Article R323-10

Un prêt complémentaire à la subvention peut être consenti par les caisses d'épargne, la Caisse des dépôts et consignations ou tout autre établissement habilité à consentir des prêts aux collectivités locales.

Article R323-11

Le remboursement de la subvention peut être exigé si l'une des conditions définies par la présente section n'est pas respectée.

SECTION II Subventions subordonnées au respect de conditions réglementaires

SOUS-SECTION I Subventions versées à certains propriétaires institutionnels

Article R323-12

Les collectivités locales, les établissements publics et les sociétés d'économie mixte définis par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances ainsi que les organismes d'habitations à loyer modéré ayant compétence dans les départements d'outre-mer et les sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 472-1-1 peuvent bénéficier de subventions à l'amélioration de l'habitat lorsqu'ils exécutent des travaux dans des immeubles à usage d'habitation dont ils sont propriétaires ou gestionnaires.

SECTION I Subventions à l'amélioration des logements locatifs sociaux

Article R323-12

La présente section n'est pas applicable aux départements d'outre-mer.

SECTION II Subventions subordonnées au respect de conditions réglementaires

SOUS-SECTION I Subventions versées à certains propriétaires institutionnels

Article R323-13

Les bénéficiaires de subventions mentionnées à l'article R. 323-12 doivent s'engager pour une période minimale de dix ans:

1. A conserver les logements améliorés dans leur patrimoine;
2. A préserver l'usage d'habitation des logements;

Code de la construction et de l'habitation

3. A faire occuper les logements, lorsqu'ils sont devenus vacants, par des personnes dont les ressources sont au plus égales à un montant déterminé dans les conditions fixées par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances;
4. A percevoir des loyers au plus égaux à des plafonds fixés par arrêté des ministres susmentionnés.

Article R323-14

Les immeubles sur lesquels portent les travaux doivent avoir été achevés avant le 31 décembre 1967, sauf dérogation accordée à titre exceptionnel par le préfet.

Article R323-15

Ne donnent pas lieu à l'attribution de subventions les travaux qui bénéficient de concours financiers de l'Etat sous forme de bonifications d'intérêt, de primes à la construction convertibles ou non en bonifications d'intérêt, de prêts bonifiés à moyen et long terme du crédit agricole mutuel ou de subventions de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

Article R323-16

Peuvent seuls donner lieu à l'attribution de subventions les travaux définis par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et ayant pour effet de mettre les logements en conformité avec les normes minimales d'habitabilité ou d'en améliorer la qualité.

Article R323-17

La décision d'octroi de subvention doit être antérieure au début des travaux. Toutefois le préfet peut accorder des subventions pour des travaux déjà engagés dans le cadre d'un programme national.

Article R323-18

Les travaux doivent être commencés dans un délai d'un an à compter de la date de la décision d'octroi de subvention.

Article R323-19

Les travaux doivent être achevés dans un délai de deux ans à compter de la date de la décision d'octroi de subvention.

Article R323-20

Le remboursement de la subvention peut être exigé si l'une des conditions définies par la présente sous-section n'est pas respectée.

CHAPITRE IV Aide à l'habitat rural

SECTION I Régime général

Article R324-1

Les primes instituées par l'article R. 311-1 du code de la construction et de l'habitation peuvent être accordées à des personnes physiques, dans les limites et conditions fixées par la présente section, sur le rapport des ministres mentionnés audit article et du ministre chargé de l'agriculture, en vue d'améliorer les logements ruraux:

- a) Dont ces personnes sont propriétaires et qu'elles occupent à titre de résidence principale;
- b) Ou dont leurs ascendants ou ceux de leur conjoint sont propriétaires et que ceux-ci occupent à titre de résidence principale;
- c) Ou sur lesquels elles possèdent un droit de jouissance et qu'elles occupent à titre de résidence principale.

Sont considérées comme occupant un logement à titre de résidence principale au sens de la présente section les personnes qui y demeurent au moins huit mois par an.

Article R324-2

Les primes ne peuvent être attribuées qu'aux logements destinés à être occupés à titre de résidence principale, c'est-à-dire au moins huit mois par an, par des personnes dont les ressources n'excèdent pas les plafonds prévus en matière d'habitations à loyer modéré à usage locatif majorés de 20 p. 100. Dans le cas prévu à l'article R. 324-1 (b) les demandeurs de la prime doivent satisfaire aux mêmes conditions de ressources que les occupants du logement.

Code de la construction et de l'habitation

Article R324-3

Les logements doivent avoir été achevés depuis vingt ans au moins, à la date de la notification de la décision d'octroi de prime. Toutefois cette condition n'est pas exigée lorsque les travaux envisagés tendent soit à économiser l'énergie, soit à réaliser l'adaptation des logements aux besoins des handicapés physiques. En cas de circonstances exceptionnelles, des dérogations à cette condition peuvent être accordées par le préfet en fonction de l'urgence et de l'intérêt des travaux à réaliser.

Article R324-4

Peuvent seuls donner lieu à l'octroi de prime les travaux ayant pour résultat la mise en conformité avec les normes minimales d'habitabilité, l'installation d'équipements de confort, les travaux d'adaptation des logements aux handicapés physiques ainsi que les travaux tendant à économiser l'énergie. Ces travaux sont définis par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R324-5

Ne peuvent donner lieu à l'attribution des primes que les travaux exécutés sur des logements situés:

1. Soit dans des communes de moins de 7500 habitants agglomérés au chef-lieu, à l'exception des communes dont la population agglomérée au chef-lieu est comprise entre 2001 et 7500 habitants et qui font partie d'agglomérations de plus de 65000 habitants;
2. Soit dans des communes situées dans les zones agricoles défavorisées, définies par le décret n. 77-566 du 3 juin 1977, à l'exclusion de celles incluses dans des agglomérations de plus de 75000 habitants.

Toutefois les primes peuvent être attribuées, quelle que soit l'importance de la localité, pour des travaux exécutés sur des logements destinés à être occupés, soit par des exploitants agricoles ou des associés d'exploitation titulaires d'un contrat enregistré, soit par des ouvriers agricoles.

Article R324-6

Ne donnent pas lieu à l'octroi de prime les travaux commencés avant la notification de la décision d'octroi de prime.

Article R324-7

Ne donnent pas lieu au bénéfice des primes:

1. Les travaux qui font l'objet ou ont fait l'objet depuis moins de dix ans des concours financiers prévus par la réglementation relative:
 - aux prêts bonifiés à moyen et long terme du crédit agricole mutuel;
 - aux habitations à loyer modéré;
 - aux primes à la construction convertibles ou non en bonification d'intérêt;
 - aux primes à l'amélioration de l'habitat;
 - aux subventions à l'amélioration de l'habitat accordées par le ministère chargé de l'agriculture en application des articles 180 et 181 du code rural et aux subventions à l'habitat autonome des jeunes agriculteurs.
2. Les travaux effectués dans des logements ayant donné lieu depuis moins de dix ans à l'attribution d'aides prévues par la présente section et par le décret n. 72-104 du 4 février 1972 dont le montant cumulé atteint le plafond mentionné à l'article R. 324-9 et en vigueur au moment de la première demande d'aide.

Article R324-8

Par dérogation aux dispositions de l'article R. 324-7, les primes prévues à la présente section peuvent être attribuées aux personnes ayant contracté un emprunt bonifié auprès d'une caisse de crédit agricole pour l'amélioration de logements situés dans les zones de montagne telles qu'elles sont définies par le décret n. 77-566 du 3 juin 1977 précité.

Article R324-9

Le montant des primes, leur plafond et leurs modalités de versement sont fixés par un arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation, de l'agriculture et des finances.

Cet arrêté détermine la forme de la demande de prime et énumère les justifications et pièces à fournir à l'appui de la demande.

Les primes sont payées par le Crédit foncier de France, pour le compte de l'Etat, au vu de la notification de décision de paiement des primes, dans des conditions précisées par une convention

Code de la construction et de l'habitation

avec l'Etat. Cette convention précise notamment les modalités de remboursement des frais exposés par le Crédit foncier de France.

Article R324-10

La personne qui sollicite le bénéfice des primes doit adresser sa demande au service instructeur désigné à l'article R. 324-11. Copie de cette demande est adressée au maire.

Article R324-11

L'instruction de la demande est effectuée:

1. En ce qui concerne les bâtiments d'habitation dépendant d'une exploitation agricole et les bâtiments destinés à usage mixte professionnel et d'habitation des artisans ruraux entendus au sens de l'article 1061 du code rural, par le directeur départemental de l'agriculture;
2. En ce qui concerne les autres bâtiments d'habitation, par le directeur départemental de l'équipement.

Dans tous les cas, la décision est prise par le préfet sur le rapport du directeur départemental de l'équipement.

Elle est notifiée à l'intéressé par lettre recommandée et comporte, le cas échéant, fixation du montant de la prime.

Elle n'a d'effet que si les travaux sont commencés dans le délai d'un an à compter de la date de notification.

Article R324-12

Dans un délai de deux ans à compter de la date de notification de la décision d'octroi de prime, le bénéficiaire est tenu de justifier de l'achèvement des travaux sous peine d'annulation de cette décision.

Une prorogation de ce délai peut être accordée par le préfet selon la procédure définie à l'article R. 324-11.

Article R324-14

Sous peine d'annulation de la décision d'octroi de prime et, le cas échéant, de remboursement de la prime:

- le logement pour lequel la prime est accordée doit être occupé dans les conditions fixées aux articles R. 324-1, R. 324-2 et R. 324-5 dans le délai maximum d'un an qui suit la date du versement du solde de la prime et pendant une durée de dix ans à compter de la date de notification de la décision d'octroi de prime;

- le bénéficiaire de la prime doit pouvoir justifier, à toute réquisition, que le logement ayant fait l'objet de la prime est régulièrement occupé.

Le délai d'un an est porté à trois ans lorsque le logement est destiné à être occupé personnellement par le bénéficiaire de la prime dès son retour d'un département ou territoire d'outre-mer ou de l'étranger.

Il est porté à cinq ans lorsque le logement est destiné à être occupé personnellement par le bénéficiaire de la prime dès sa mise à la retraite.

Article R324-16

Sans préjudice des sanctions prévues à l'article L. 311-3 la prime est remboursée lorsque le logement pour lequel la prime a été attribuée est:

- a) Transformé en locaux commerciaux ou professionnels;
- b) Affecté à la location sauf en ce qui concerne les ouvriers agricoles, aux exploitants agricoles et aux associés d'exploitation titulaires d'un contrat enregistré;
- c) Utilisé comme résidence secondaire au-delà des périodes de un, trois et cinq ans prévues à l'article R. 324-14.

Article R324-18

Le remboursement de la prime est effectué sous déduction d'un abattement de 5 p. 100 par an à compter de la date de notification de la décision d'octroi de prime. Cet abattement n'est pas applicable dans les cas prévus par les articles L. 311-5 et R. 324-16.

Article R324-19

Les personnes ayant déposé une demande de prime sur laquelle aucune décision n'est intervenue le 29 janvier 1978 peuvent:

Code de la construction et de l'habitation

- si les travaux sont engagés avant cette date, bénéficiaire d'une prime dans les conditions fixées par le décret n. 72-104 du 4 février 1972 précité;
- si les travaux ne sont pas engagés à cette date, bénéficiaire à leur choix d'une prime, soit dans les conditions fixées par ledit décret, soit dans les conditions fixées par la présente section.

CHAPITRE V Restauration immobilière

Article R325-1

Dans le cadre déterminé à l'article R. 311-1, et dans les limites et conditions fixées par le présent chapitre, des primes à la construction peuvent être accordées aux personnes physiques ou morales qui entreprennent des travaux de remise en état ou de restauration d'immeubles à usage principal d'habitation en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme.

Ces primes ne peuvent être accordées pour des logements qui sont utilisés comme résidence secondaire ou dont le titre d'occupation est un accessoire du contrat de travail.

Sont exclus du bénéfice des primes les travaux entrepris avec le concours de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

Article R325-2

Les primes ne sont accordées que pour les travaux entrepris après le dépôt de la demande.

Article R325-3

Le montant des prêts spéciaux consentis pour les opérations qui auront bénéficié des primes prévues à l'article R. 325-1 peut atteindre les deux tiers du coût des travaux retenus, dans les limites fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances, abstraction faite de la partie de ce coût relative à la surface qui excède le maximum fixé à l'article R. 325-4.

Cet arrêté fixe également le montant des primes, leurs caractéristiques, celles des prêts spéciaux et les conditions de location applicables à ces opérations.

Article R325-4

Les travaux prévus à l'article R. 325-1 ne donnent lieu à l'octroi de primes que dans la limite de 150 mètres carrés de surface habitable pour chacun des logements créés ou aménagés.

La surface habitable mentionnée à l'alinéa précédent est celle qui est définie à l'article R. 111-2.

Article R325-5

Sous réserve des dispositions du présent chapitre, les articles R. 311-8 à R. 311-22, R. 311-37, alinéas 1 et 2, R. 311-40, R. 311-48 et R. 311-49 sont applicables aux primes prévues à l'article R. 325-1.

Article R325-6

Les primes ne peuvent être attribuées ou maintenues que si les ressources des bénéficiaires ou des personnes qui occupent ou occuperont le logement créé ou restauré n'excèdent pas des plafonds fixés par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

CHAPITRE VI Amélioration, transformation ou aménagement de logements locatifs sociaux conventionnés

Article R326-1

Les travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement réalisés dans des logements sociaux à usage locatif doivent faire l'objet d'une décision favorable du préfet pour l'application des dispositions du c du premier alinéa du 7° bis de l'article 257 du code général des impôts.

Article R326-2

L'octroi de la décision favorable prévue à l'article R. 326-1 est subordonné à l'existence d'une convention telle que définie aux 2° et 3° de l'article L. 351-2, dont la durée restant à courir ne peut être inférieure à cinq ans.

Peuvent faire l'objet de cette décision les travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement mentionnés à l'article 172 A de l'annexe II au code général des impôts.

Code de la construction et de l'habitation

Article R326-3

La décision favorable prévue à l'article R. 326-1 est prise par le préfet. Elle est accordée au vu d'un programme de travaux établi pour une année civile, dès lors que ces travaux sont conformes à ceux définis à l'article 172 A de l'annexe II au code général des impôts. Dans ce cas, un état récapitulatif des travaux par immeuble doit être joint. Toutefois, cette décision peut porter sur un programme de travaux déterminé pour un immeuble.

La décision favorable est notifiée au demandeur et est transmise au directeur des services fiscaux.

Article R326-4

La décision favorable prévue à l'article R. 326-1 doit être antérieure au début des travaux.

Le maître d'ouvrage peut exécuter ceux des travaux qui présentent un caractère d'urgence avant la notification d'une décision favorable, à condition d'en informer préalablement le préfet, qui en accuse réception, et de déposer une demande de décision favorable avec état récapitulatif des travaux dans un délai de huit jours suivant la date de l'accusé de réception.

Article R326-5

Si la décision favorable porte sur un programme de travaux établi pour une année civile, les travaux doivent commencer durant ladite année et doivent être achevés dans un délai de deux ans à compter de la date de décision. Dans ce cas, les bénéficiaires de la décision informent le préfet et le directeur des services fiscaux de la nature des travaux effectivement réalisés au plus tard le 31 janvier suivant l'année visée par la décision; pour les travaux non encore achevés à cette date, l'information est transmise à la date d'achèvement des travaux par immeuble.

Si la décision favorable porte sur un programme de travaux déterminé par immeuble, les travaux doivent commencer dans un délai de six mois à compter de la décision prévue à l'article R. 326-1 et doivent être achevés dans un délai de deux ans à compter de cette même date. Une prorogation de ce délai peut être accordée par le préfet, dans la limite d'un an.

A la date d'achèvement des travaux, les bénéficiaires de la décision favorable informent le préfet et le directeur des services fiscaux de la nature des travaux effectivement réalisés.

TITRE III Subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration d'habitations donnant lieu à l'aide personnalisée au logement

CHAPITRE UNIQUE

SECTION I Subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés

SOUS-SECTION I Dispositions communes

Article R331-1

Dans les limites et conditions fixées par la présente section, des subventions et des prêts définis par les sous-sections 2 et 3 ci-après peuvent être accordés pour financer :

- 1° L'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de logements à usage locatif et la construction de ces logements ;
- 2° La construction de logements à usage locatif ;
- 3° L'acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation en vue de leur amélioration ainsi que les travaux d'amélioration correspondants ;
- 4° L'acquisition de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation et leur transformation ou aménagement en logements ;
- 5° Les terrains, droits immobiliers, logements ou immeubles acquis par des organismes d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte ou des collectivités locales ou leurs groupements ainsi que les travaux de construction, de transformation ou d'amélioration à réaliser sur ces terrains, logements ou immeubles, à condition que les biens concernés aient été acquis depuis moins de dix ans à la date de la demande du prêt et qu'ils n'aient pas précédemment bénéficié de financement au titre du chapitre Ier du titre Ier du livre III ou du livre IV (première partie) ;
- 6° Les travaux d'amélioration exécutés sur des immeubles ou des logements cédés à bail

Code de la construction et de l'habitation

emphytéotique par l'Etat, des collectivités locales ou leurs groupements ;

7° Les travaux de transformation ou d'aménagement en logements de locaux ou d'immeubles non affectés à cet usage ;

8° La réalisation des dépendances de ces immeubles ou de ces logements, et notamment les garages, jardins, locaux collectifs à usage commun, annexes dans des limites fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation ;

9° La réalisation d'opérations de logements-foyers à usage locatif tels que définis aux articles R. 351-55 et R. 351-56 ;

10° L'acquisition de logements dans le cadre des dispositions prévues à l'article L. 261-3.

Dans les limites et conditions fixées par la présente section, et notamment par les articles R. 331-12, R. 331-14, R. 331-15, des subventions et des prêts définis par la sous-section 2 peuvent être accordés pour financer l'acquisition de logements locatifs existants et le cas échéant les travaux d'amélioration ainsi que les opérations et travaux mentionnés aux 1°, 2°, 4°, 6°, 7°, 8° et 10° de l'alinéa précédent lorsque les logements concernés sont adaptés aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières. Les dispositions des articles R. 331-9 à R. 331-24 relatives aux opérations d'acquisition-amélioration sont applicables à ces logements y compris en l'absence de travaux. Le coût d'acquisition de ces logements ne doit pas excéder un pourcentage de la valeur de base des opérations d'acquisition-amélioration fixée par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances pour les zones géographiques déterminées. Ces dispositions s'appliquent également aux logements-foyers dénommés résidences sociales et mentionnés à l'article R. 351-55.

Article R331-2

Les occupants des logements financés à l'aide de ces subventions et prêts définis par les sous-sections 2 et 3 ci-après peuvent bénéficier de l'aide personnalisée au logement, dans les conditions prévues par le titre V du livre III du présent code (première partie).

Article R331-3

L'octroi des subventions et des prêts prévus à l'article R. 331-1 et définis par les sous-sections 2 et 3 ci-après est subordonné à l'obtention d'une décision favorable du ministre chargé de la construction et de l'habitation prise dans les conditions prévues à l'article R. 331-6.

Article R331-4

Pour pouvoir faire l'objet d'une décision favorable, les demandeurs de subventions et de prêts doivent s'engager à ce que, pendant une durée minimale de quinze ans, les logements ne soient:

- a) Ni transformés en locaux commerciaux ou professionnels;
- b) Ni affectés à la location en meublé, à l'exception des logements-foyers tels que définis aux articles R. 351-55 et R. 351-56, ni affectés à la location saisonnière;
- c) Ni utilisés comme résidence secondaire;
- d) Ni occupés à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction;
- e) Ni détruits sans qu'il soit procédé à leur reconstruction dans un délai de quatre ans à compter du sinistre.

Article R331-5

Ne peuvent donner lieu au bénéfice des subventions et des prêts définis par la présente section:

- a) Les logements faisant l'objet d'une autre aide de l'Etat à l'investissement que celle prévue par la présente section sauf dispositions contraires expresses;
- b) Les logements dont les travaux ont commencé avant:
 - l'acquisition, par le demandeur, du droit d'utiliser le terrain d'implantation du logement projeté;
 - ou l'obtention de la décision favorable du ministre chargé de la construction et de l'habitation prévue à l'article R. 331-3, sauf dérogation dudit ministre.

Article R331-6

L'instruction de la demande de décision favorable prévue à l'article R. 331-3 est assurée par le directeur départemental de l'équipement; la décision est prise par le représentant de l'Etat dans le département et notifiée au demandeur.

Lorsqu'une réponse du représentant de l'Etat dans le département n'est pas intervenue dans un délai maximum de quatre mois à compter de la date de la demande de décision favorable, cette demande est réputée rejetée.

Code de la construction et de l'habitation

La décision favorable ne peut être prise qu'après la passation, par le demandeur, d'une convention prévue au 3° de l'article L. 351-2.

Pour les opérations de construction, le nombre de logements pouvant faire l'objet de décisions favorables du préfet ne peut excéder la limite qui lui a été notifiée par le ministre chargé du logement.

Article R331-7

Si les travaux ne sont pas commencés dans un délai de dix-huit mois à compter de la date de la décision favorable, le représentant de l'Etat dans le département peut rapporter cette décision. Dans un délai de quatre ans à compter de la date de la décision favorable, le bénéficiaire est tenu de justifier au représentant de l'Etat dans le département que la déclaration d'achèvement des travaux prévue à l'article R. 460-1 du code de l'urbanisme a été déposée. Dans le cas de travaux d'amélioration, le bénéficiaire est tenu de déclarer l'achèvement des travaux au représentant de l'Etat dans le département dans le même délai. Une prorogation de ce délai, qui ne pourra être supérieure à deux ans, peut être accordée par le représentant de l'Etat dans le département.

La non-observation de ces dispositions entraîne la caducité de la décision favorable.

Article R331-8

Les logements construits à l'aide des subventions ou des prêts prévus à l'article R. 331-1 doivent présenter un niveau minimum de qualité.

Les logements acquis ou améliorés à l'aide de ces subventions ou prêts doivent respecter des normes minimales d'habitabilité. Le montant des travaux d'amélioration doit être au moins égal à une fraction du prix de revient prévisionnel, défini à l'article R. 331-10, fixée par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas applicable aux logements mentionnés au deuxième alinéa de l'article R. 331-1.

Un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe les modalités d'application du présent article.

Article R331-9

I. - Le prix de revient prévisionnel d'une opération de construction neuve, établi à la date de la demande de décision favorable, comprend trois éléments:

- 1° La charge foncière;
- 2° Le prix de revient du bâtiment;
- 3° Les honoraires des architectes et techniciens.

II. - Le prix de revient prévisionnel d'une opération d'acquisition et d'amélioration établi à la date de la demande de décision favorable comprend trois éléments:

- 1° La charge immobilière;
- 2° Le coût des travaux;
- 3° Les honoraires des architectes et techniciens.

Un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation définit les modalités d'application du présent article.

Article R331-10

Pour le calcul du montant de la subvention de l'Etat ou du prêt, des valeurs de base sont fixées par mètre carré de surface utile en construction neuve et en acquisition-amélioration.

La surface utile à prendre en compte est égale à la surface habitable du logement telle que définie à l'article R. 111-2 du présent code augmentée de la moitié de la surface des annexes dans les conditions fixées par arrêté du ministre du logement.

Ces valeurs de base sont fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances. Elles sont actualisées au 1er janvier de chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction.

Article R331-12

Les subventions ou prêts prévus à l'article R331-1 sont attribués pour des logements destinés à être occupés par des personnes dont l'ensemble des ressources, à la date d'entrée dans les lieux, est au plus égal à un montant déterminé par un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances. Toutefois, pour les logements mentionnés au deuxième alinéa de l'article R. 331-1, le plafond de ressources à l'entrée dans les lieux ne peut excéder 60 p. 100 du montant déterminé par l'arrêté précité, sauf dérogation accordée par le représentant de l'Etat dans le département. Ce plafond est fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

Code de la construction et de l'habitation

Pour les opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-14 autres que celles prévues au deuxième alinéa de l'article R. 331-1 et bénéficiant de subventions prévues aux 2° et 3° de l'article R. 331-15, 30 % au moins des logements sont obligatoirement attribués à des personnes dont l'ensemble des ressources est inférieur ou égal à 60 % du montant déterminé par l'arrêté précité ; un dépassement au plus égal à 20 % de ce même montant est permis pour l'attribution de 10 % au plus des logements des opérations ainsi financées par un même maître d'ouvrage.

Pour les opérations ne bénéficiant pas de subventions prévues à l'article R. 331-15 et réalisées par les maîtres d'ouvrage mentionnés aux 1° et 2° de l'article R. 331-14 à l'aide de prêts mentionnés audit article, le représentant de l'Etat dans le département peut accorder une dérogation aux plafonds de ressources prévus à la première phrase du présent article dans les conditions fixées par l'arrêté précité. La dérogation est inscrite dans la convention conclue entre l'Etat et le bailleur en application de l'article L. 351-2.

Les bailleurs doivent être en mesure de justifier du respect des règles découlant du présent article. Les modalités de détermination et de contrôle des ressources sont également fixées par l'arrêté précité.

Article R331-13

Le ministre chargé des finances est autorisé à passer avec la Caisse des dépôts et consignations et le Crédit foncier de France ou avec tout établissement ayant acquis la qualité de créancier au titre des prêts et habilité à assurer ou à faire assurer par un tiers la gestion et le recouvrement de ces prêts les conventions nécessaires à l'application de la présente section.

SOUS-SECTION II Dispositions applicables aux subventions de l'Etat et aux prêts de la Caisse des dépôts et consignations

Article R331-14

La décision favorable portant octroi de subvention de l'Etat, prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6, porte agrément de l'opération. Elle ouvre droit à des prêts accordés par la Caisse des dépôts et consignations.

Pour les opérations ne bénéficiant pas de subventions prévues à l'article R. 331-15, la décision favorable, prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6, porte agrément de l'opération. Elle ouvre droit à des prêts accordés par la Caisse des dépôts et consignations.

Ces subventions et ces prêts peuvent être attribués à :

- 1° Des offices publics d'habitations à loyer modéré, des offices publics d'aménagement et de construction, des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- 2° Des sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements ;
- 3° Pour les logements mentionnés au deuxième alinéa de l'article R. 331-1, des collectivités territoriales ou leurs groupements et des organismes dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréés à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département ;
- 4° Aux collectivités locales ou leurs groupements pour la réalisation des opérations mentionnées aux 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8° et, à l'exclusion des opérations de construction, au 9° du premier alinéa de l'article R. 331-1, éligibles aux dispositions prévues aux 2° et 3° de l'article R. 331-15 et dont les logements sont attribués dans les conditions du deuxième alinéa de l'article R. 331-12.

Article R331-15

Le montant de la subvention de l'Etat est déterminé selon les modalités suivantes :

1° L'assiette de la subvention de l'Etat est égale, à la date de la décision d'octroi, au produit de la valeur de base prévue à l'article R. 331-10 du présent code par la superficie de l'opération, exprimée en mètre carré de surface utile définie à l'article R. 331-10 du présent code en construction neuve et en acquisition-amélioration, majorée ou minorée en fonction de sa structure et notamment de la taille moyenne des logements, selon des modalités fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

L'assiette de la subvention de l'Etat ainsi définie est majorée, le cas échéant, en fonction de la qualité des logements et des sujétions rencontrées par l'opération, dans la limite de 30 % et dans des conditions fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

L'assiette de la subvention de l'Etat peut être majorée d'un coût forfaitaire pour création de garages dont les montants unitaires sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances et actualisés au 1er janvier de chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction.

Code de la construction et de l'habitation

2° a) Une subvention peut être octroyée aux opérations de construction. Le taux de subvention est au plus égal à :

- 5% de l'assiette définie au 1° pour les opérations de construction. A titre exceptionnel, le préfet peut, par dérogation, porter ce taux à 6,5% au plus ;
- 8% de cette assiette pour les opérations à caractère expérimental ;
- 12 % de cette assiette pour des opérations de relogement liées à des démolitions et pour la réalisation de logements-foyers dénommés résidences sociales par des maîtres d'ouvrage ayant, avant le 1er janvier 1998, choisi de les gérer sous la forme d'une activité parahôtelière soumise à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- 20% de cette assiette pour les opérations de construction mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 331-1 et adaptées aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières.

b) Par dérogation au a, pour les opérations réalisées en Corse, le taux de subvention est au plus égal à :

- 14,5 % de l'assiette définie au 1°. A titre exceptionnel, le préfet peut, par dérogation, porter ce taux à 17,5 % au plus ;
- 12 % de cette assiette pour la réalisation de logements-foyers dénommés résidences sociales par des maîtres d'ouvrage ayant, avant le 1er janvier 1998, choisi de les gérer sous la forme d'une activité parahôtelière soumise à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- 17,5 % de cette assiette pour des opérations à caractère expérimental ;
- 20 % de cette assiette pour les opérations de relogement liées à des démolitions ;
- 30 % de cette assiette pour les opérations de construction mentionnées au dernier alinéa de l'article R. 331-1 et adaptées aux besoins de ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières.

3° a) Une subvention peut être octroyée aux opérations autres que celles prévues au 2°. Le taux de subvention est au plus égal à :

- 10% de l'assiette définie au 1° ; dans ce cas, le montant de la subvention ne peut dépasser 13% du prix de revient de l'opération. A titre exceptionnel, le préfet peut, par dérogation porter ce taux à 11,5% au plus, avec un montant de subvention ne pouvant excéder 13% du prix de revient de l'opération ;
- 12% de cette assiette pour des opérations de relogement liées à des démolitions et pour la réalisation de logements-foyers dénommés résidences sociales par des maîtres d'ouvrage ayant, avant le 1er janvier 1998, choisi de les gérer sous la forme d'une activité parahôtelière soumise à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- 13% de cette assiette pour des opérations à caractère expérimental ;
- 20% de cette assiette pour des opérations mentionnées au dernier alinéa de l'article R. 333-1 et adaptées aux besoins de ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières, avec un montant de subvention ne pouvant excéder 25% du prix de revient de l'opération. A titre exceptionnel, le préfet peut, par dérogation,

b) Par dérogation au a, pour les opérations réalisées en Corse autres que celles prévues au 2°, le taux de subvention est au plus égal à :

- 17 % de l'assiette définie au 1° ; dans ce cas, le montant de la subvention ne peut dépasser 18 % du prix de revient de l'opération. A titre exceptionnel, le préfet peut porter ce taux à 18,5 % au plus avec un montant de subvention ne pouvant excéder 21 % du prix de revient de l'opération ;
 - 12 % de cette assiette pour la réalisation de logements-foyers dénommés résidences sociales par des maîtres d'ouvrage ayant, avant le 1er janvier 1998, choisi de les gérer sous la forme d'une activité parahôtelière soumise à la taxe sur la valeur ajoutée ;
 - 20 % de cette assiette pour des opérations à caractère expérimental et pour les opérations de relogement liées à des démolitions ;
 - 30 % pour les opérations mentionnées au dernier alinéa de l'article R. 331-1 et adaptées aux besoins de ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières, avec un montant de subvention ne pouvant excéder 35 % du prix de revient de l'opération. A titre exceptionnel, le préfet peut, par dérogation, porter ce taux à 35 % au plus, avec un montant de subvention ne pouvant excéder 35 % du prix de revient de l'opération.
- porter ce taux à 25% au plus, avec un montant de subvention ne pouvant excéder 25% du prix de revient de l'opération.

4° La subvention de l'Etat ne peut donner lieu à l'attribution d'une subvention complémentaire. Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances fixe les

Code de la construction et de l'habitation

conditions d'application du présent article.

Article R331-16

La subvention est versée dans les conditions suivantes:

- un acompte peut, dans la limite de 30 p. 100 de son montant être versé aux organismes bénéficiaires, après passation des marchés et sur constatation du commencement d'exécution de l'opération;
 - un ou des acomptes peuvent ensuite être versés, au fur et à mesure de l'exécution des travaux ou de la livraison des fournitures;
 - le montant total des acomptes ne peut dépasser 80 p. 100 du montant de la subvention;
- le règlement pour solde est subordonné à la justification de la réalisation des travaux. Il est versé dans la limite du montant de la subvention recalculée conformément à l'article R. 331-15.

SOUS-SECTION III Dispositions applicables aux prêts accordés par le Crédit Foncier de France

Article R331-17

Les prêts prévus à l'article R. 331-1 peuvent être attribués à des personnes morales ou physiques, lorsqu'elles contribuent au financement de l'opération par un financement propre minimum fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances, et qu'elles s'engagent à assurer elles-mêmes la gestion de ces logements ou à la confier à des personnes ou organismes agréés par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

L'octroi de ces prêts est subordonné à la passation par le demandeur d'une convention prévue au 3° de l'article L. 351-2.

Pour les opérations de construction, la décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 porte agrément de l'opération.

Article R331-18

Le dépôt de la demande de prêt doit être effectué auprès de l'établissement prêteur dans un délai maximum de six mois après la date de la décision favorable, faute de quoi ladite décision est frappée de caducité.

La créance en principal, intérêts et accessoires des prêts prévus à l'article R. 331-1, est garantie suivant les règles propres à l'établissement prêteur par l'une ou plusieurs des sûretés suivantes:

- une hypothèque;
- une caution;
- la garantie d'une collectivité locale, d'un établissement public groupant des collectivités locales, d'une chambre de commerce et d'industrie, du fonds de garantie prévue à l'article L. 431-1 ou de l'Etat en application des articles L. 312-1 et R. 312-1.

L'établissement prêteur apprécie les sûretés nécessaires à la garantie de ses créances.

Article R331-19

La quotité maximum des prêts accordés par le Crédit foncier de France aux bénéficiaires mentionnés à l'article R. 331-17 est égale à 70 p. 100 de l'assiette de subvention calculée conformément au 1° de l'article R. 331-15 du présent code. Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances fixe les conditions d'application du présent article.

Article R331-20

Les prêts accordés par le Crédit foncier de France aux bénéficiaires désignés à l'article R. 331-17 sont:

- soit à taux fixe pour une durée de vingt-cinq ans;
- soit à taux variable pour une durée de trente ans;

Ces prêts sont assortis d'un différé d'amortissement de deux ans sans remise d'intérêt.

Le nombre et la durée des périodes successives des prêts, les taux d'intérêt applicables à ces périodes et, le cas échéant, les conditions de leur révisabilité, ainsi que le rythme de la progressivité des annuités en cours d'amortissement sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances, en tenant compte du coût des ressources concourant à leur financement et du niveau de l'aide de l'Etat prévue à l'article R. 331-23 ci-après.

Pour les opérations de construction, le prêt accordé par le Crédit foncier de France auquel peuvent prétendre les bénéficiaires mentionnés à l'article R. 331-17 relève des dispositions des sous-sections

Code de la construction et de l'habitation

1 et 3 de la présente section, sauf pour ce qui concerne les modalités financières qui sont régies par les articles R. 331-68 et R. 331-71 à R. 331-76 de la section III du présent titre.

Article R331-21

A la suite de la révision du taux des prêts à taux révisables visés à l'article R. 331-20, aucune annuité, à partir de la quatrième et à l'exclusion de la dernière, ne peut être supérieure de plus de 8 p. 100, ni inférieure à l'annuité précédente.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances définit les conditions d'application du présent article.

Article R331-22

Les prêts prévus par la présente sous-section peuvent être transférés aux personnes et organismes mentionnés à l'article R. 331-17 avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département.

Article R331-23

L'aide de l'Etat relative aux prêts, prévus à l'article R. 331-1 et définis par la présente sous-section, est versée au Crédit foncier de France ou, dans le cadre d'une convention conformément à l'article R. 331-13, à un établissement ayant acquis la qualité de créancier au titre des prêts et habilité à assurer ou à faire assurer par un tiers la gestion et le recouvrement de ces prêts. Cette aide prend la forme de subventions.

SOUS-SECTION IV Dispositions relatives au foncier et à l'acquisition d'immeubles bâtis

Article R331-24

I. - Des subventions foncières peuvent être accordées:

1° Aux collectivités locales et aux groupements de collectivités locales lorsqu'ils acquièrent ou ont acquis depuis moins de trois ans à la date de la demande de décision favorable à l'octroi de la subvention un terrain ou un immeuble et s'engagent à le céder en toute propriété ou à bail emphytéotique ou à construction à l'une des personnes visées à l'article R. 331-14 pour la réalisation de travaux de construction, de transformation et d'aménagement, ou d'amélioration répondant aux conditions prévues aux articles R. 331-8 et R. 331-9.

2° Aux bénéficiaires visés à l'article R. 331-14 lorsqu'ils acquièrent ou ont acquis depuis moins de trois ans à la date de la demande de décision favorable à l'octroi de la subvention un terrain ou un immeuble, et s'engagent à réaliser des travaux de construction, de transformation et d'aménagement ou d'amélioration répondant aux conditions prévues aux articles R. 331-8 et R. 331-9.

II. - Des opérations peuvent bénéficier d'une subvention foncière lorsque la charge foncière en construction neuve ou le coût global de l'opération en acquisition-amélioration dépasse la valeur foncière de référence multipliée par la surface utile de l'opération. La valeur foncière de référence servant à fixer le seuil de déclenchement de la subvention foncière est exprimée en francs par mètre carré de surface utile définie à l'article R. 331-10 du présent code pour les opérations de construction neuve et d'acquisition-amélioration. Une fraction du dépassement au moins égale à 20 p. 100 de son montant doit être prise en charge par une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales. Le montant de la subvention de l'Etat ne peut dépasser:

- pour les opérations de construction neuve ou assimilées:
 - ni 50 p. 100 du dépassement;
 - ni le montant de la valeur foncière de référence multiplié par la surface utile de l'opération;
- pour les opérations d'acquisition-amélioration ou assimilées:
 - ni 50 p. 100 du dépassement;
 - ni 20 p. 100 du montant de la valeur foncière de référence multiplié par la surface utile de l'opération;
- pour les opérations d'acquisition-amélioration ou assimilées portant sur des immeubles déclarés insalubres en application de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970:
 - ni 75 p. 100 du dépassement;
 - ni 30 p. 100 du montant de la valeur foncière de référence multiplié par la surface utile de l'opération.

Les modalités de détermination et d'octroi de la subvention sont fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

Article R331-25

En cas de réalisation d'opérations prévues à l'article R. 331-1 (1°, 3° et 4°), une subvention de l'Etat peut être accordée, dans les conditions fixées ci-après, pour permettre l'acquisition de terrains

Code de la construction et de l'habitation

destinés à la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur amélioration. Cette subvention ouvre droit à l'octroi d'un prêt de la Caisse des dépôts et consignations.

La subvention au titre de l'acquisition peut être attribuée:

- soit aux collectivités locales et à leurs groupements s'ils s'engagent à céder le terrain ou l'immeuble en toute propriété ou à bail emphytéotique, ou à construction à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte pour la réalisation de travaux de construction ou d'amélioration;
- soit aux organismes d'habitations à loyer modéré ou aux sociétés d'économie mixte, après avis de la commune concernée, s'ils s'engagent à commencer des travaux de construction ou d'amélioration dans un délai de trois ans à compter de la date de décision favorable de subvention. Cette décision est prise dans les conditions prévues à l'article R. 331-6.. Le montant de la subvention ne peut excéder 12 p. 100 du coût de l'acquisition dans la limite d'un plafond réglementaire. La subvention est versée sur justification de l'acte d'acquisition.

Si la déclaration d'ouverture du chantier n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la décision d'octroi de la subvention, le représentant de l'Etat dans le département exige le remboursement de la subvention majorée d'une indemnité fixée par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

Un arrêté des ministres précités fixe les conditions d'application du présent article.

SOUS-SECTION V Sanctions

Article R331-26

Lorsque le bénéficiaire des subventions et prêts prévus à l'article R. 331-1 ne respecte pas les conditions définies par la présente section, le ministre chargé de la construction et de l'habitation exige le versement d'une indemnité fixée par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

Article R331-27

Le contrôle des conditions de réalisation des opérations donnant lieu au bénéfice des subventions et prêts prévus à l'article R. 331-1 est exercé par le ministre chargé de la construction et de l'habitation et le ministre chargé des finances.

SOUS-SECTION VI Départements d'outre-mer

Article R331-28

La présente section n'est pas applicable aux départements d'outre-mer.

SECTION II Prêts aidés par l'Etat pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements en accession à la propriété

Article R331-31-1

Pour l'application de la présente section, on entend par "établissement prêteur" l'établissement ayant octroyé le prêt ou les établissements ayant acquis à la qualité de créancier au titre des prêts et habilités à assurer ou à faire assurer par un tiers la gestion et le recouvrement de ces prêts.

Article R331-32

Dans les limites et conditions fixées par la présente section, des prêts aidés par l'Etat, destinés à l'accession à la propriété, peuvent être accordés pour financer:

- l'acquisition des droits de construire ou de terrains destinés à la construction de logements, la construction de ces logements et leur acquisition; sont assimilés à la construction de logements l'agrandissement de logements existants, par extension ou surélévation, et l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation;
- l'acquisition de logements en vue de leur amélioration et les travaux d'amélioration correspondants;
- la réalisation des dépendances de ces logements, et notamment les garages, jardins, locaux collectifs à usage commun, annexes, dans les limites fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

-

Code de la construction et de l'habitation

Article R331-33

Les occupants des logements financés à l'aide de ces prêts bénéficient de l'aide personnalisée au logement dans les conditions prévues par le livre III, titre V, du présent code (première partie) et de l'article L. 431-6 et par les textes pris pour leur application.

SOUS-SECTION I Conditions d'octroi des prêts

Article R331-34

L'octroi des prêts prévus à l'article R. 331-32 est subordonné à l'obtention d'une décision favorable du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R331-35

Pour pouvoir faire l'objet d'une décision favorable, les demandeurs de prêts aidés doivent s'engager à ce que, pendant la durée de remboursement du prêt, les logements ne soient:

- a) Ni transformés en locaux commerciaux ou professionnels;
- b) Ni affectés à la location saisonnière ou en meublé, à l'exception du cas mentionné à l'article R. 331-41 bis;
- c) Ni utilisés comme résidence secondaire;
- d) Ni occupés à titre d'accessoire d'un contrat de travail;
- e) Ni détruits sans qu'il soit procédé à leur reconstruction dans un délai de quatre ans à compter du sinistre.

Un arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation, de l'agriculture et des finances fixe les exceptions aux b et d en milieu rural.

Article R331-36

Ne peuvent donner lieu au bénéfice des prêts définis par la présente section:

- a) Les logements faisant l'objet d'une autre aide de l'Etat à l'investissement que celle prévue par la présente section sauf dispositions contraires expresses;
- b) Les logements dont les travaux ont commencé avant:
 - l'acquisition par le demandeur du droit d'utiliser le terrain d'implantation du logement projeté;
 - ou l'obtention de la décision favorable du ministre chargé de la construction et de l'habitation prévue à l'article R. 331-34 sauf dérogation dudit ministre.

Article R331-37

Les prêts prévus à l'article R. 331-32 sont accordés: 1° à tous les bénéficiaires par le Crédit foncier de France, agissant seul ou avec le concours du Comptoir des entrepreneurs et par les établissements de crédit agréés à cet effet;

2° Aux organismes d'habitations à loyer modéré, par les caisses d'épargne dans les limites et conditions prévues par le décret n° 71-276 du 7 avril 1971 relatif au régime des caisses d'épargne.

Article R331-38

Pour l'application de la présente section, le ministre chargé des finances est autorisé à passer avec les établissements prêteurs les conventions nécessaires.

Article R331-39

Peuvent bénéficier des prêts prévus à l'article R. 331-32, sous réserve des dispositions de l'article R. 331-50, aux conditions fixées par les articles R. 331-53 et R. 331-54:

1. Les personnes physiques qui, pour leur habitation familiale, construisent ou acquièrent des logements neufs et celles qui acquièrent des logements existants en vue de leur amélioration; sont assimilées à une acquisition immobilière la souscription ou l'acquisition de parts ou d'actions des sociétés régies par le livre II, titre Ier, chapitres II et III, du présent code (première partie);
2. Les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés sous leur égide et les sociétés d'économie mixte de construction qui construisent des logements ou acquièrent des logements existants en vue de leur amélioration, après qu'ils ont vendu les logements ou cédé les parts ou actions représentatives de leur propriété à des personnes répondant aux conditions fixées par les articles R. 331-40 et R. 331-42;
3. Les sociétés anonymes de crédit immobilier en vue de faire bénéficier de ces prêts les personnes mentionnées au 1er du présent article.

Code de la construction et de l'habitation

Les sociétés coopératives de production d'habitations à loyer modéré dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent, en secteur diffus mentionné à l'article R. 331-48 et lorsqu'elles sont liées aux bénéficiaires des prêts par un contrat de prestation de services.

Article R331-40

Sous réserve des dispositions prévues à l'article R. 331-41, les logements financés à l'aide des prêts prévus à l'article R. 321-32 doivent être occupés à titre de résidence principale au moins huit mois par an, sauf cas de force majeure, par des personnes physiques accédant à la propriété mentionnées à l'article R. 331-39 ou par leurs ascendants, leurs descendants ou ceux de leur conjoint. Cette occupation doit être effective dans le délai maximum d'un an suivant, soit la déclaration d'achèvement des travaux, soit l'acquisition des logements si celle-ci est postérieure à ladite déclaration. Ce délai peut être porté à six ans lorsque le logement est destiné à être occupé par le bénéficiaire du prêt dès sa mise à la retraite ou dès son retour d'un département ou d'un territoire d'outre-mer ou de l'étranger, à condition qu'il soit loué en application du 2° de l'article R. 331-41.

Article R331-41

Les personnes physiques accédant à la propriété mentionnées à l'article R.331-39 qui ne peuvent satisfaire aux dispositions de l'article R.331-40 doivent louer leur logement:

1° Après déclaration au représentant de l'Etat dans le département et à l'établissement prêteur, pour une durée maximum de six ans lorsque la cessation d'occupation est due à des raisons professionnelles ou familiales;

2° Après déclaration au représentant de l'Etat dans le département et à l'établissement prêteur, pour une durée maximum de six ans comprise entre la date de déclaration d'achèvement des travaux ou d'acquisition du logement et celle de l'occupation régulière par le bénéficiaire du prêt après sa mise à la retraite par limite d'âge ou pour motif économique ou son retour d'un département ou d'un territoire d'outre-mer ou de l'étranger.

Dans les cas prévus aux 1° et 2° ci-dessus, ces loyers doivent respecter des maxima fixés par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances. Une prorogation de la durée autorisée de location peut être accordée dans la limite de six ans par le représentant de l'Etat dans le département au vu de justificatifs.

3° Après passation d'une convention régie par le livre III, titre V, chapitre III du présent code (première partie) et conforme à une convention type définie par décret lorsqu'elles occupent un logement lié à l'exercice d'une fonction ou à leur statut.

Article R331-41 bis

Les personnes physiques accédant à la propriété mentionnées à l'article R. 331-39, qui passent un contrat conforme à l'article 6 de la loi n° 89-475 du 10 juillet 1989 relative à l'accueil par des particuliers, à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapées adultes, doivent respecter le loyer maximum fixé en application de l'arrêté prévu à l'article R. 331-41 et calculé au prorata de la surface habitable louée.

Article R331-42

Les prêts prévus à l'article R. 331-32 sont attribués pour des logements destinés à être occupés par des personnes dont l'ensemble des ressources est au plus égal à un montant déterminé par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

Cet arrêté fixe également les modalités de contrôle des ressources.

Article R331-43

Sans préjudice des dispositions prévues à l'article L. 341-1, toute mutation entre vifs des logements financés à l'aide des prêts prévus à l'article R. 331-32 doit être signalée au préfet et à l'établissement prêteur dans le délai de trois mois qui suit l'acte la constatant.

Si la mutation intervient au profit d'une personne occupant le logement à titre de résidence principale et remplissant les conditions de ressources fixées à l'article R. 331-42, le nouveau propriétaire peut obtenir le transfert du prêt à son profit.

Article R331-44

L'instruction de la demande de décision favorable est assurée par le directeur départemental de l'équipement; la décision est prise par le préfet et notifiée au demandeur.

Lorsqu'une réponse du préfet n'est pas intervenue dans un délai maximum de quatre mois à compter de la date de la demande de décision favorable, cette demande est réputée rejetée.

Code de la construction et de l'habitation

La demande de prêt doit être effectuée auprès de l'un des établissements prêteurs mentionnés à l'article R. 331-37 dans un délai maximum de six mois après la date de la décision favorable, faute de quoi ladite décision est frappée de caducité.

Article R331-46

La créance en principal, intérêts et accessoires, des prêts prévus à l'article R. 331-32 est garantie suivant les règles propres à chaque établissement prêteur par l'une ou plusieurs des sûretés suivantes:

- une hypothèque;
- une caution;
- la garantie d'une collectivité locale, d'un établissement public groupant des collectivités locales, d'une chambre de commerce et d'industrie, du fonds de garantie prévu à l'article L. 431-1 ou de l'état, en application de l'article L. 312-1.

L'établissement prêteur apprécie les sûretés nécessaires à la garantie de ses créances.

Article R331-47

Si les travaux ne sont pas commencés dans les délais suivants à compter de la date de la décision favorable:

Neuf mois pour les opérations visées à l'article R. 331-48;

Douze mois pour les opérations visées à l'article R. 331-49, le préfet peut rapporter cette décision.

Le bénéficiaire est tenu de justifier au préfet que la déclaration d'achèvement des travaux prévue à l'article R. 460-1 du code de l'urbanisme a été déposée dans les délais suivants à compter de la décision favorable:

Deux ans pour les opérations visées à l'article R. 331-48;

Trois ans pour les opérations visées à l'article R. 331-49.

Dans le cas de travaux d'amélioration, le bénéficiaire est tenu de déclarer l'achèvement des travaux au préfet dans les délais suivants à compter de la date de décision favorable:

Dix-huit mois pour les opérations visées à l'article R. 331-48;

Trente mois pour les opérations visées à l'article R. 331-49.

Une prorogation de ces délais peut être accordée par le préfet dans la limite de deux ans.

Toutefois, au vu de justificatifs présentés par l'accédant pour raisons professionnelles ou familiales, une prorogation supplémentaire de ces délais peut être accordée par le représentant de l'Etat dans le département.

La non-observation de ces dispositions entraîne la nullité de la décision favorable.

Article R331-48

Lorsque les logements sont construits ou acquis et améliorés, par les personnes physiques mentionnées à l'article R. 331-39, 1., qui assurent elles-mêmes la maîtrise d'ouvrage, ces logements, pour pouvoir faire l'objet d'une décision favorable, doivent:

- s'ils sont neufs, satisfaire à des conditions de surface minimale et maximale, déterminées en fonction de la situation de famille des bénéficiaires des prêts;

- s'ils sont acquis et améliorés, respecter, après amélioration, des normes minimales d'habitabilité, le montant des travaux d'amélioration devant être au moins égal à une fraction du coût total de l'opération, fixée par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

Un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe les modalités d'application des dispositions qui précèdent. Un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe les conditions dans lesquelles les opérations d'agrandissement de logements existants, par extension ou surélévation, ou d'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation peuvent faire l'objet d'une décision favorable, lorsqu'elles sont réalisées par des personnes physiques propriétaires des logements ou locaux et assurant elles-mêmes la maîtrise d'ouvrage des travaux.

Sont assimilés à des propriétaires les titulaires de contrat leur donnant vocation à l'attribution à terme de la propriété du logement qu'ils occupent ainsi que les porteurs de parts ou d'actions de sociétés leur donnant vocation à l'attribution en propriété du logement qu'ils occupent.

Article R331-49

Les logements qui ne sont pas réalisés dans les conditions fixées à l'article R. 331-48 doivent satisfaire aux prescriptions des articles R. 331-50 à R. 331-52.

Code de la construction et de l'habitation

Article R331-50

Les logements ne peuvent être acquis en vue de leur amélioration que par des organismes d'habitations à loyer modéré, ou, dans des conditions fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation, par les personnes qui ont préalablement passé une convention régie par le livre III, titre V, chapitre III, du présent code (première partie) et conforme à une convention type définie par décret.

Article R331-51

Les logements neufs doivent présenter un niveau minimum de qualité.

Les logements acquis et améliorés doivent respecter, après amélioration, des normes minimales d'habitabilité, le montant des travaux d'amélioration devant être au moins égal à une fraction du prix prévisionnel et de vente des logements, défini à l'article R. 331-52, fixée par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

Un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe les modalités d'application du présent article.

Article R331-52

Une opération de construction neuve ou d'acquisition-amélioration ne peut faire l'objet d'une décision favorable que si les dispositions suivantes sont respectées:

1. Le prix de vente prévisionnel de l'opération défini à la date de la demande de décision favorable prévue à l'article R. 331-44 ne peut être supérieur au prix de référence de l'opération.

Toutefois des dépassements du prix de référence peuvent être autorisés pour des opérations à caractère expérimental ou pour des opérations soumises à des contraintes architecturales spécifiques.

Le prix de vente prévisionnel de l'opération est égal à la somme des prix de vente prévisionnels des logements. Ceux-ci devront être portés à la connaissance de tous les candidats acquéreurs.

2. Le prix de référence de l'opération est calculé en fonction des caractéristiques techniques des logements, de leur qualité, de leur localisation et des frais annexes, suivant des règles fixées par un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Le prix de référence est modulé, pour tenir compte de la rémunération du constructeur et du régime fiscal qui lui est applicable, selon des modalités fixées par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

3. Le prix de référence de l'opération ne peut s'écarter de plus de 33 p. 100 de la somme des prix témoins des logements composant l'opération.

4. Les prix témoins des logements sont fixés par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation, et des finances et révisés annuellement, dans les mêmes formes, compte tenu de l'évolution des coûts et de l'amélioration de la productivité.

5. Le prix de vente toutes taxes comprises de chaque logement est au plus égal au prix de vente prévisionnel de ce logement majoré d'un montant déterminé en fonction des variations constatées d'un indice représentatif du coût du bâtiment, entre la date de la demande de décision favorable prévue à l'article R. 331-44 et la date de conclusion de la vente, suivant des modalités fixées par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

Pour l'application du présent article sont assimilés à un prix de vente le prix de souscription ou de cession de parts ou d'actions donnant vocation à l'attribution en propriété d'un logement, modulé en fonction des appels de fonds supplémentaires prévisionnels.

SOUS-SECTION II Caractéristiques des prêts

Article R331-53

Pour les logements réalisés dans les conditions prévues à l'article R. 331-48, les prêts aidés par l'Etat peuvent atteindre 90 p. 100 du prix de revient de l'opération. Toutefois, leurs montants ne peuvent dépasser des plafonds de prêts déterminés en fonction de la composition du ménage du bénéficiaire et de la localisation des logements.

Pour les logements réalisés dans les conditions prévues à l'article R. 331-49, les prêts aidés par l'Etat peuvent atteindre 90 p. 100 du prix de vente du logement défini à l'article R. 331-52.5°. Toutefois, leurs montants ne peuvent dépasser des plafonds de prêts déterminés en fonction de la composition du ménage du bénéficiaire et de la localisation des logements.

Code de la construction et de l'habitation

Les modalités d'application du présent article sont fixées par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation, et des finances.

Article R331-53-1

Le prêt mentionné à l'article 331-32 ne peut être attribué qu'aux personnes justifiant d'un apport personnel d'au moins 10 p. 100 du prix de revient des opérations mentionnées à l'article R. 331-48 ou du prix de vente du logement défini à l'article R. 331-52.5°. L'apport personnel ne peut être constitué par emprunt.

Article R331-54

Les prêts sont consentis à taux fixes ou à taux révisibles. Ils sont accordés pour une durée maximum de vingt ans, non compris la durée du préfinancement prévue à l'article R. 331-57.

Les prêts à taux fixes sont consentis à annuités constantes et peuvent être précédés d'une période d'anticipation.

Les prêts à taux révisibles sont consentis à annuités progressives et assortis d'un différé d'amortissement de deux ans.

Les caractéristiques financières de ces prêts sont, nonobstant les dispositions de l'article R. 331-54-1, fixées par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances, en tenant compte du coût des ressources concourant à leur financement et du niveau de l'aide de l'Etat prévue à l'article R. 331-56.

Le remboursement anticipé, total ou partiel du prêt, est autorisé selon des modalités fixées par arrêté des ministres

Article R331-54-1

Lorsqu'ils sont consentis à taux révisibles, les prêts sont soumis aux conditions suivantes:

1° Les taux des périodes successives des prêts sont périodiquement révisés en fonction d'un indice tenant compte du coût des ressources concourant à leur financement;

2° La première révision des taux ne peut intervenir qu'à l'issue du différé d'amortissement;

3° La première annuité de la période d'amortissement ne peut être majorée du fait de la révision des taux;

4° Sans préjudice des dispositions du 3° ci-dessus, aucune annuité, à l'exception de la dernière, ne peut être, au cours de la période d'amortissement et par rapport à l'annuité précédente ni supérieure, ni inférieure à un taux fixé par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

Un arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances définit les conditions d'application du présent article.

Article R331-54-2

Par dérogation aux dispositions de l'article R. 331-54 et dans les conditions précisées par les conventions prévues à l'article R. 331-38 ou par des conventions passées par le ministre chargé des finances avec les organismes visés à l'article R. 331-39, la progressivité des annuités et le taux d'intérêt des prêts aidés par l'Etat destinés à l'accession à la propriété peuvent être réduits, sans augmentation de la durée initiale et en accord avec le titulaire du prêt.

Article R331-54-3

Dans le but d'améliorer l'efficacité de la gestion et du recouvrement, les conventions conclues sur le fondement des articles R. 331-38 et R. 331-39 peuvent prévoir, en plus des dispositions mentionnées ci-dessus, un allongement de la durée du prêt initial.

Article R331-55

Lorsque la première échéance de remboursement du prêt ou de paiement du logement intervient dans un délai minimum avant l'achèvement de la construction ou des travaux d'amélioration, les accédants à la propriété peuvent demander, selon le cas, à l'établissement prêteur ou aux organismes énumérés à l'article R. 331-39 (2 et 3), de différer le paiement des intérêts échus pour une durée de six mois ou un an.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

Code de la construction et de l'habitation

SOUS-SECTION III Modalités de l'aide

Article R331-56

Pour les prêts mentionnés à l'article R. 331-32, l'aide de l'Etat est consentie aux établissements visés à l'article R. 331-37 sous forme de bonification d'intérêt, suivant les modalités précisées par les conventions prévues à l'article R. 331-38.

La rémunération des sociétés de crédit immobilier et des sociétés coopératives de production d'habitations à loyer modéré, pour les prêts distribués à ce titre dans les conditions définies à l'article R. 331-39, alinéas 3 et 4, est assurée par une bonification égale à 0,60 p. 100 du montant du prêt pendant dix ans.

SOUS-SECTION IV Préfinancement

Article R331-57

Une fraction du prêt prévu à l'article R. 331-32 peut être accordée aux conditions définies à l'article R. 331-58:

1. Aux personnes physiques ou morales qui construisent ou acquièrent et améliorent des logements du secteur groupé mentionnés à l'article R. 331-49; ces logements doivent être destinés à faire l'objet d'une mutation ou d'une cession de parts ou d'actions et satisfaire aux conditions prévues aux articles R. 331-49 à R. 331-52;

2. Aux personnes physiques ou morales qui achètent des droits de construire ou des terrains en vue de l'aménagement de parcelles destinées à être ultérieurement cédées.

Ces opérations d'aménagement doivent répondre aux conditions définies par les articles R. 315-1 ou R. 315-2, par. b, du code de l'urbanisme et être destinées à titre principal à l'implantation de logements réalisés par des personnes physiques dans les conditions fixées par le premier alinéa de l'article R. 331-48 du présent code. En outre, pour bénéficier de ce préfinancement, les requérants doivent préalablement souscrire près du préfet du département un engagement portant sur:

La définition des prestations à réaliser;

Un tableau des prix de vente prévisionnels des parcelles;

Un délai d'exécution d'une durée maximale de trois ans calculée à compter de la date de la décision d'octroi du préfinancement.

Le prix de vente, toutes taxes comprises, de chaque parcelle sera au plus égal à son prix de vente prévisionnel majoré d'un pourcentage égal aux trois quarts de la variation constatée entre le dernier indice Travaux publics TP 01 publié, d'une part, à la date de la demande de décision de préfinancement et, d'autre part, s'il est supérieur, à la date de la conclusion de la vente de cette parcelle.

Article R331-58

Un arrêté conjoint des ministres chargés des finances et de la construction et de l'habitation définit les conditions du préfinancement visé à l'article R. 331-57, sans toutefois porter atteinte aux effets découlant de l'application de dispositions antérieures en cours d'application. Pour ce préfinancement, l'aide de l'Etat est consentie dans les conditions définies au premier alinéa de l'article R. 331-56.

Article R331-59

Le préfinancement peut être transféré aux acquéreurs de logements ou, le cas échéant, maintenu en faveur des organismes mentionnés à l'article R. 331-39, ou des sociétés régies par le livre II, titre Ier, chapitres II et III, du présent code (première partie). Dans ce cas, le préfinancement, ainsi que le solde du prêt qui est alors débloqué pour tout ou partie est soumis aux conditions fixées par les articles R. 331-53 et R. 331-54.

A défaut du transfert ou du maintien susmentionnés, le remboursement du préfinancement devient immédiatement exigible.

La demande de transfert ou de maintien du préfinancement doit être présentée dans un délai maximum de trois ans suivant la déclaration d'achèvement des travaux. Ce délai peut être prolongé par décision conjointe des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

Le préfinancement obtenu en application du paragraphe 2 du premier alinéa de l'article R. 331-57 est remboursé au fur et à mesure de la vente de chacune des parcelles.

Code de la construction et de l'habitation

SOUS-SECTION IV bis Régime du financement des logements n'ayant pas fait l'objet du transfert ou du maintien du préfinancement dans les conditions définies à l'article R331-59 du code de la construction et de l'habitation

Article R331-59-1

Dans les limites et conditions fixées par la présente section, sauf dispositions contraires expresses prévues par la présente sous-section, les prêts aidés par l'Etat visés à l'article R. 331-32 peuvent être accordés pour financer des logements visés à l'article R. 331-49 dont le préfinancement n'aurait pas été transféré ou maintenu dans les conditions définies à l'article R. 331-59 et qui seraient loués conformément aux dispositions de la présente sous-section.

Article R331-59-2

Peuvent bénéficier des prêts prévus à l'article R. 331-32 sous réserve des dispositions de l'article R. 331-50, aux conditions fixées par les articles R. 331-54 et R. 331-59-5, les personnes physiques ou morales qui construisent ou acquièrent les logements ou les parts de sociétés représentatives des logements visés ci-dessus et qui louent ces logements à des personnes physiques. L'octroi de ces prêts est subordonné à la passation par le demandeur d'une convention régie par le livre III, titre V, chapitre III du présent code (première partie) et conforme à une convention type définie par décret.

Article R331-59-3

L'occupation des logements visés par la présente sous-section par des personnes physiques au titre de leur résidence principale, doit être effective dans le délai de trois mois calculé à compter de la date du contrat de location.

Article R331-59-4

Les dispositions des articles R. 331-39 (1°), R. 331-41, ne sont pas applicables aux logements visés par la présente sous-section.

Article R331-59-5

Par dérogation aux dispositions de l'article R. 331-59, sur autorisation conjointe du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances, le préfinancement relatif aux logements visés à l'article R. 331-59-1 est maintenu ou transféré aux bénéficiaires des prêts visés à l'article R. 331-59-2. Dans ce cas, il est soumis ainsi que le solde du prêt qui est alors débloqué aux conditions fixées par l'article R. 331-54.

Article R331-59-6

Le prêt accordé est au plus égal à 90 p. 100 du prix de vente de chaque logement concerné résultant de l'application des dispositions de l'article R. 331-52 à la date de la décision de maintien ou de transfert. Toutefois, il est limité au montant du prêt que pourrait obtenir un ménage dont la composition correspond au type de logement susvisé.

Article R331-59-7

Le prêt visé à l'article R. 331-59-6 peut être transféré à tout moment pour le montant de son capital restant dû, en cas de vente du logement:

- à une personne physique, dans les conditions fixées aux articles R. 331-42 et R. 331-43, sur autorisation du préfet et avec l'accord de l'établissement prêteur;
- à une personne physique ou morale destinant le logement à la location dans les conditions définies à l'article R. 331-59-2, sur autorisation du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances et avec l'accord de l'établissement prêteur.

SOUS-SECTION IV ter Régime des opérations d'accession à la propriété aidée comportant un contrat de location-accession à la propriété immobilière régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière

Article R331-59-8

Dans les limites et conditions fixées par la présente section, sauf dispositions contraires expresses prévues par la présente sous-section, les prêts aidés par l'Etat destinés à l'accession à la propriété

Code de la construction et de l'habitation

définis à l'article R. 331-32 peuvent être accordés pour financer des logements faisant l'objet d'un contrat régi par les dispositions de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 prévoyant un paiement fractionné du prix et dont la durée n'excède pas huit ans.

Article R331-59-9

Peuvent bénéficier des prêts visés à l'article R. 331-59-8 les personnes physiques ou morales qui construisent ou acquièrent et améliorent des logements dont le transfert de propriété est prévu au profit de personnes physiques dans les conditions prévues audit article.

Article R331-59-10

Les prêts visés à l'article R. 331-59-8 ne peuvent être attribués que pour les logements n'ayant pas fait l'objet d'occupation depuis l'achèvement des travaux de construction ou d'amélioration. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux logements ayant fait l'objet d'une première occupation au titre d'un contrat conforme aux dispositions de l'article R. 331-59-8.

Article R331-59-11

Les prêts prévus à l'article R. 331-59-8 sont attribués pour des logements destinés à être occupés par des personnes dont l'ensemble des ressources, à la date du contrat de location-accession, est au plus égal à un montant déterminé par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

Article R331-59-12

Le prêt accordé est au plus égal à 90 p. 100 du prix de vente prévisionnel défini à l'article R. 331-52 (1°) majoré, selon les dispositions prévues au 5° dudit article, entre la date de la demande de décision favorable et la date de la décision de maintien prévue à l'article R. 331-59-13.

Toutefois, lorsque la vente du logement est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée et que le vendeur exerce le droit à déduction prévu à l'article 271-1 du code général des impôts, le prêt accordé est au plus égal à 90 p. 100 du prix visé à l'alinéa précédent majoré du montant de la taxe sur la valeur ajoutée grevant la différence entre, d'une part, le prix déterminé:

- soit pour la date à compter de laquelle l'indemnité majorée prévue par l'article 11 (alinéa 3) de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 est susceptible d'être demandée;
 - soit pour la date d'expiration du délai de cinq ans mentionné à l'article 257-7-2° du code général des impôts;
 - soit pour la date correspondant au terme du contrat si elle est antérieure,
- et, d'autre part, le prix visé au premier alinéa.

Dans ce cas, le prêt est versé en deux fractions successives. La première, versée au moment de la décision de maintien, est au plus égale à 90 p. 100 du prix visé au premier alinéa, diminué du montant de la taxe sur la valeur ajoutée effectivement déduite en application de l'article 271-1 du code général des impôts. La seconde, versée:

- soit à la date de la levée d'option;
 - soit à la date de à compter de laquelle l'indemnité majorée prévue à l'article 11 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 est susceptible d'être demandée;
 - soit au plus tard le 25 du mois suivant celui de l'expiration du délai de cinq ans mentionné à l'article 257-7-2° du code général des impôts,
- est au plus égale à 90 p. 100 du montant de la taxe sur la valeur ajoutée effectivement payée par le vendeur.

Article R331-59-13

Par dérogation aux dispositions de l'article R. 331-59 et sur autorisation du préfet, le préfinancement relatif aux logements visés à l'article R. 331-59-8 est maintenu aux bénéficiaires des prêts visés à l'article R. 331-59-9.

L'attribution du prêt est subordonnée à la production, à l'appui de la demande de maintien susvisée, d'un tableau indiquant le prix définitif du logement toutes taxes comprises à chaque date anniversaire du contrat et figurant dans le contrat de location-accession visé à l'article R. 331-59-8. Ce prix est au plus égal au prix visé au premier alinéa de l'article R. 331-59-12 corrigé selon des modalités fixées par le ministre chargé de la construction et de l'habitation destinées à tenir compte des conditions financières de réalisation de l'opération. Il ne pourra être rectifié qu'en application de dispositions modifiant le taux de la taxe sur la valeur ajoutée applicable à l'opération.

Code de la construction et de l'habitation

Article R331-59-14

Lors de la levée d'option par l'accédant ou du transfert de propriété à un autre acquéreur, le prêt est soit transféré pour le montant du capital restant dû à l'accédant ou l'acquéreur, soit maintenu à l'organisme s'il en assure la gestion.

Toutefois, le montant du prêt transféré au bénéfice de l'accédant ou maintenu à l'organisme ne peut excéder la différence entre, d'une part, le prix du logement à la date de la levée d'option et, d'autre part, le montant de la fraction de la redevance imputable sur le prix.

Article R331-59-15

Si le prêt n'est pas transféré ou maintenu conformément aux dispositions de l'article R. 331-59-14, il peut être maintenu au bénéficiaire initial.

Celui-ci est alors tenu soit de consentir un nouveau contrat conforme aux dispositions de l'article R. 331-59-8, soit de louer le logement sous réserve de la passation d'une convention conforme à la convention type annexée à l'article R. 353-200 du code de la construction et de l'habitation.

Article R331-59-16

La redevance prévue au contrat comporte une partie correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement et une partie correspondant au paiement anticipé du prix. Elle peut être révisée à chaque date anniversaire du contrat dans la limite des variations constatées de l'indice prévu à l'article 7 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984.

La partie de la redevance correspondant à la jouissance du logement ne peut, pour la première année d'occupation, dépasser les valeurs fixées par le ministre chargé de la construction et de l'habitation. Son montant peut être révisé à chaque date anniversaire du contrat dans la limite des variations constatée de l'indice visé au premier alinéa ci-dessus.

Article R331-59-17

Les dispositions des articles R. 331-39 (1° et 3°), R. 331-48, R. 331-53, R. 331-55, R. 331-59-1 à R. 331-59-7 et, pour ce qui concerne la période précédant le transfert de propriété, les dispositions de l'article R. 331-41 ne sont pas applicables aux logements visés par la présente sous-section.

Il en est de même des dispositions de l'article R. 331-42, à l'exception du cas où le transfert de propriété du logement intervient au bénéfice d'un acquéreur autre que l'accédant titulaire du contrat de location-accession.

SOUS-SECTION V Sanctions

Article R331-60

Si, pendant la durée de remboursement du prêt, les conditions fixées à la présente section ne sont pas respectées, l'Etat cesse d'accorder les aides prévues à l'article R. 331-56 et exige du bénéficiaire du prêt ou, le cas échéant, de la personne physique accédant à la propriété le remboursement des aides déjà attribuées en vue de la construction du logement, majoré d'une indemnité complémentaire fixée par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation, et des finances.

Article R331-61

Le contrôle des conditions de réalisation des opérations bénéficiant des prêts prévus à l'article R. 331-32 est exercé par le ministre chargé de la construction et de l'habitation, et le ministre chargé des finances.

SOUS-SECTION V bis Dispositions relatives à la mise en extinction des prêts aidés par l'Etat à l'accession à la propriété

Article R331-61-1

A compter du 1er novembre 1995, les prêts prévus à la présente section ne peuvent plus faire l'objet de la décision favorable d'octroi mentionnée à l'article R. 331-34.

Article R331-61-2

A compter du 1er juillet 1996, les établissements prêteurs mentionnés à la présente section ne peuvent plus émettre d'offre de prêts mentionnés à l'article R. 331-32 à des personnes physiques qui assurent elles-mêmes la maîtrise d'ouvrage. Les offres de prêts antérieures à cette date seront frappées de caducité après le 31 octobre 1996.

Code de la construction et de l'habitation

SOUS-SECTION VI Départements d'outre-mer

Article R331-62

Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux départements d'outre-mer.

SECTION III Prêts conventionnés des banques et établissements financiers pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements

Article R331-63

Des prêts conventionnés peuvent être accordés dans les conditions fixées par la présente section, pour financer:

1° L'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de logements, la construction de ces logements ou leur acquisition; sont assimilés à la construction de logements l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation et l'agrandissement de logements existants, par extension ou surélévation;

2°.

3° L'acquisition de logements existants et, le cas échéant, les travaux d'amélioration nécessaires.

4° Les travaux d'amélioration de logements achevés depuis au moins dix ans et Les travaux destinés à réduire les dépenses d'énergie dans des logements existants au 1er juillet 1981 ou ayant fait l'objet, avant cette date, d'une demande de permis de construire.

Un arrêté conjoint des ministres chargés des finances et du logement fixe le montant minimal des travaux visés au 4° du présent article.

5° Le remboursement anticipé total d'un prêt conventionné à annuités progressives consenti avant le 31 décembre 1984 dans le cadre des 1° et 3° du présent article.

Article R331-64

Les occupants des logements faisant l'objet des prêts conventionnés ont droit à l'aide personnalisée au logement dans les conditions prévues par les titres préliminaires et III à V du présent livre (1ère et 2e parties), sauf lorsqu'ils réalisent des travaux d'amélioration de leur résidence principale en application du 4° de l'article R. 331-63 ou lorsqu'en application de l'article R. 331-67 l'octroi des prêts n'a pas été précédé de la passation d'une convention régie par le titre V, chapitre III, du présent livre (1re partie).

SOUS-SECTION I Conditions d'octroi

Article R331-65

Les banques ou établissements qui ont passé avec l'Etat ou avec le Crédit Foncier de France agissant pour le compte de l'Etat, une convention conforme à une convention type, approuvée par arrêté du ministre chargé des finances et reproduite en annexe au présent code, sont habilités à consentir des prêts conventionnés.

La Caisse nationale d'épargne est également habilitée à consentir des prêts conventionnés dans des conditions conformes à celles fixées par la convention type mentionnée à l'alinéa précédent.

Article R331-66

Peuvent bénéficier de ces prêts:

1° Les personnes physiques qui construisent ou acquièrent des logements neufs ou celles qui acquièrent des logements existants et, le cas échéant, les améliorent.

2° Les personnes physiques, propriétaires d'un logement et qui réalisent, dans ce logement, des travaux d'amélioration et des travaux destinés à réduire les dépenses d'énergie.

3° En ce qui concerne les opérations mentionnées au 5° de l'article R.331-63, les personnes qui bénéficient de l'aide personnalisée au logement au titre du prêt faisant l'objet du remboursement anticipé.

Toutefois, les personnes physiques dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources mentionnés à l'article R. 312-3-1 ne peuvent bénéficier de ces prêts que si la garantie de l'Etat mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 312-1 est accordée à ces derniers.

Ces bénéficiaires doivent destiner le logement à leur résidence principale, c'est-à-dire l'occupation personnelle du logement au moins huit mois par an, soit par elles-mêmes, soit par leur conjoint, soit par leurs ascendants, descendants ou ceux de leur conjoint.

Code de la construction et de l'habitation

Cette occupation doit être effective dans le délai maximum d'un an suivant soit la déclaration d'achèvement des travaux, soit l'acquisition des logements si celle-ci est postérieure à ladite déclaration. Ce délai peut être porté à six ans lorsque le logement est destiné à être occupé par le bénéficiaire du prêt dès sa mise à la retraite ou dès son retour d'un département ou territoire d'outre-mer ou de l'étranger.

Toutefois, lorsque les bénéficiaires de prêts conventionnés ne peuvent plus, pour des raisons professionnelles ou familiales, destiner le logement à leur résidence principale, ils peuvent être autorisés à le louer dans des conditions fixées par arrêté conjoint du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les personnes physiques accédant à la propriété au moyen d'un prêt conventionné peuvent passer un contrat conforme à l'article 6 de la loi n° 89-475 du 10 juillet 1989 relative à l'accueil par des particuliers à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapées adultes.

Peuvent également bénéficier de ces prêts: les syndicats de copropriétaires qui réalisent les travaux visés au 4° de l'article R. 331-63 dans des immeubles où les logements appartenant à des personnes physiques et à usage de résidence principale représentent la moitié au moins du nombre total des voix.

Article R331-67

Les établissements prêteurs ont la faculté de consentir également ces prêts aux personnes physiques ou morales qui destinent un ou des logements à la location. L'octroi de ces prêts n'est pas subordonné à la passation d'une convention régie par le titre V, chapitre III, du présent livre (1^{re} partie) sauf lorsque ces prêts financent les opérations visées à l'article R. 331-63 (3°).

Ces prêts ne peuvent pas bénéficier de la garantie de l'Etat mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 312-1.

Article R331-68

Pour pouvoir faire l'objet d'un prêt conventionné, les opérations prévues à l'article R. 331-63 (1. et 3.) doivent respecter un prix de vente maximum ou, si elles sont réalisées soit en secteur diffus, soit par application de l'article R. 331-67, un prix de revient maximum.

Les conditions d'application du présent article sont fixées par arrêté conjoint des ministres chargés des finances et de la construction et de l'habitation.

Article R331-69

Pour pouvoir faire l'objet d'un prêt conventionné, les opérations prévues à l'article R. 331-63 (1° et 3°) doivent respecter des normes minimales de surface, les opérations d'agrandissement de logements existants, par extension ou surélévation, doivent conduire à une création de surface habitable minimale fixée par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Dans le cas des opérations prévues au 3° de l'article R. 331-63, les travaux d'amélioration doivent avoir pour effet de mettre en conformité à des normes minimales d'habitabilité des logements qui ne le sont pas.

Les opérations visées à l'article R. 331-63 (3°) portant sur des immeubles chevés depuis plus de vingt ans font l'objet d'un état des lieux relatif aux conditions d'habitabilité et de surface, annexé au contrat de prêt. Les frais relatifs à cet état des lieux peuvent s'imputer sur le montant total de l'opération et être financés par le prêt.

Les modalités de cet état des lieux ainsi que les normes de surface et d'habitabilité sont fixées par un arrêté du ministre chargé du logement.

Article R331-70

Pour pouvoir bénéficier d'un prêt conventionné, le demandeur doit s'engager à ce que, pendant toute la durée d'amortissement du prêt, le logement financé au moyen de ce prêt ne soit:

- a) Ni transformé en local commercial et professionnel;
- b) Ni affecté à la location saisonnière ou en meublé plus de quatre mois par an à l'exception du cas mentionné au cinquième alinéa de l'article R. 331-66.
- c) Ni utilisé comme résidence secondaire;
- d) Ni occupé à titre d'accessoire à un contrat de travail.

Un arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation, de l'agriculture et des finances fixe les exceptions aux règles b et d en milieu rural.

Toute violation de cet engagement entraîne le remboursement du prêt.

Code de la construction et de l'habitation

SOUS-SECTION II Caractéristiques

Article R331-71

Les prêts conventionnés peuvent atteindre au maximum 90 p. 100 du prix de vente ou, le cas échéant, du prix de revient de l'opération.

Dans le cadre des opérations visées à l'article R. 331-63 5°, les prêts conventionnés peuvent atteindre l'intégralité des sommes dues au titre du remboursement anticipé.

Article R331-72

Les prêts conventionnés sont exclusifs de tout autre prêt, à l'exception des prêts d'épargne-logement, des prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction, des prêts consentis par les organismes à caractère exclusivement social, et de l'avance mentionnée au chapitre VII du titre Ier du livre III du présent code.

Article R331-73

Les établissements de crédit habilités à consentir des prêts conventionnés doivent proposer dans tous les cas au moins un barème de prêt à taux fixe et un barème de prêt à taux révisable. Ils peuvent également offrir des prêts à annuités constantes et des prêts à annuités progressives selon les modalités définies par la convention type visée à l'article R. 331-65.

Article R331-74

Le taux d'intérêt des prêts conventionnés ne peut excéder un taux maximum qui résulte de l'addition d'un taux de référence et d'une marge, variable en fonction des caractéristiques du prêt.

Les modalités de détermination et de révision du taux de référence et le niveau de la marge sont fixés par arrêté du ministre chargé de l'économie.

Toutefois, le niveau de la marge des prêts conventionnés bénéficiant de la garantie de l'Etat mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 312-1 est fixé par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement.

Le taux de référence est publié par le Crédit foncier de France.

Article R331-75

Lorsque les prêts sont consentis à taux révisables, ils sont soumis aux conditions suivantes:

1. Le taux moyen du prêt avant la mise en jeu des clauses de révision ne peut excéder le taux maximum mentionné à l'article R. 331-74;

2. La variation de l'annuité résultant de la mise en jeu éventuelle des clauses de révision ne peut intervenir qu'à compter du deuxième anniversaire du contrat de prêt et ensuite au plus une fois par an.

La convention type prévue à l'article R. 331-65 précise les modalités d'application du présent article.

Article R331-76

Les prêts sont amortissables:

En dix ans au minimum et vingt-cinq ans au maximum pour les opérations prévues à l'article R. 331-63 1°, 3° et 5°;

En cinq ans au minimum et quinze ans au maximum pour les opérations prévues au 4° de l'article R. 331-63.

SOUS-SECTION II bis Conditions d'octroi des prêts conventionnés par les opérations de location-accession à la propriété immobilière

Article R331-76-1

Dans les limites et conditions fixées par la présente section, les prêts conventionnés définis au premier alinéa de l'article R. 331-63 peuvent être accordés pour financer des logements faisant l'objet d'un contrat régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière et prévoyant le paiement fractionné du prix.

La redevance prévue au contrat comporte une partie correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement et une partie correspondant au paiement anticipé du prix.

Article R331-76-2

Peuvent bénéficier des prêts visés à l'article R. 331-76-1 les personnes physiques ou morales qui construisent des logements dont le transfert de propriété est prévu au profit de personnes physiques.

Code de la construction et de l'habitation

Article R331-76-3

Les prêts visés à l'article R. 331-76-1 ne peuvent être attribués que pour les logements n'ayant pas été occupés depuis l'achèvement des travaux de construction.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux logements ayant fait l'objet d'une première occupation au titre d'un contrat conforme aux dispositions de l'article R. 331-76-1.

Article R331-76-4

Le prêt accordé est au plus égal à 90 p. 100 du prix de vente du logement à la date de la signature du contrat de location-accession. Ce prix ne peut excéder le prix de vente, toutes taxes comprises, défini par mètre carré de surface habitable et fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 331-68 du code de la construction et de l'habitation en vigueur à la date mentionnée ci-dessus.

Si le montant initial du prêt n'atteint pas la quotité maximum prévue ci-dessus, le bénéficiaire du prêt ou l'accédant, au moment du transfert de propriété, peut bénéficier, en tant que de besoin, d'un complément de prêt dans la limite de la fraction de quotité non utilisée.

Lors du transfert de propriété au bénéfice du titulaire du contrat de location-accession ou, à défaut, à un autre acquéreur, le prêt peut être transféré pour le montant du capital restant dû. Toutefois, lorsque le transfert a lieu au bénéfice du titulaire du contrat, le montant du prêt ne peut excéder la différence entre le prix du logement et le montant de la fraction de la redevance imputable sur le prix.

Article R331-76-5

Si le prêt n'est pas transféré conformément aux dispositions de l'article R. 331-76-4, il peut être maintenu au bénéficiaire initial.

Celui-ci est alors tenu soit de consentir un nouveau contrat conforme aux dispositions de l'article R. 331-76-1, soit de louer le logement; dans ce cas, la location n'est pas subordonnée à la passation d'une convention régie par le titre V, chapitre III, du présent livre (1^{re} partie).

SOUS-SECTION III Départements d'outre-mer

Article R331-77

La présente section n'est pas applicable aux départements d'outre-mer.

SECTION IV Prêts à taux préférentiel et révisable pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs

Article R331-78

Dans les limites et conditions fixées par la section I (sous-sections I à V), sauf dispositions expresses particulières de la présente section, des prêts à taux préférentiel et révisable peuvent être accordés pour financer:

L'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de logements à usage locatif et la construction de ces logements;

L'acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation en vue de leur amélioration ainsi que les travaux d'amélioration correspondants;

Par assimilation, l'acquisition de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation et leur transformation ou aménagement en logements;

Les travaux d'amélioration exécutés sur des immeubles ou des logements cédés à bail emphytéotique par l'Etat, des collectivités locales ou leurs groupements, ainsi que les travaux de transformation ou d'aménagement en logements de locaux ou d'immeubles non affectés à cet usage;

La réalisation des dépendances de ces immeubles ou de ces logements, et notamment les garages, jardins, locaux collectifs à usage commun, annexes, dans des limites fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation;

La réalisation des opérations de logements-foyers à usage locatif tels que définis à l'article R. 331-55.

Code de la construction et de l'habitation

Article R331-79

Les occupants des logements financés à l'aide de ces prêts bénéficient de l'aide personnalisée au logement dans les conditions prévues par le livre III, titre V, du présent code (1^{re} partie) et de l'article L. 431-6.

Article R331-80

Les prêts prévus à l'article R. 331-78 sont accordés par la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré. Ils peuvent être attribués aux organismes visés aux 1^o et 2^o de l'article R. 331-8. Leur octroi est subordonné à la passation par le demandeur d'une convention régie par les articles L. 353-1 à L. 353-13 et portant sur l'ensemble des logements financés par les prêts visés à l'article R. 331-78.

Article R331-81

L'octroi des prêts prévus à l'article R. 331-78 est subordonné à l'obtention d'une décision favorable du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R331-83

Les dispositions des articles R. 331-3, R. 331-6, R. 331-7, R. 331-8 (3^o) et R. 331-8, dernier alinéa, R. 331-9, R. 331-21 (2^o et 3^o), R. 331-22, R. 331-24, R. 331-25 et R. 331-27 ne sont pas applicables aux opérations dont le financement est assuré au moyen des prêts visés à l'article R. 331-78.

Article R331-84

Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux départements d'outre-mer.

TITRE V Aide personnalisée au logement

CHAPITRE I Dispositions générales

SECTION I Aide personnalisée

SOUS-SECTION I Champ d'application de l'aide personnalisée au logement

Article R351-1

L'aide personnalisée au logement instituée par l'article L. 351-1 est attribuée, pour leur résidence principale, aux personnes qui occupent:

- soit le logement dont elles sont propriétaires et qui a été ou construit, ou amélioré, ou acquis et amélioré dans les conditions définies par l'article L. 351-2 (1.).

Pour l'application du présent chapitre, sont assimilés à des propriétaires les titulaires d'un contrat leur donnant vocation à l'attribution à terme de la propriété du logement qu'ils occupent, ainsi que les porteurs de parts ou d'actions de sociétés donnant vocation à l'attribution en propriété du logement qu'ils occupent.

- soit un logement à usage locatif, faisant l'objet d'une convention intervenue en vertu des articles L. 351-2 (2., 3. ou 4.), L. 325-1 ou L. 431-6 ou d'un contrat d'amélioration intervenu en vertu de l'article 59 de la loi n. 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

- soit un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession conclu dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière et qui a été construit ou acquis dans les conditions définies par l'article L. 351-2 (6.).

La notion de résidence principale doit être entendue au sens du logement effectivement occupé au moins huit mois par an soit par le bénéficiaire ou son conjoint, soit par une des personnes à charge au sens de l'article R. 351-8..

Le logement mis à la disposition d'un requérant par un de ses ascendants ou de ses descendants n'ouvre pas droit au bénéfice de l'aide.

Article R351-1-1

Code de la construction et de l'habitation

Lorsque le conjoint ou le ou les enfants à charge du bénéficiaire occupent à titre de résidence principale un local indépendant du local occupé par le bénéficiaire et situé dans le même bâtiment, ces deux locaux sont assimilés au logement prévu à l'article R. 351-1.

SOUS-SECTION II Conditions générales d'attribution de l'aide personnalisée au logement

Article R351-2

L'aide personnalisée est accordée au propriétaire qui est titulaire de l'un des prêts définis par les articles R. 331-32 et suivants et qui supporte les charges afférentes à ce prêt.

Sous réserve des dispositions prévues au dernier alinéa de l'article L. 351-3-1, le droit à l'aide personnalisée est ouvert:

- soit, si le propriétaire occupe le logement à la date de la première échéance due au titre de ce prêt:
 - en cas de périodicité mensuelle, à compter du premier jour du mois civil suivant celui de ladite échéance;
 - en cas de périodicité supérieure au mois, à compter du premier jour du mois civil suivant le premier mois de la période couverte par ladite échéance;
 - soit, si le propriétaire n'occupe pas le logement à la date de la première échéance due au titre de ce prêt ou si l'entrée dans les lieux se situe au cours de la période couverte par ladite échéance, à compter du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel se situe l'entrée dans les lieux.
- Sont pris en considération pour le calcul de l'aide personnalisée:

a) Les charges d'intérêts, ou les charges d'intérêts et d'amortissement et les charges accessoires au principal de la dette afférente aux prêts susmentionnés et aux prêts complémentaires définis par arrêté conjoint des ministres chargés du budget et de la construction et de l'habitation;

Lorsque le prêt ouvrant droit à l'aide personnalisée est un prêt aidé par l'Etat en accession à la propriété accordé pour l'agrandissement ou un prêt conventionné accordé pour l'amélioration du logement, le prêt souscrit antérieurement aux fins de construction ou d'acquisition dudit logement est assimilé à un prêt complémentaire.

b) Le versement des primes d'assurance accessoires aux contrats de prêts, notamment de l'assurance vie, de l'assurance couvrant les risques d'invalidité, de l'assurance pour pertes pécuniaires résultant du report d'échéances de sommes dues en cas de chômage, contractées par le bénéficiaire en garantie de l'exécution des engagements souscrits.

Article R351-2-1

L'aide personnalisée est accordée à l'accédant titulaire d'un contrat de location-accession lorsque le vendeur est titulaire d'un prêt défini par les articles R. 331-59-8 et suivants ou d'un prêt défini par les articles R331-76-1 et suivants et supporte les charges afférentes à ce prêt.

Sous réserve des dispositions prévues au dernier alinéa de l'article L. 351-3-1, le droit à l'aide personnalisée est ouvert:

- soit, si l'accédant occupe le logement à la date de la première échéance due au titre du contrat de location-accession:
- en cas de périodicité mensuelle, à compter du premier jour du mois civil suivant celui de ladite échéance;
- en cas de périodicité supérieure au mois, à compter du premier jour du mois civil suivant le premier mois de la période couverte par ladite échéance;
- soit, si l'accédant n'occupe pas le logement à la date de la première échéance due au titre du contrat de location-accession ou si l'entrée dans les lieux se situe au cours de la période couverte par ladite échéance, à compter du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel se situe l'entrée dans les lieux.

Est pris en considération pour le calcul de l'aide personnalisée le montant de la redevance telle que définie au premier alinéa de l'article R. 331-59-16 du code de la construction et de l'habitation.

Article R351-3

Sous réserve des dispositions prévues au deuxième alinéa du présent article et de celles prévues au dernier alinéa de l'article L. 351-3-1, le droit à l'aide personnalisée est ouvert:

- au locataire d'un logement conventionné, en application de la section 1 du chapitre III du titre V du livre III de la première partie du code de la construction et de l'habitation, qui est titulaire d'un bail conforme aux stipulations de la convention, à compter du premier jour du mois civil suivant celui de la première échéance du loyer prévue par ce bail;

Code de la construction et de l'habitation

- au locataire ou à l'occupant de bonne foi d'un logement conventionné, en application de la section 2 du chapitre III du titre V du livre III de la première partie du code de la construction et de l'habitation, soit à compter du premier jour du mois civil suivant celui du nouveau loyer notifié par le bailleur s'il s'agit d'un locataire ou occupant de bonne foi dans les lieux, soit à compter du premier jour du mois civil suivant celui de la première échéance du loyer prévu par l'engagement de location s'il s'agit d'un nouveau locataire.

L'aide personnalisée est maintenue, après expiration ou résiliation de la convention, au locataire ou à l'occupant qui acquitte un loyer et qui justifie des conditions prévues à l'article L. 353-9.

Sous réserve des dispositions prévues au deuxième alinéa du présent article et de celles prévues au dernier alinéa de l'article L. 351-3-1, le droit à l'aide personnalisée est ouvert au locataire d'un logement ayant fait l'objet d'un contrat d'amélioration en application de l'article 59 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 et titulaire d'un contrat de location conforme aux stipulations du contrat d'amélioration, à compter du premier jour du mois civil suivant celui de la première échéance du loyer prévu par le contrat de location.

Article R351-4

L'aide personnalisée est calculée au 1er juillet de chaque année, sous réserve des cas prévus aux articles R. 351-10 à R. 351-16.

Elle est versée, soit pendant une période de douze mois débutant au 1er juillet, soit à compter de l'ouverture du droit jusqu'au 30 juin suivant. Dans ce dernier cas, elle est calculée et servie proportionnellement au nombre de mois pendant lesquels le droit est ouvert.

Article R351-4-1

En application du dernier alinéa de l'article L. 351-3-1 et par dérogation aux dispositions des articles R. 351-2, R. 351-2-1 et R. 351-3, en cas de déménagement, de conclusion ou de résiliation des conventions mentionnées à l'article L. 351-2, le droit à l'aide personnalisée peut être ouvert, dans des conditions fixées par directive du Fonds national de l'habitation, à compter du premier jour du mois civil au cours duquel les conditions d'ouverture du droit sont réunies; il peut être éteint dans les mêmes conditions le dernier jour du mois civil au cours duquel les conditions d'ouverture du droit cessent d'être réunies.

Article R351-5

I. - Les ressources prises en considération pour le calcul de l'aide personnalisée sont celles perçues par le bénéficiaire, son conjoint et les personnes vivant habituellement au foyer. Sont considérées comme vivant habituellement au foyer les personnes y ayant résidé plus de six mois au cours de l'année civile précédant la période de paiement prévue par l'article R. 351-4 et qui y résident encore au moment de la demande ou au début de la période de paiement.

Sont retenues les ressources perçues pendant ladite année civile, appréciées selon les dispositions ci-dessous et après application le cas échéant des dispositions des articles R. 351-6, R. 351-7-1, R. 351-7-2 et R. 351-10 à R. 351-14-1, sauf dans les cas prévus à l'article R. 351-7 où sont retenues les ressources évaluées forfaitairement conformément aux dispositions dudit article.

II. - Les ressources prises en considération s'entendent du total des revenus nets catégoriels retenus pour l'établissement de l'impôt sur le revenu d'après le barème, des revenus taxés à un taux proportionnel ou soumis à un prélèvement libératoire de l'impôt sur le revenu, ainsi que des revenus perçus hors de France ou versés par une organisation internationale.

Est également prise en considération, suivant les règles applicables en matière d'imposition aux traitements et salaires prévues au deuxième alinéa du 3° de l'article 83 et au quatrième alinéa du 5 de l'article 158 du code général des impôts, l'indemnité journalière mentionnée au 2° de l'article L. 431-1 du code de la sécurité sociale.

Ne sont pas déduits du décompte des ressources les déficits constatés au cours d'une année antérieure à celle qui est prise en considération et qui font l'objet d'un report, en vertu de l'article 156-I du code général des impôts.

Sont déduits de ce décompte:

- les frais de garde des enfants à charge, dans la limite d'un montant fixé par arrêté des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture;
- les créances alimentaires mentionnées au 2° du II de l'article 156 du code général des impôts;
- l'abattement mentionné à l'article 157 bis du code général des impôts pour les personnes nées avant le 1er janvier 1931 et pour les personnes invalides.

Sont exclus de ce décompte:

Code de la construction et de l'habitation

- l'allocation mentionnée à l'article 4 de la loi n° 88-1088 du 1er décembre 1988 relative au revenu minimum d'insertion et servie soit au bénéficiaire ou à son conjoint, soit aux autres personnes définies au I du présent article;
- les arrrages des rentes viagères constituées en faveur d'une personne handicapée et mentionnés à l'article 199 septies du code général des impôts.

III. - Lorsque les ressources ne provenant pas d'une activité salariée ne sont pas connues au moment de la demande ou du réexamen du droit, il est tenu compte des dernières ressources connues et déterminées dans les conditions prévues au présent article. Ces ressources sont revalorisées par application du taux d'évolution en moyenne annuelle de l'indice général des prix à la consommation des ménages pour l'année civile de référence figurant dans le rapport économique et financier annexé au projet de loi finances.

IV. - Ne sont prises en compte que pour la fraction dépassant le plafond individuel prévu à l'article L. 815-8 du code de la sécurité sociale les ressources de chacune des personnes vivant habituellement au foyer qui sont:

Soit ascendants du bénéficiaire ou de son conjoint âgés d'au moins soixante-cinq ans ou d'au moins soixante ans en cas d'inaptitude au travail;

Soit "grands infirmes" au sens de l'article 169 du code de la famille et de l'aide sociale et qui sont ascendants, descendants ou collatéraux aux deuxième et troisième degrés du bénéficiaire ou de son conjoint;

Soit enfants du bénéficiaire ou de son conjoint.

Article R351-6

Les ressources déterminées dans les conditions prévues à l'article R. 351-5 sont diminuées d'un abattement forfaitaire lorsque les deux conjoints ont exercé une activité professionnelle productrice de revenus au cours de l'année civile de référence et que chacun des deux revenus correspondants a été au moins égal à douze fois la base mensuelle de calcul des allocations familiales en vigueur au 31 décembre de ladite année.

Article R351-7

I. - Il est procédé à une évaluation forfaitaire des ressources du bénéficiaire et, le cas échéant, de son conjoint, dès lors que l'un ou l'autre perçoit une rémunération mensuelle et ne perçoit pas l'allocation mentionnée à l'article 4 de la loi n° 88-1088 du 1er décembre 1988 relative au revenu minimum d'insertion:

a) Lors de l'ouverture du droit, si le total des ressources du bénéficiaire et, le cas échéant, de son conjoint, perçues au titre de l'année civile de référence et appréciées selon les dispositions de l'article R. 351-5 sont au plus égales à 812 fois le salaire minimum de croissance horaire en vigueur au 31 décembre de ladite année;

b) Au premier renouvellement du droit, si les ressources, lors de l'ouverture du droit, ont été évaluées forfaitairement;

c) Au renouvellement du droit, au 1er juillet, si ni le bénéficiaire ni son conjoint n'a disposé de ressources appréciées conformément à l'article R. 351-5 pendant l'année civile de référence.

II. - L'évaluation forfaitaire correspond soit à 12 fois la rémunération mensuelle perçue par l'intéressé le mois civil qui précède l'ouverture du droit ou le mois de mai précédant le renouvellement du droit, affectée des déductions prévues au deuxième alinéa du 3° de l'article 83 et au quatrième alinéa du 5 de l'article 158 du code général des impôts, soit, s'il s'agit d'une personne exerçant une activité professionnelle en qualité d'employeur ou de travailleur indépendant, à 1 500 fois le salaire minimum de croissance horaire en vigueur au 1er janvier qui précède l'ouverture ou le renouvellement du droit. Le montant des ressources ainsi déterminé est affecté des déductions et abattements fixés par le II de l'article R. 351-5.

Article R351-7-1

Lorsque le prêt ouvrant droit à l'aide personnalisée est un prêt aidé par l'Etat en accession à la propriété ou un prêt conventionné accordé pour la construction, l'acquisition ou l'acquisition-amélioration du logement:

I. - A compter du 1er janvier 1983, si les ressources du bénéficiaire et de son conjoint déterminées en application des articles R. 351-5, 6 et 7 sont inférieures:

1. Pour les contrats de prêt signés postérieurement au 31 décembre 1982, à un montant forfaitaire;

Code de la construction et de l'habitation

2. Pour les contrats de prêt signés postérieurement au 30 juin 1987, à un montant déterminé par le produit d'un coefficient et des charges mensuelles de prêt déclarées prises en compte dans la limite de la mensualité de référence prévue à l'article R. 351-18,

les ressources du bénéficiaire et de son conjoint sont réputées égales à ce montant sauf lorsqu'il y a lieu d'appliquer les dispositions des articles R. 351-10, 12, 13, 13-1, 14 et 14-1.

II. - A compter du 1^{er} janvier 1995, pour les contrats de prêt signés postérieurement au 31 décembre 1994, si les ressources du bénéficiaire et de son conjoint déterminées en application des articles R. 351-5, 6 et 7 sont inférieures au montant visé au 2 ci-dessus, celles-ci sont réputées égales à ce montant, sauf lorsque, postérieurement à la date de signature du contrat de prêt et pendant la période d'accession en cours, il y a lieu d'appliquer les dispositions des articles R. 351-10, 12, 13, 13-1, 14 et 14-1.

Les montants visés aux 1 et 2 du I sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés de la sécurité sociale, du budget, de l'agriculture et du logement.

Article R351-7-2

Lors de l'ouverture du droit ou en début de période de paiement, lorsque le demandeur occupe un logement à usage locatif, qu'il poursuit des études ainsi que, le cas échéant, son conjoint, et que les ressources du ménage, appréciées au sens des articles R. 351-5 à R. 351-7, sont inférieures à un montant fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture, les ressources du bénéficiaire ou du ménage sont réputées égales à ce montant. Ce montant subit une minoration fixée par ledit arrêté lorsque le demandeur est titulaire d'une bourse de l'enseignement supérieur qui n'est pas assujettie à l'impôt sur le revenu.

Article R351-8

Sont considérés comme personnes à charge au sens des titres III à V du présent livre, sous réserve qu'ils vivent habituellement au foyer:

1° Les enfants ouvrant droit aux prestations familiales et ceux qui, bien que n'ouvrant pas droit à ces prestations, doivent être considérés comme étant à charge au sens des articles L. 512-3 et L. 513-1 du code de la sécurité sociale;

2° a) Les ascendants du bénéficiaire ou de son conjoint qui sont âgés d'au moins soixante-cinq ans ou de soixante ans en cas d'inaptitude au travail et dont les ressources déterminées dans les conditions prévues à l'article R. 351-5 n'excèdent pas le plafond individuel prévu à l'article L. 815-8 du code de la sécurité sociale en vigueur au 31 décembre de l'année de référence;

b) Les ascendants, descendants ou collatéraux au deuxième ou au troisième degré du bénéficiaire ou de son conjoint qui sont atteints d'une infirmité entraînant une incapacité permanente au moins égale à un pourcentage fixé par décret ou qui sont, compte tenu de leur handicap, dans l'impossibilité reconnue par la commission technique d'orientation et de reclassement professionnel, prévue par l'article L. 323-11 du code du travail, de se procurer un emploi et dont les ressources déterminées dans les conditions prévues à l'article R. 351-5 n'excèdent pas le plafond individuel prévu à l'article L. 815-8 du code de la sécurité sociale en vigueur au 31 décembre de l'année de référence.

Article R351-9

L'aide personnalisée est attribuée sur demande de l'intéressé, conforme à un modèle type, introduite auprès de l'organisme payeur défini à l'article R. 351-26.

La demande doit être assortie de justifications définies par arrêté conjoint des ministres chargés des finances, de la construction et de l'habitation, de l'agriculture et de la sécurité sociale.

Le même arrêté précise celles de ces justifications qui doivent être produites chaque année et, parmi celles-ci, celles dont la non-présentation avant la date fixée par ledit arrêté entraîne la suspension du paiement de l'aide personnalisée.

SOUS-SECTION III Conditions particulières

Article R351-10

Lorsque le bénéficiaire ou son conjoint apporte la preuve de sa cessation d'activité professionnelle au début ou au cours de la période de paiement et de son admission au bénéfice d'une pension de retraite ou d'invalidité ou d'une rente d'accident de travail ou de l'allocation aux adultes handicapés ou de l'allocation compensatrice, les ressources déterminées dans les conditions prévues à l'article R. 351-5 et perçues par l'intéressé au cours de l'année civile de référence sont affectées d'un abattement égal à 30 p. 100 des revenus d'activité professionnelle et des indemnités de chômage.

Code de la construction et de l'habitation

Cette mesure s'applique à partir du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel survient le changement de situation et, sous réserve des dispositions de l'alinéa 2, tant que les ressources perçues par l'intéressé au cours de l'année civile de référence comprennent des revenus d'activité. Lorsque le bénéficiaire ou son conjoint reprend une activité professionnelle rémunérée, l'abattement prévu au premier alinéa est supprimé à partir du premier jour du mois civil au cours duquel intervient la reprise d'activité.

Article R351-11

Lorsque le bénéficiaire apporte la preuve qu'il supporte des charges de loyer supplémentaires consécutives à une obligation de résidence séparée imposée par ses conditions de travail, il est procédé, à partir du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel ces charges apparaissent, à un abattement forfaitaire sur les ressources du ménage déterminées dans les conditions prévues aux articles R. 351-5 et R. 351-7. Le montant de cet abattement est fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de la sécurité sociale, du budget, de l'agriculture et du logement.

Lorsque les charges de loyer supplémentaires disparaissent, l'abattement prévu au premier alinéa est supprimé à partir du premier jour du mois civil au cours duquel lesdites charges disparaissent.

Article R351-12

Il n'est pas tenu compte, à partir du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel survient l'événement ou le changement de situation, sous réserve que la preuve en soit apportée:

Des ressources du conjoint du bénéficiaire:

- soit décédé;
- soit absent du domicile en raison d'une décision de justice prononçant le divorce;
- soit absent du domicile en raison d'une décision de justice autorisant la résidence séparée ou homologuant, en cas de demande conjointe en divorce, la convention temporaire passée à ce sujet entre les époux;
- soit absent du domicile en raison d'une séparation de fait des époux;

Des revenus d'activité professionnelle ni des indemnités de chômage perçues par le conjoint du bénéficiaire;

- soit appelé sous les drapeaux;
- soit détenu, les ressources du conjoint étant toutefois prises en considération s'il est placé dans le régime de semi-liberté;
- soit cessant toute activité professionnelle pour se consacrer à un enfant de moins de trois ans ou à plusieurs enfants;

Lorsque l'une des situations mentionnées au présent article prend fin, il est tenu compte:

Des ressources perçues par le conjoint du bénéficiaire à partir du premier jour du mois au cours duquel la vie commune est reprise;

Des revenus d'activité professionnelle ou des indemnités de chômage à partir du premier jour du mois au cours duquel:

- soit la période d'accomplissement du service national ou de détention expire;
- soit les conditions relatives à l'âge ou au nombre d'enfants auxquels l'intéressé se consacre ne sont plus remplies ou il reprend une activité professionnelle.

Article R351-13

Lorsque le bénéficiaire ou son conjoint se trouve, depuis au moins deux mois consécutifs à la date d'effet de la demande, ou pendant au moins deux mois consécutifs au cours de la période de paiement, en chômage total et perçoit l'allocation d'assurance prévue à l'article L. 351-3 du code du travail ou se trouve en chômage partiel et perçoit l'allocation spécifique prévue à l'article L. 351-25 du code du travail, les revenus d'activité professionnelle perçus par l'intéressé pendant l'année civile de référence sont affectés d'un abattement de 30 p. 100. Cette mesure s'applique à partir du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel est intervenu le changement de situation. Le nombre minimal d'heures de chômage partiel requis pour bénéficier de l'abattement de 30 p. 100 est de quarante heures sur une période de deux mois consécutifs.

La rémunération perçue par les personnes relevant des conventions conclues en application du deuxième alinéa de l'article L. 961-1 du code du travail est assimilée, pendant la durée de la formation et pour l'application des dispositions de l'alinéa précédent, à l'allocation de chômage à laquelle elle s'est substituée lors de l'entrée en formation.

Code de la construction et de l'habitation

Lorsque l'intéressé reprend une activité professionnelle rémunérée l'abattement est supprimé à partir du premier jour du mois civil au cours duquel intervient la reprise d'activité.
Il appartient au bénéficiaire de justifier que les conditions prévues par le présent article sont remplies.

Article R351-13-1

Lorsque le bénéficiaire ou son conjoint justifie d'une interruption de travail supérieure à six mois, dans les conditions mentionnées à l'article R. 324-1 du code de la sécurité sociale, il est procédé, à compter du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel est intervenu le changement de situation, à un abattement de 30 p. 100 sur les revenus d'activité professionnelle et les indemnités de chômage perçues par l'intéressé au cours de l'année civile de référence.

Cette mesure est applicable jusqu'au dernier jour du mois civil précédant celui au cours duquel la situation considérée prend fin.

Article R351-14

Lorsque le bénéficiaire ou son conjoint est en chômage total depuis au moins deux mois consécutifs à la date d'effet de la demande ou pendant au moins deux mois consécutifs au cours de la période de paiement et:

- s'il ne bénéficie pas ou ne bénéficie plus d'une indemnisation dans les conditions mentionnées par l'article R. 351-13 ci-dessus, ou

- si son indemnisation a atteint le montant minimum prévu par l'accord mentionné à l'article L. 351-8 du code du travail, après application du taux dégressif prévu à l'article L. 351-3 du même code, ou

- s'il perçoit soit l'allocation de solidarité spécifique prévue par l'article L. 351-10 du code du travail, soit l'allocation d'insertion prévue par l'article L. 351-9 du code du travail,

il n'est pas tenu compte des revenus d'activité professionnelle ni des indemnités de chômage perçus par l'intéressé durant l'année civile de référence.

Les droits sont examinés sur cette nouvelle base à compter du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel sont intervenus le changement de situation, la cessation du versement ou la diminution du montant de l'allocation d'assurance, ou l'admission soit à l'allocation de solidarité spécifique soit à l'allocation d'insertion.

Lorsque l'intéressé reprend une activité professionnelle rémunérée, il est tenu compte de ses ressources à partir du premier jour du mois civil au cours duquel intervient la reprise d'activité.

Il appartient au bénéficiaire de justifier que les conditions prévues par le présent article sont remplies.

Lorsque le bénéficiaire ou son conjoint perçoit l'allocation mentionnée à l'article 4 de la loi n° 88-1088 du 1er décembre 1988 relative au revenu minimum d'insertion, il n'est pas tenu compte des revenus d'activité professionnelle ni des indemnités de chômage perçus par l'intéressé durant l'année civile de référence. Les droits sont examinés sur cette nouvelle base à compter du premier jour du mois civil suivant le premier mois d'ouverture du droit de l'allocation différentielle de revenu minimum et jusqu'au dernier jour du mois précédant celui au cours duquel l'allocation différentielle de revenu minimum cesse d'être due.

Article R351-14-1

Lorsque la personne ou l'un des conjoints a conclu un contrat emploi-solidarité mentionné à l'article L. 322-4-7 du code du travail, et qu'il ne lui est plus fait application d'une des dispositions spécifiques de prise en compte des ressources au titre des articles R. 351-13 et R. 351-14 précédents, le bénéfice de ces dispositions lui est maintenu pendant six mois.

Article R351-15

Le montant de l'aide personnalisée est révisé en cours de période de paiement lorsque, en application d'un avenant à la convention, un nouveau loyer est notifié.

Article R351-16

Le montant de l'aide personnalisée est révisé en cours de période de paiement lors de la naissance ou de l'arrivée au foyer d'une personne à charge au sens de l'article R. 351-8. Cette révision prend effet le premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel est intervenu l'événement.

Le montant de l'aide personnalisée est révisé en cours de période de paiement en cas de décès ou de départ du foyer d'une personne à charge au sens de l'article R. 351-8. Cette révision prend effet respectivement le premier jour du mois civil qui suit le décès ou le premier jour du mois civil au cours duquel survient le départ.

Code de la construction et de l'habitation

Article R351-16 bis

Le montant de l'aide personnalisée versée au bénéficiaire qui occupe le logement dont il est propriétaire est révisé en cours de période de paiement lorsque la période de remboursement du prêt ouvrant droit à l'aide personnalisée fait suite à une période de différé d'amortissement.

Le montant de l'aide personnalisée est recalculé en cours de période de paiement lors de chaque révision:

- de la redevance lorsque l'accédant est titulaire d'un contrat de location-accession;
- des charges de remboursement faisant suite à une période de différé d'amortissement lorsque le propriétaire est titulaire d'un prêt aidé par l'Etat à taux révisable défini à l'article R. 331-54-1 ou d'un prêt conventionné à taux révisable défini à l'article R. 331-75.

Article R351-17

L'aide personnalisée ne peut être attribuée au profit d'un même bénéficiaire ou d'une même famille au titre de plusieurs logements.

L'aide personnalisée et l'allocation de logement prévue aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale ne peuvent être cumulées ni au profit du même bénéficiaire ou de la même famille, ni au titre d'un même logement sauf dans le cas où les personnes physiques accédant à la propriété mentionnées aux articles R. 331-39 et R. 331-66 passent un contrat conforme à l'article 6 de la loi n° 89-475 du 10 juillet 1989 relative à l'accueil par des particuliers à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapées adultes.

Lorsque les conditions d'ouverture du droit à l'aide personnalisée sont remplies au titre d'un logement, seule cette aide est attribuée pour ce logement.

Toutefois, en cas de séparation légale ou de fait des conjoints entraînant la création de deux foyers distincts et l'occupation de deux résidences principales constatées par l'organisme payeur lors de l'ouverture du droit ou du début de la période de paiement, l'aide personnalisée peut être accordée à chacun des conjoints, même si l'autre conjoint bénéficie de l'aide personnalisée ou de l'allocation de logement.

Lorsqu'une personne bénéficie de l'allocation de logement au titre de l'acquisition du logement qu'elle occupe et qu'il lui est accordé un prêt aidé par l'Etat en accession à la propriété pour l'agrandissement dudit logement ou un prêt conventionné pour son amélioration, seule l'aide personnalisée lui est attribuée dans les conditions prévues à l'article R. 351-2 (2e alinéa, a) et le droit à l'allocation de logement est éteint à compter de l'ouverture du droit à l'aide personnalisée.

Lorsque plusieurs personnes ou ménages constituant des foyers distincts occupent le même logement et qu'ils sont copropriétaires du logement et cotitulaires du prêt ouvrant droit à l'aide personnalisée ou cotitulaires du bail ou de l'engagement de location ou qu'ils ont passé un contrat conforme à l'article 6 de la loi n° 89-475 du 10 juillet 1989 relative à l'accueil par des particuliers à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapées adultes, l'aide personnalisée peut être accordée à chacune de ces personnes ou ménages.

Article R351-17-1

Lorsque la séparation prévue à l'article R. 351-17 (4e alinéa) intervient en cours de période de paiement, le droit à l'aide personnalisée du bénéficiaire est réexaminé en fonction de la nouvelle situation et la révision du droit prend effet le premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel la séparation a eu lieu.

SOUS-SECTION IV Calcul de l'aide personnalisée au logement

PARAGRAPHE I: Dispositions relatives aux locataires

Article R351-17-2

Le montant mensuel de l'aide personnalisée au logement est égal à la différence entre la dépense de logement éligible et une participation personnelle du ménage.

Article R351-17-3

La dépense de logement éligible comprend le loyer principal retenu dans la limite d'un plafond, ainsi qu'un montant forfaitaire au titre des charges. Le plafond de loyer est fixé en fonction de la zone géographique et, sauf dans le cas où le logement occupé est une chambre, de la composition familiale.

Code de la construction et de l'habitation

Dans le cas du calcul de l'aide personnalisée des colataires prévu au sixième alinéa de l'article R. 351-17, le loyer principal retenu représente le quotient du loyer effectivement payé par le nombre de cotitulaires du bail ou de l'engagement de location, le résultat étant pris en compte dans la limite du plafond de loyer qui correspond à la situation familiale de chacun des colataires; le montant forfaitaire de charges est celui qui correspond à la situation familiale de chacune des personnes ou ménages concernés.

Article R351-17-4

Sous réserve d'un montant minimal fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture, la participation personnelle du bénéficiaire est obtenue par l'application d'un taux de participation aux ressources du bénéficiaire appréciées conformément à l'article R. 351-5.

Les ressources sont arrondies aux 500 F supérieurs.

Article R351-17-5

Le taux de participation est obtenu par l'addition de:

Un taux de base différent selon qu'il s'agit d'une personne seule sans personne à charge ou d'un autre ménage;

Un premier taux complémentaire qui croît quand les ressources du ménage augmentent; il est obtenu par l'application de taux à des tranches de ressources;

Un deuxième taux complémentaire qui croît quand le loyer augmente dans la limite du plafond; il est obtenu par l'application de taux croissants à des tranches successives de loyer; ces tranches sont déterminées en proportion d'un loyer de référence fixé en fonction de la composition familiale.

Le taux de participation fait l'objet d'une minoration en fonction du nombre de personnes à charge.

Les loyers de référence et les modalités de calcul du taux de participation sont déterminés par arrêté conjoint des ministres en charge du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture.

PARAGRAPHE II: Dispositions relatives aux propriétaires

Article R351-18

Le montant de l'aide personnalisée est obtenu par l'application de la formule:

$A.P.L. = K (L+C-L.)$,

dans laquelle a) A.P.L. représente le montant mensuel de l'aide personnalisée;

b) K représente le coefficient de prise en charge défini à l'article R. 351-19;

c) L représente pour une période d'un mois la somme prise en compte au titre des opérations d'accession, d'amélioration ou de location-accession prévues par l'article R. 351-1, dans la limite de la mensualité plafond fixée à l'article R. 351-22-1;

d) C représente le montant forfaitaire des charges défini à l'article R. 351-22-1;

e) Lo représente le loyer minimal tel que défini à l'article R. 351-21 qui doit rester à la charge du propriétaire compte tenu des ressources déterminées conformément à l'article R. 351-5 et de la composition de la famille.

Article R351-19

Le coefficient K, au plus égal à 0,95, est déterminé pour chaque intervalle de ressources de 500F en appliquant la formule suivante:

$K = 0,95 - R/CM \times N$

dans laquelle:

R représente la limite supérieure de l'intervalle dans lequel se situent les ressources appréciées conformément à l'article R. 351-5;

CM est un coefficient multiplicateur fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture;

N représente le nombre de parts déterminé par les coefficients suivants:

- bénéficiaire isolé: 1,40;

- ménage sans personne à charge: 1,80;

- bénéficiaire isolé ou ménage ayant une personne à charge: 2,50;

- bénéficiaire isolé ou ménage ayant deux personnes à charge: 3;

- bénéficiaire isolé ou ménage ayant trois personnes à charge: 3,7;

- bénéficiaire isolé ou ménage ayant quatre personnes à charge: 4,3.

Ce dernier coefficient est majoré de 0,50 par personne à charge supplémentaire.

Le coefficient K est arrondi à deux décimales par défaut.

Code de la construction et de l'habitation

Article R351-20-1

Lorsque le prêt ouvrant droit à l'aide personnalisée est un prêt conventionné accordé pour l'amélioration du logement et que le prêt souscrit antérieurement pour l'acquisition dudit logement est assimilé à un prêt complémentaire dans les conditions prévues à l'article R. 351-2 (2e alinéa, a), la mensualité de référence est celle prévue pour les logements acquis et améliorés à l'aide d'un prêt conventionné.

Article R351-21

Le loyer minimal L_0 est obtenu par l'application de pourcentages à des tranches de ressources dont les limites inférieures et supérieures sont affectées du coefficient N prévu à l'article R. 351-19.

Les pourcentages et les tranches de ressources sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés de la sécurité sociale, du budget, de l'agriculture et du logement en distinguant:

- les logements construits, ou agrandis, ou aménagés à partir de locaux non destinés à l'habitation, ou acquis et améliorés, occupés par leur propriétaire ou par l'accédant titulaire d'un contrat de location-accession;
- les logements existants améliorés et occupés par leur propriétaire.

Dans le second cas, le loyer minimum ainsi obtenu est majoré d'un montant égal au produit d'une valeur numérique fixée par arrêté conjoint des ministres chargés de la sécurité sociale, du budget, de l'agriculture et du logement et du coefficient N prévu à l'article R. 351-19.

Le résultat est divisé par douze et arrondi au franc immédiatement inférieur.

Le loyer minimum L_0 est déterminé pour chaque intervalle de ressources de 500 F mentionné à l'article R. 351-19. Les pourcentages et le coefficient N prévus au premier alinéa du présent article sont appliqués à la limite supérieure de l'intervalle dans lequel se situent les ressources appréciées conformément à l'article R. 351-5.

Article R351-21-2

I. - A compter du 1er juillet 1987 et pour les contrats de prêt signés avant le 1er juillet 1999, la mensualité nette, obtenue en déduisant des charges mensuelles de prêts déclarées le montant de l'aide personnalisée due aux propriétaires, doit être au moins égale à un minimum déterminé par le produit d'un coefficient fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture et des ressources prises en compte pour le calcul de l'APL déterminées en application des articles R. 351.5, 7 ou 7.1.

Lorsque la mensualité nette est inférieure au minimum, il est appliqué au montant mensuel de l'aide personnalisée un abattement égal à la différence constatée.

II. - Pour les contrats de prêt signés à compter du 1er juillet 1999, la mensualité nette, majorée du montant forfaitaire des charges pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée, doit être au moins égale à un minimum déterminé par le produit d'un coefficient fixé par l'arrêté susmentionné et des ressources prises en compte pour le calcul de l'aide.

Lorsque la mensualité nette augmentée du montant forfaitaire des charges est inférieure au minimum, il est appliqué au montant mensuel de l'aide personnalisée un abattement égal à la différence constatée.

Article R351-21-3

A compter du 1er juillet 1987, pour les bénéficiaires titulaires d'un prêt aidé par l'Etat en accession à la propriété dont le contrat de prêt a été signé entre le 1er juillet 1981 et le 31 décembre 1984 lorsque, lors du renouvellement des droits ou en cours de période de paiement, la mensualité nette M_n définie ci-dessous est supérieure au produit yR défini ci-dessous, le montant de l'aide personnalisée calculé conformément à l'article R. 351-18 est majoré d'un supplément calculé au moyen de la formule suivante:

$a \times K(M_n - yR)$ dans laquelle:

a est un coefficient fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture;

K est le coefficient défini à l'article R. 351-19 pour le cas où le bénéficiaire est propriétaire;

M_n est la mensualité nette obtenue en déduisant l'aide personnalisée calculée conformément à l'article R. 351-18 des charges mensuelles de prêts déclarées prises en compte dans la limite d'un plafond fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture;

y est un coefficient fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture;

Code de la construction et de l'habitation

R représente les ressources déterminées dans les conditions fixées à l'article R. 351-19.
Le produit yR ne peut être inférieur à un montant fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture.

Article R351-21-4

Dans le cas du calcul de l'aide personnalisée des copropriétaires prévu au sixième alinéa de l'article R. 351-17:

- l'élément L représente le quotient de la somme prise en compte au titre des charges mentionnées à l'article R. 351-2 par le nombre de copropriétaires, cotitulaires du prêt ouvrant droit à l'aide personnalisée, le résultat étant pris en compte dans la limite de la mensualité plafond prévue à l'article R. 351-22-1 qui correspond à la situation familiale de chacun des intéressés;
il est fait application à chaque personne ou ménage concerné du coefficient N prévu à l'article R. 351-19 et de l'élément C prévu à l'article R. 351-22-1 qui correspondent à sa situation familiale.

PARAGRAPHE III: Dispositions communes aux locataires et aux propriétaires

Article R351-22

Lorsque le montant de l'aide personnalisée est inférieur à une somme fixée par arrêté conjoint des ministres chargés des finances, de la construction et de l'habitation, de l'agriculture et de la sécurité sociale, il n'est pas procédé à son versement.

Les organismes payeurs définis à l'article R. 351-26 sont autorisés à abandonner la mise en recouvrement des sommes indûment payées lorsque leur montant est inférieur à une somme fixée par arrêté conjoint des ministres chargés des finances, de la construction et de l'habitation, de l'agriculture et de la sécurité sociale.

Article R351-22-1

Les plafonds de loyers et de mensualités, le montant forfaitaire des charges ainsi que les zones géographiques à l'intérieur desquelles sont déterminés ces plafonds sont fixés par arrêté conjoint des ministres en charge du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture.

Article R351-22-2

Le montant de l'aide personnalisée est arrondi au franc le plus proche

SOUS-SECTION V Prime de déménagement

Article R351-23

La prime de déménagement est attribuée aux personnes ou ménages ayant à charge au moins trois enfants nés ou à naître et qui s'installent dans un logement donnant vocation à l'aide personnalisée au cours d'une période comprise entre le premier jour du mois civil suivant le troisième mois de grossesse au titre d'un enfant de rang trois ou plus et le dernier jour du mois précédant celui au cours duquel ledit enfant atteint son deuxième anniversaire.

Cette prime est due si le droit à l'aide personnalisée est ouvert dans un délai de six mois à compter de la date d'emménagement même lorsqu'en application de l'article R. 351-22 il n'est pas procédé au versement de l'aide personnalisée.

Article R351-24

La demande, conforme à un modèle-type, doit être déposée auprès de l'organisme payeur de l'aide personnalisée six mois au plus tard après la date de l'emménagement dans la résidence définitive. Est interdit le cumul de la prime de déménagement avec toute allocation, quelle qu'en soit l'origine, destinée à couvrir des frais de déménagement. Toutefois, lorsque le montant de cette allocation est inférieur à celui de la prime de déménagement à laquelle ouvre droit l'aide personnalisée, la différence est versée par l'organisme payeur.

Article R351-25

Le montant de la prime de déménagement à laquelle ouvre droit l'aide personnalisée est fixé dans la double limite des dépenses justifiées réellement engagées par le bénéficiaire et d'un plafond fixé, en fonction de la composition de la famille, par arrêté conjoint des ministres chargés des finances, de la construction et de l'habitation, de l'agriculture et de la sécurité sociale.

Le montant de cette prime est arrondi au franc le plus proche.

Code de la construction et de l'habitation

SOUS-SECTION VI Modalités de liquidation et de versement

Article R351-26

L'aide personnalisée et la prime de déménagement sont liquidées et payées par la caisse d'allocations familiales compétente en fonction de la résidence du bénéficiaire, y compris lorsque celui-ci relève ou est susceptible de relever, au titre des prestations familiales, de l'un des organismes et services énumérés par le décret n° 71-612 du 15 juillet 1971 pris en application de l'article 26 de l'ordonnance n° 67-706 du 21 août 1967. Dans ce dernier cas, les organismes et services précités et les caisses d'allocations familiales sont tenus d'échanger les renseignements administratifs nécessaires à la liquidation et au paiement de l'aide personnalisée.

Lorsque le bénéficiaire relève ou est susceptible de relever du régime agricole des prestations familiales, l'organisme payeur est la caisse de mutualité sociale agricole compétente.

Article R351-27

L'aide personnalisée est versée selon les modalités techniques précisées par les conventions nationales prévues à l'article L. 351-8:

- au bailleur ou au gestionnaire répondant aux conditions fixées par l'arrêté du 9 mars 1978 relatif à l'agrément des personnes ou organismes habilités à gérer des immeubles faisant l'objet d'une convention régie par le titre V de la loi n° 77-1 du 3 janvier 1977, lorsque le bénéficiaire est locataire; ce versement peut faire l'objet d'avances dans des cas et selon des conditions définies par arrêté conjoint des ministres chargés de la sécurité sociale, de l'agriculture, des finances et de la construction et de l'habitation;
- à l'établissement habilité à cette fin lorsque le bénéficiaire est propriétaire du logement; cet établissement est l'établissement prêteur, lorsque le bénéficiaire est un propriétaire qui a contracté un prêt unique entrant dans le champ d'application de l'article R. 351-2 et, lorsque le propriétaire a contracté plusieurs prêts, l'établissement qui a accordé le prêt principal répondant aux critères dudit article R. 351-2 sauf si le propriétaire a donné mandat à un autre établissement répondant à des caractéristiques définies par arrêté conjoint des ministres chargés des finances, de la construction et de l'habitation, de l'agriculture et de la sécurité sociale, auquel cas l'aide personnalisée est versée à cet établissement.

Lorsque le bénéficiaire est locataire d'un logement compris dans un patrimoine conventionné comportant moins de dix logements, l'aide personnalisée est versée au bailleur ou au gestionnaire, s'il en fait la demande; dans le cas contraire, elle est versée au locataire.

Dans les cas de sous-location prévus aux articles L. 353-20, L. 442-8-1 et L. 442-8-4, le préfet peut autoriser après accord du bailleur le versement de l'aide personnalisée au logement aux personnes morales locataires qui en font la demande.

En outre, elle est versée directement au bénéficiaire qui est dans l'une des situations suivantes:

- locataire ou occupant de bonne foi dans le cas prévu par l'article L. 353-9;
- propriétaire qui a contracté plusieurs prêts et qui n'a pas donné mandat à un établissement habilité, lorsque aucune des mensualités de remboursement de ces prêts n'est supérieure ou égale pour la première année au montant de l'aide personnalisée;
- personnes mentionnées à l'article L. 351-15.

Pour l'application du présent article:

- sont considérés comme établissement habilité le vendeur, en cas de vente à terme, ou de location-accession, et les sociétés faisant l'objet des dispositions des articles L. 212-1 à L. 212-13 et L. 213-1 à L. 213-15 lorsqu'elles ont été bénéficiaires du prêt principal;
- est assimilé au propriétaire l'accédant titulaire d'un contrat de location-accession, et le porteur de parts ou d'actions de sociétés donnant vocation à l'attribution en propriété du logement qu'il occupe dès lors qu'il bénéficie directement d'un prêt entrant dans le champ d'application de l'article R. 351-2.

Article R351-28

Lorsque le bénéficiaire de l'aide personnalisée est un locataire, son versement intervient mensuellement à terme échu.

Lorsque le bénéficiaire est un propriétaire, l'aide personnalisée est versée:

- à l'établissement habilité, selon la même périodicité que le paiement des charges d'emprunt en cas de prêt unique;
- à l'établissement habilité ou au bénéficiaire, mensuellement, à terme échu, ou selon la périodicité la plus courte de celles prévues par les différents contrats de prêts.

Lorsque le bénéficiaire est un accédant titulaire d'un contrat de location-accession, l'aide personnalisée est versée selon la même périodicité que le paiement de la redevance.

Code de la construction et de l'habitation

Article R351-28-1

En application du cinquième alinéa de l'article L. 351-11, les retenues sur les échéances d'aide personnalisée au logement à venir effectuées par l'organisme payeur en récupération d'un indu d'aide personnalisée au logement sont déterminées conformément aux dispositions suivantes :

I. - Il est tenu compte :

a) De l'ensemble des catégories de ressources prises en compte au II de l'article R. 351-5, perçues par le bénéficiaire et son conjoint durant l'année civile de référence précédant la période de paiement, prévue à l'article R. 351-4, au cours de laquelle est effectué le recouvrement de l'indu.

Ces revenus s'entendent avant tout abattement fiscal et déduction hormis la déduction des créances alimentaires mentionnées au 2° du II de l'article 156 du code général des impôts.

Dans les cas visés à l'article R. 351-7 où les ressources ont été déterminées sur la base d'une évaluation forfaitaire, les revenus pris en compte s'entendent également avant tout abattement fiscal et déduction hormis la déduction des créances alimentaires mentionnées au 2° du II de l'article 156 du code général des impôts.

Dans les situations visées aux articles R. 351-10 et R. 351-13-1, les revenus d'activité professionnelle et les indemnités de chômage de l'intéressé sont affectés d'un abattement de 30 %.

Dans les situations visées à l'article R. 351-13, les revenus d'activité professionnelle de l'intéressé sont affectés d'un abattement de 30 %.

Dans les situations visées aux articles R. 351-12, R. 351-14 et R. 351-14-1, il n'est pas tenu compte, selon le cas, des ressources du conjoint absent ou décédé, ou des revenus d'activité professionnelle et des indemnités de chômage de l'intéressé.

Les revenus ainsi déterminés sont divisés par douze.

b) Des prestations servies par les organismes débiteurs de prestations familiales, à l'exception de l'allocation de rentrée scolaire, des compléments d'allocation d'éducation spéciale liés aux périodes de retour au foyer, lorsqu'ils ne sont pas payés mensuellement, de l'allocation de garde d'enfant à domicile, de l'aide à la famille pour l'emploi d'une assistante maternelle agréée et sa majoration ; sont également exclus les versements d'allocation aux adultes handicapés et de son complément ainsi que ceux du revenu minimum d'insertion, lorsqu'ils sont liés aux périodes de congé ou de suspension de prise en charge mentionnées respectivement aux articles R. 821-8, R. 821-13, R. 821-14 du code de la sécurité sociale et à l'article 29 du décret n° 88-1111 du 12 décembre 1988 modifié relatif à la détermination du revenu minimum d'insertion et à l'allocation de revenu minimum d'insertion et modifiant le code de la sécurité sociale.

Les prestations mentionnées à l'alinéa précédent sont constituées des prestations dues au titre de la première mensualité sur laquelle porte la récupération.

c) Des charges de logement acquittées mensuellement au titre de la résidence principale et composées soit du montant du loyer principal, soit du montant de la mensualité de remboursement d'emprunt, attestées par la pièce justificative fournie pour l'attribution de l'aide.

II. - Le revenu mensuel (R) pris en considération pour le calcul des retenues mensuelles à effectuer correspond au montant des revenus visés au I (a) majoré des prestations visées au I (b), diminué des charges de logement visées au I (c) ci-dessus.

Ce revenu est pondéré selon la formule : $R \cdot N$, dans laquelle N

N

représente la composition de la famille appréciée comme suit :

- personne seule : 1,5 part ;

- ménage : 2 parts ;

- par enfant à charge : 0,5 part.

III. - Le montant mensuel du prélèvement effectué sur les prestations à échoir est calculé sur le revenu mensuel pondéré résultant du II, dans les conditions suivantes :

25 % sur la tranche de revenus comprise entre 1 333 F et 2 000 F ;

35 % sur la tranche de revenus comprise entre 2 001 F et 3 000 F ;

45 % sur la tranche de revenus comprise entre 3 001 F et 4 000 F ;

60 % sur la tranche de revenus supérieure à 4 001 F.

Il est opéré une retenue forfaitaire de 200 F sur la tranche de revenu inférieure à 1 333 F.

Les tranches de revenus sur lesquelles sont effectuées les retenues ou la retenue forfaitaire sont revalorisées au 1er juillet de chaque année conformément à l'évolution en moyenne annuelle des prix à la consommation hors tabac de l'année civile précédente, par arrêté conjoint des ministres chargés de la sécurité sociale, du budget et de l'agriculture. Ces montants sont arrondis au franc le plus proche.

Code de la construction et de l'habitation

Article R351-28-2

Lors du renouvellement au 1er juillet des droits à l'aide personnalisée au logement, à chaque modification de situation familiale ou professionnelle ayant une incidence sur les ressources visées au I (a) de l'article R. 351-28-1 et à chaque modification des droits à l'aide personnalisée au logement ou de son montant, il est procédé à un nouveau calcul de la mensualité de remboursement de l'indu dans les conditions déterminées à l'article R. 351-28-1. Lorsque le montant ainsi déterminé est supérieur ou inférieur d'au moins 20 % au précédent, le recouvrement de l'indu est poursuivi sur ces nouvelles bases.

SOUS-SECTION VII Dispositions diverses

Article R351-29

Au conjoint mentionné aux articles R. 351-1-1, R. 351-5 à R. 351-8, R. 351-10 à R. 351-15, R. 351-17, R. 351-17-1, R. 351-19 et R351-28-1 est assimilée, pour l'application de la présente section, la personne vivant maritalement avec le bénéficiaire de l'aide personnalisée ou le partenaire lié à celui-ci par un pacte civil de solidarité.

Article R351-30

Lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge, son cas est soumis à la section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat par le bailleur ou l'établissement habilité percevant l'aide personnalisée pour son compte.

En secteur locatif, l'impayé est constitué soit lorsque trois termes nets consécutifs sont totalement impayés, soit lorsque le locataire est débiteur à l'égard du bailleur d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel brut du loyer et des charges. Dans le secteur de l'accession à la propriété, l'impayé est constitué, en cas de périodicité trimestrielle lorsque deux échéances de prêt nettes consécutives sont totalement impayées ou lorsque l'emprunteur est débiteur à l'égard de l'établissement habilité d'une somme au moins égale à une échéance de prêt brute et en cas de périodicité mensuelle lorsque trois échéances de prêt nettes consécutives sont totalement impayées ou lorsque l'emprunteur est débiteur à l'égard de l'établissement habilité d'une somme au moins égale à deux échéances de prêt brutes.

Le bailleur ou l'établissement habilité doit, dans un délai de trois mois après la constitution de l'impayé défini à l'alinéa précédent, porter la situation du bénéficiaire défaillant à la connaissance de la section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat et justifier qu'il poursuit par tous les moyens le recouvrement de sa créance. Lorsque la section départementale des aides publiques au logement a connaissance d'une situation d'impayé qui ne lui a pas été signalée, elle peut s'en saisir.

Sauf en cas de mauvaise foi avérée, le versement de l'aide personnalisée au logement (A.P.L.) est maintenu sur décision de la section départementale des aides publiques au logement (SDAPL) dans les conditions suivantes:

I. - Locatif

Compte tenu de la situation du bénéficiaire, la SDAPL décide:

- soit de renvoyer le dossier au bailleur aux fins de mettre en place, dans un délai de six mois au plus, un plan d'apurement de la dette. Si la SDAPL approuve ce plan, elle maintient le versement de l'A.P.L. sous réserve de la reprise du paiement du loyer et de la bonne exécution du plan d'apurement. A défaut de réception du plan d'apurement dans le délai précité ou d'approbation du plan par la SDAPL et après mise en demeure du bailleur, la SDAPL peut soit suspendre le versement de l'APL, soit saisir le dispositif mentionné ci-dessous qui doit faire connaître sa décision dans un délai maximum de six mois; il en est de même en cas de mauvaise exécution du plan d'apurement ou de constitution d'un nouvel impayé;

- soit de saisir directement un fonds local d'aide au logement, et notamment le fonds de solidarité pour le logement prévu à l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 ou tout autre dispositif ou organisme à vocation analogue, en lui demandant de faire connaître sa décision à la SDAPL dans un délai maximum de douze mois. Le bailleur, informé de cette saisine par la SDAPL, doit faire part de ses propositions au dispositif d'aide. Au vu de cette décision, la SDAPL maintient le versement de l'APL sous réserve de la reprise du paiement du loyer et du respect des conditions fixées par le dispositif d'aide. Si le dispositif d'aide n'a pas fait connaître sa décision dans le délai précité, et après mise en demeure, la SDAPL suspend le versement de l'APL. Il en est de même en cas de non-respect des conditions fixées par le dispositif ou de constitution d'un nouvel impayé.

L'exécution régulière du plan d'apurement est vérifiée tous les douze mois par la SDAPL.

Code de la construction et de l'habitation

II. - Accession

Lorsque le bénéficiaire accédant à la propriété se trouve en situation d'impayé, le versement de l'APL est maintenu selon les dispositions prévues au I.

III. - Locatif et accession

Si un dispositif d'aide a été saisi préalablement ou parallèlement à la SDAPL, celle-ci maintient le versement de l'APL et suspend l'examen du dossier pendant le délai qu'elle estime nécessaire à l'élaboration d'un plan d'apurement de la dette par le dispositif. A défaut de réception d'un plan d'apurement dans le délai précité ou d'approbation de la SDAPL, et après mise en demeure, la S.D.A.P.L. peut soit suspendre l'APL, soit renvoyer le dossier à l'établissement prêteur ou au bailleur aux fins de mettre en place un plan d'apurement dans un délai qu'elle fixe.

L'exécution régulière du plan d'apurement est vérifiée tous les douze mois par la SDAPL.

Si le bailleur ne saisit pas la section dans les délais susmentionnés ou n'apporte pas les justifications prévues au troisième alinéa, il pourra être fait application des dispositions de l'article L. 351-13 du présent code. En outre, la SDAPL est habilitée à décider que le bailleur ou l'établissement habilité devra rembourser à l'organisme payeur tout ou partie de l'aide personnalisée depuis la défaillance du bénéficiaire. Le bailleur ou l'établissement habilité ne pourra se retourner vers le bénéficiaire pour lui réclamer l'aide personnalisée que la SDAPL lui demande de rembourser.

Les organismes payeurs saisissent la section des cas dont ils ont connaissance dans lesquels le bénéficiaire n'est pas à jour de ses obligations.

Article R351-31

I. - Locatif

Dans le cas où le bénéficiaire perçoit directement l'aide personnalisée au logement (A.P.L.) en application de l'article R. 351-27 et s'il se trouve en situation d'impayé au sens de l'article R. 351-30, le bailleur peut obtenir de l'organisme payeur le versement entre ses mains de cette aide en lieu et place du bénéficiaire.

A réception de la demande, l'organisme payeur en informe la S.D.A.P.L. et le bénéficiaire et lui notifie son intention de procéder au versement au bailleur des mensualités d'A.P.L., sauf si l'intéressé justifie par tous moyens avoir soldé sa dette de loyer avant l'expiration d'un délai d'un mois à compter de cette notification.

Le versement de l'A.P.L. est effectué entre les mains du bailleur à compter de l'expiration du délai d'un mois.

Sauf en cas de mauvaise foi avérée, le versement de l'aide est maintenu sur décision de la section départementale des aides publiques au logement (S.D.A.P.L.) dans les conditions prévues à l'article R. 351-30.

L'exécution régulière du plan d'apurement est vérifiée tous les douze mois par la S.D.A.P.L.

Au terme du plan d'apurement, le versement de l'aide au bénéficiaire est repris si celui-ci est à jour vis-à-vis de son bailleur. Toutefois, sur demande du bailleur et du bénéficiaire, la S.D.A.P.L. peut décider de reconduire, pour une période qu'elle fixe, le versement de l'A.P.L. entre les mains du bailleur.

II. - Accession

Lorsque le bénéficiaire se trouve en situation d'impayé au sens de l'article R. 351-30, le prêteur peut obtenir de l'organisme payeur le versement entre ses mains de cette aide au lieu et place du bénéficiaire selon les dispositions prévues au I.

Article R351-32

Un décret fixe les modalités d'application de la présente section aux personnes résidant dans les départements d'outre-mer ainsi qu'aux Français établis hors de France.

SECTION II Fonds national de l'habitation

Article R351-33

Le fonds national de l'habitation, institué par l'article L. 351-6, est doté de l'autonomie financière. Il est administré par un conseil de gestion assisté d'un secrétariat qui est placé sous l'autorité du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

La caisse des dépôts et consignations, agissant pour le compte du Trésor public, assure la gestion financière du fonds national de l'habitation dans les conditions fixées par un protocole passé entre le fonds national de l'habitation et la caisse des dépôts et consignations, après décision du conseil de gestion, et approuvé par le ministre chargé des finances.

Code de la construction et de l'habitation

SOUS-SECTION I Organisation

Article R351-34

Le conseil de gestion du Fonds national de l'habitation est constitué comme suit:

- trois représentants du ministre chargé du logement;
- un représentant du ministre chargé du budget;
- un représentant du ministre chargé des finances;
- deux représentants du ministre chargé de la sécurité sociale;
- un représentant du ministre chargé de l'action sociale;
- un représentant du ministre chargé de l'agriculture;
- le directeur général de la Caisse des dépôts et consignations ou son représentant;
- le président du conseil d'administration de la Caisse nationale des allocations familiales ou son représentant;
- le président du conseil central d'administration de la mutualité sociale agricole ou son représentant;
- le président du conseil d'administration de l'Agence centrale des organismes de sécurité sociale ou son représentant.

Il est présidé par l'un des représentants du ministre chargé du logement.

Article R351-35

Le conseil de gestion se réunit au moins une fois par an, sur convocation du président.

Il établit son règlement intérieur.

SOUS-SECTION II Attributions

Article R351-36

Le conseil de gestion adopte les directives prévues par l'article L. 351-8, alinéa 1, l'objet de ces directives étant de rendre efficaces les modalités de liquidation et de paiement de l'aide personnalisée et de coordonner à cette fin les relations entre les organismes payeurs, les bénéficiaires et, le cas échéant, les bailleurs ou les établissements habilités auxquels l'aide est versée.

Le conseil de gestion peut faire toutes propositions relatives à l'application et à l'adaptation de la réglementation.

Ces directives ainsi que la décision prévue au dernier alinéa de l'article R. 351-33 doivent faire l'objet d'une approbation de la part des ministres chargés des finances, de la construction et de l'habitation, de l'agriculture et de la sécurité sociale.

L'approbation d'un ministre est réputée acquise si celui-ci ne fait pas d'observation dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle les projets de directives ou de décision lui ont été transmis.

Les directives du fonds national de l'habitation sont adressées aux organismes concernés par l'intermédiaire du ministre de tutelle compétent.

Article R351-37

Le conseil de gestion est consulté par le président sur les conventions et les accords particuliers prévus par l'article L. 351-8, alinéas 2 et 3.

Il peut être saisi de toute question relative à la gestion et au financement de l'aide personnalisée.

Article R351-38

Chaque année, sur proposition du président, le conseil de gestion adopte:

- pour l'exercice à venir, et au plus tard au 31 mars, l'état prévisionnel des recettes et des dépenses afférentes aux obligations de toute nature incombant au fonds;
- le compte financier et le rapport d'activité concernant l'exercice écoulé.

Article R351-39

L'état prévisionnel des recettes et des dépenses, adopté par le conseil de gestion, est approuvé par les ministres chargés des finances, de la construction et de l'habitation, de l'agriculture et de la sécurité sociale.

L'approbation d'un ministre est réputée acquise si celui-ci ne fait pas d'observation dans un délai de trente jours à compter de la réception des documents afférents à l'état prévisionnel.

Code de la construction et de l'habitation

SOUS-SECTION III Dispositions financières

Article R351-40

Pour la gestion financière du fonds national de l'habitation, la Caisse des dépôts et consignations ouvre dans ses écritures un compte particulier où elle enregistre les opérations de dépense et de recettes du fonds.

Elle assure la gestion des fonds qui lui sont confiés à ce titre et met à la disposition des organismes payeurs, dans les conditions fixées par les conventions prévues à l'article L. 351-8, les fonds nécessaires au service et à la gestion de l'aide personnalisée.

Article R351-41

La caisse des dépôts et consignations adresse au président du conseil de gestion tous les éléments financiers et comptables permettant l'établissement des documents énumérés à l'article R. 351-38.

Article R351-42

I - Les recettes du fonds national de l'habitation sont les suivantes:

1. La contribution de l'Etat;
2. La contribution du fonds national des prestations familiales, géré par la caisse nationale des allocations familiales;
3. La contribution du régime des prestations familiales des non-salariés agricoles;
4. La contribution du fonds national d'aide au logement;
5. La contribution des bailleurs de logements conventionnés;
6. Les revenus des fonds placés;
7. Les recettes accidentelles et diverses.

II - Les dépenses sont les suivantes:

1. Les sommes versées au titre des prestations prévues par l'article L. 351-6;
2. Les dépenses de gestion exposées pour liquider et payer les prestations pour le compte du fonds national de l'habitation;
3. Les dépenses du conseil national de l'habitat;
4. Les frais de fonctionnement du fonds national de l'habitation;
5. Les frais de procédure;
6. Les dépenses accidentelles et diverses.

Article R351-43

La caisse nationale des allocations familiales, la caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles adressent au fonds national de l'habitation, au mois d'octobre de chaque année, un état prévisionnel des dépenses d'aide personnalisée au logement et un état prévisionnel des frais de gestion pour l'exercice suivant.

Article R351-44

Le fonds national de l'habitation verse à la caisse nationale des allocations familiales ainsi qu'à la caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles sa contribution au financement des prestations que ces organismes règlent pour son compte ainsi que les frais de gestion à sa charge dans les conditions définies ci-après.

Dans les quinze premiers jours de chaque mois et au plus tard le dernier jour ouvré précédant le 16 du mois, le fonds national de l'habitation verse un acompte égal à la différence entre:

- d'une part, le douzième des dépenses ressortant aux deux états prévisionnels prévus à l'article R. 351-43 tant en ce qui concerne l'aide personnalisée au logement qu'en ce qui concerne les frais de gestion;

- d'autre part, le douzième du montant prévisionnel des contributions prévues à l'article R. 351-42 I (2. et 3.) respectivement à la charge de la caisse nationale des allocations familiales et du régime des prestations familiales des non-salariés agricoles.

L'acompte mensuel pourra être révisé en cours d'année en cas d'accroissement substantiel et imprévisible des charges des organismes payeurs dans des conditions et sur des bases définies par arrêté conjoint des ministres chargés des finances, de la construction et de l'habitation, de l'agriculture et de la sécurité sociale.

Une liquidation trimestrielle et annuelle des recettes et dépenses du fonds national de l'habitation est assurée par la caisse des dépôts et consignations au vu des états prévus à l'article R. 351-45.

Le règlement du solde de liquidation en faveur ou à la charge soit de la caisse nationale des allocations familiales, soit de la caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles, est effectué concomitamment au versement du prochain acompte mensuel prévu par l'alinéa 2.

Code de la construction et de l'habitation

Les acomptes décomptés au profit de la caisse nationale des allocations familiales ainsi que le solde de la liquidation trimestrielle en sa faveur ou à sa charge sont, suivant le cas, crédités ou débités par la caisse des dépôts et consignations au compte unique de disponibilités courantes ouvert dans ses écritures au nom de l'agence centrale des organismes de sécurité sociale.

Article R351-45

La caisse nationale des allocations familiales et la caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles font connaître à la caisse des dépôts et consignations:

1. Au cours des quinze premiers jours du deuxième mois de chaque trimestre, le montant des sommes effectivement payées au titre de l'aide personnalisée au logement au cours du trimestre précédent;
2. Au cours du premier trimestre de chaque année, le montant total des sommes effectivement payées au cours de l'année précédente au titre de l'aide personnalisée et des frais de gestion exposés pendant la même période.

SECTION III Section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat

Article R351-47

Les compétences prévues à l'article L. 351-14 sont exercées par la section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat. Dans les conditions déterminées par l'article R. 351-49, cette section:

1. Décide, selon les modalités fixées par les articles R. 351-30, R. 351-31 et R. 351-64, 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. Statue, selon les modalités fixées par l'article R. 351-50, 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. Statue, selon les modalités fixées par les articles R. 351-50 et R. 351-51, sur les contestations des décisions des organismes ou services chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement ou de la prime de déménagement.

Elle formule en outre des recommandations concernant les mesures susceptibles de faciliter la régularisation de la situation des bénéficiaires d'aide à la personne déficients.

Article R351-48

La section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat est présidée par le préfet ou son représentant.

Elle est composée du trésorier-payeur général, du directeur départemental de l'équipement, du chef du service régional du travail, de l'emploi et de la politique sociale agricoles compétent, du directeur régional des affaires sanitaires et sociales compétent, du directeur départemental des affaires sanitaires et sociales, du président du conseil d'administration de la caisse d'allocations familiales concernée, du président du conseil d'administration de la caisse de mutualité sociale agricole compétente ou de leurs représentants respectifs, de deux représentants des usagers désignés par le préfet sur proposition des organisations les plus représentatives au niveau du département, d'un représentant désigné par le conseil général et d'un représentant de l'union départementale des associations familiales.

Article R351-49

La section des aides publiques au logement délibère valablement lorsque quatre au moins de ses membres, dont le président, sont présents. Ses décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, sauf dans le cas d'une délibération portant délégation en application de l'article R. 351-52 où la décision est prise à la majorité des membres composant la section des aides publiques au logement. En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.

La section des aides publiques au logement peut, avant de statuer, demander toute enquête ou supplément d'information nécessaire ou, à l'initiative de son président, auditionner toute personne.

Article R351-50

Lorsqu'elle est saisie d'une demande gracieuse de remise de dettes ou d'un recours administratif contestant une décision d'un organisme ou service chargé du paiement de l'aide personnalisée au

Code de la construction et de l'habitation

logement ou de la prime de déménagement, la section des aides publiques au logement en accuse réception, soit par la délivrance d'un récépissé, soit par lettre dans les quinze jours, en indiquant les délais et voies de recours.

La section notifie sa décision à la personne intéressée dans un délai de deux mois par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification comporte l'indication de la possibilité d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans le ressort duquel est situé le logement ayant donné lieu à la décision et du délai dans lequel ce recours contentieux doit être exercé.

Lorsque la décision de la section des aides publiques au logement n'a pas été portée à la connaissance de l'intéressé dans ce délai de deux mois, l'intéressé peut considérer sa demande gracieuse ou son recours administratif comme rejeté tacitement et se pourvoir devant le tribunal administratif.

Le délai de deux mois prévu aux alinéas précédents court à compter de la réception de la demande gracieuse ou du recours administratif par la section des aides publiques au logement. Toutefois, si un document est produit par l'intéressé après le dépôt de sa demande gracieuse ou de son recours administratif, le délai ne court qu'à dater de la réception de ce document.

Article R351-51

Les contestations des décisions prises en matière d'aide personnalisée au logement ou de prime de déménagement par les organismes ou services payeurs sont portées sous forme de recours administratifs devant la section des aides publiques au logement dans le ressort de laquelle est situé le logement au titre duquel la décision a été prise.

La section doit être saisie dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision de l'organisme ou service payeur que l'intéressé entend contester. Les recours sont adressés au secrétariat de la section. Ils sont rédigés sur papier libre et accompagnés d'un exemplaire de la décision faisant l'objet du recours administratif. Ils comportent un exposé sommaire des motifs invoqués à leur appui.

La notification de la décision de l'organisme ou service payeur comporte la mention de la possibilité, dans les conditions prévues à l'article R. 351-50, d'un recours administratif auprès de la section des aides publiques au logement compétente ainsi que l'adresse du secrétariat de cette commission.

Article R351-52

La section des aides publiques au logement peut déléguer par voie de convention tout ou partie des compétences mentionnées aux 2 et 3 de l'article R. 351-47 aux organismes ou services chargés dans le département du paiement de l'aide personnalisée au logement et de la prime de déménagement. La convention énonce précisément les compétences déléguées. Notamment lorsque le montant des sommes contestées ou faisant l'objet d'une demande de remise de dettes constitue un critère de délégation, elle indique ce montant.

La convention détermine les modalités de l'exercice des compétences déléguées. Elle rappelle que l'organisme ou service délégataire est substitué à la section des aides publiques au logement et à son secrétariat pour l'application des articles R. 351-50 et R. 351-51. Elle prévoit notamment que les demandes gracieuses ou recours administratifs sont adressés directement à l'organisme ou service délégataire et que ce dernier recueille, préalablement à toute décision, l'avis de la commission de recours amiable prévue à l'article R. 142-1 du code de la sécurité sociale. Elle fixe les conditions de sa dénonciation par l'une ou l'autre des parties, notamment le délai de préavis.

La convention de délégation est approuvée par arrêté préfectoral après délibération de la section des aides publiques au logement dans les conditions fixées au premier alinéa de l'article R. 351-49.

SECTION IV Dispositions particulières aux logements-foyers

SOUS-SECTION I Conditions d'assimilation des logements-foyers aux logements à usage locatif

Article R351-55

Sont considérés comme logements-foyers pour l'application du titre V du livre III de la première partie du code de la construction et de l'habitation les établissements à caractère social qui assurent le logement dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des locaux communs meublés ainsi que, le cas échéant, diverses prestations annexes telles que blanchissage, service de soins ou services sociaux éducatifs moyennant une redevance.

Toutefois, la présente sous-section ne s'applique que:

Code de la construction et de l'habitation

1. Aux logements-foyers hébergeant à titre principal des personnes handicapées ou des personnes âgées;
2. Aux logements-foyers, dénommés " résidences sociales ", destinés aux personnes ou familles éprouvant, au sens de l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, des difficultés particulières pour accéder à un logement décent et indépendant;
3. Aux logements-foyers hébergeant à titre principal des jeunes travailleurs ou des travailleurs migrants et ayant fait l'objet d'une convention, prévue à l'article L. 353-2, signée avant le 1er janvier 1995.

Article R351-56

Peuvent être assimilés, à des logements à usage locatif en application du 5. de l'article L. 351-2:

1. Les logements-foyers existants dont la construction a été financée:

Soit dans les conditions prévues par les articles L. 313-1, L. 411-1, R. 311-1 et R. 431-49; lorsque des crédits collectés au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction ont constitué le seul financement entrant dans le champ d'application des articles précités, le montant de ces crédits doit représenter au moins 20 p. 100 du coût de la construction;

Soit au moyen des subventions accordées sur le budget du ministère chargé de la santé, représentant au moins 20 p. 100 du coût de la construction;

2. Les logements-foyers existants dont l'amélioration ou l'acquisition suivie d'une amélioration est financée:

Soit dans les conditions prévues par le titre III, chapitre Ier, section I, du présent livre;

Soit dans les conditions prévues par le titre II, chapitre III, section I, du présent livre;

Soit au moyen de crédits collectés au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction dans les conditions prévues par l'article L. 313-1 (alinéa 3) dans le cadre d'une opération ayant fait l'objet d'un agrément des ministres chargés du logement et des travailleurs immigrés;

Soit au moyen de subventions accordées sur le budget du ministère chargé de la santé représentant au moins 20 p. 100 du coût des travaux d'amélioration subventionnables ou du coût de l'opération d'acquisition-amélioration.

Il en est de même des immeubles améliorés ou acquis et améliorés aux fins de transformation en logements-foyers avec le bénéfice des financements mentionnés ci-dessus;

3. Les logements-foyers neufs dont la construction est financée:

Soit dans les conditions prévues par le titre III, chapitre Ier, section I, du présent livre;

Soit au moyen de subventions accordées sur le budget du ministère chargé de la santé représentant au moins 20 p. 100 du coût de la construction.

Article R351-57

Sont assimilés à des logements locatifs en application du 5. de l'article L. 351-2, les logements-foyers qui répondent à l'une des conditions fixées à l'article R. 351-56 et font l'objet d'une convention passée dans les conditions prévues au titre V, chapitre III, section VII du présent livre.

SOUS-SECTION II Conditions d'octroi de l'aide personnalisée au logement aux personnes résidant dans un logement-oyer

Article R351-58

L'aide personnalisée au logement est attribuée aux personnes résidant dans les logements-foyers visés au 5° de l'article L. 351-2 qui répondent aux conditions prévues à l'article R. 351-55 et font l'objet d'une convention passée dans les conditions prévues au titre V, chapitre III, section VII du présent livre.

Article R351-59

Les logements-foyers visés au deuxième alinéa du I et du II de l'article L. 351-3-1 sont, outre les logements-foyers de jeunes travailleurs, les logements-foyers dénommés "résidences sociales" et les logements-foyers hébergeant à titre principal des travailleurs migrants mentionnés aux 2° et 3° du deuxième alinéa de l'article R. 351-55.

Article R351-60

Le montant de l'aide personnalisée est obtenu par application de la formule: $A. P. L. = K (E - E0)$ dans laquelle:

a) A. P. L. représente le montant mensuel de l'aide personnalisée;

b) K représente le coefficient de prise en charge défini à l'article R. 351-61 ou R. 351-61-1;

Code de la construction et de l'habitation

c) E représente l'équivalence de loyer et de charges locatives telle que définie aux articles R. 353-156 à R. 353-160, prise en compte dans la limite d'une équivalence de loyer et de charges locatives de référence fixée par arrêté conjoint des ministres chargés de la sécurité sociale, de l'action sociale, des travailleurs immigrés, du Trésor, du budget, de la construction et de l'habitation et de l'agriculture;

d) E0 représente l'équivalence de loyer et de charges locatives minima, telle que définie à l'article R. 351-62 ou R. 351-62-1, prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée.

Le montant de l'aide personnalisée au logement est arrondi au franc le plus proche.

Article R351-61

Le coefficient K, au plus égal à 0,95, est déterminé pour chaque intervalle de ressources de 500F en appliquant la formule:

$$K = 0,95 - ((R - (r \times N)) / (CM \times N))$$

dans laquelle:

R représente la limite supérieur de l'intervalle dans lequel se situent les ressources appréciées conformément à l'article R. 351-5;

r est un coefficient fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture;

CM est un coefficient multiplicateur fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture;

N représente le nombre de parts déterminé par les coefficients suivants:

- bénéficiaire isolé: 1,40;
- ménage sans personne à charge: 1,80;
- bénéficiaire isolé ou ménage ayant une personne à charge: 2,50.
- bénéficiaire isolé ou ménage ayant deux personnes à charge: 3;
- bénéficiaire isolé ou ménage ayant trois personnes à charge: 3,7;
- bénéficiaire isolé ou ménage ayant quatre personnes à charge: 4,3.

Ce dernier coefficient est majoré de 0,50 par personne à charge supplémentaire.

Le coefficient K est arrondi à deux décimales par défaut.

Article R351-61-1

Pour les logements-foyers de jeunes travailleurs conventionnés à compter du 1er octobre 1990 et pour les logements-foyers dénommés résidences sociales et mentionnés aux articles R.331-1 et R.351-55 conventionnés à compter du 1er janvier 1995, en application du 5° de l'article L. 351-2, à l'exception de ceux mentionnés aux 2° et 3° de l'article R. 351-56, le coefficient K est déterminé pour chaque intervalle de ressources de 500F en appliquant la formule:

$$K = 0,9 - (R / (CM \times N))$$

dans laquelle:

R représente les ressources déterminées conformément à l'article R. 351-61;

CM est un coefficient multiplicateur fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture;

N représente le nombre de parts, égal à 1,2 si le bénéficiaire est un isolé, 1,5 s'il s'agit d'un ménage sans personne à charge, 2,5 si le ménage ou la personne isolée a une personne à charge, 3 si le ménage ou la personne isolée a deux personnes à charge; 3,7 si le ménage ou la personne isolée a trois personnes à charge; 4,3 si le ménage ou la personne isolée a quatre personnes à charge.

Ce dernier coefficient est majoré de 0,5 par personne à charge supplémentaire.

Le coefficient K est arrondi à deux décimales par défaut.

Article R351-62

L'équivalence de loyer et de charges minima est obtenue par l'application de pourcentages à des tranches de ressources dont les limites inférieures et supérieures sont affectées du coefficient N prévu à l'article R. 351-61.

Les pourcentages et les tranches de ressources sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés de la sécurité sociale, du budget, de l'agriculture et du logement.

L'équivalence de loyer et de charges minima ainsi obtenue est majorée d'un montant égal au produit d'une valeur numérique fixée par arrêté conjoint des ministres chargés de la sécurité sociale, du budget, de l'agriculture et du logement et du coefficient N prévu à l'article R. 351-61.

Le résultat est divisé par douze et arrondi au franc immédiatement inférieur.

L'équivalence de loyer et de charges minima est déterminée pour chaque intervalle de ressources de 500 F mentionné à l'article R. 351-61. Les pourcentages et le coefficient N prévus au premier alinéa

Code de la construction et de l'habitation

du présent article sont appliqués à la limite supérieure de l'intervalle dans lequel se situent les ressources appréciées conformément à l'article R. 351-5.

Article R351-62-1

Pour les logements-foyers de jeunes travailleurs conventionnés à compter du 1er octobre 1990 et pour les logements-foyers dénommés résidences sociales et mentionnés aux articles R. 331-1 et R. 351-55 conventionnés à compter du 1er janvier 1995, en application du 5° de l'article L. 351-2, à l'exception de ceux qui sont mentionnés aux 2° et 3° de l'article R. 351-56, l'équivalence de loyer et de charges locatives minima est obtenue par l'application de pourcentages à des tranches dont les limites inférieures et supérieures sont affectées du coefficient N prévu à l'article R. 351-61-1.

Les pourcentages et les tranches de ressources sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture.

L'équivalence de loyer et de charges minima ainsi obtenue est majorée d'un montant égal à une valeur numérique fixée par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture.

L'équivalence de loyer et de charges minima est déterminée pour chaque intervalle de ressources de 500 F mentionné à l'article R. 351-61-1. Les pourcentages et le coefficient N prévus au premier alinéa du présent article sont appliqués à la limite supérieure de l'intervalle dans lequel se situent les ressources appréciées conformément à l'article R. 351-5.

Article R351-62-2

La dépense nette de logement, obtenue en déduisant de l'équivalence de loyer et de charges locatives prise en compte (E) le montant mensuel de l'aide personnalisée obtenu par l'application de la formule prévue à l'article R. 351-60, doit être au moins égale à un minimum forfaitaire (M) dont le montant est fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture. Lorsque la dépense nette de logement est inférieure au minimum forfaitaire, il est appliqué au montant mensuel de l'aide personnalisée un abattement égal à la différence constatée.

Article R351-63

L'aide personnalisée est versée au gestionnaire du logement-foyer selon les modalités techniques prévues par un avenant à la convention conclue entre le fonds national de l'habitation, d'une part, la caisse nationale des allocations familiales et la caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles, d'autre part.

Article R351-64

Lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge, son cas est soumis à la section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat par le gestionnaire percevant l'aide personnalisée pour son compte.

L'impayé est constitué soit lorsque trois termes nets consécutifs sont totalement impayés, soit lorsque le résident est débiteur à l'égard du gestionnaire d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel brut de la redevance.

Le gestionnaire doit, dans un délai de trois mois après la constitution de l'impayé défini à l'alinéa précédent, porter la situation du bénéficiaire défaillant à la connaissance de la section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat et justifier qu'il poursuit par tous les moyens le recouvrement de sa créance.

Sauf en cas de mauvaise foi avérée, le versement de l'aide personnalisée au logement (A.P.L.) est maintenu sur décision de la section départementale des aides publiques au logement (S.D.A.P.L.) dans les conditions prévues à l'article R. 351-30.

Si le gestionnaire ne saisit pas la section dans les délais susmentionnés ou n'apporte pas les justifications prévues au troisième alinéa, celle-ci est habilitée à décider que le gestionnaire devra rembourser à l'organisme payeur tout ou partie de l'aide personnalisée versée depuis la défaillance du bénéficiaire. Le gestionnaire ne pourra se retourner vers le bénéficiaire pour lui réclamer l'aide personnalisée que la section départementale des aides publiques au logement lui demande de rembourser.

Les organismes payeurs saisissent la section des cas dont ils ont connaissance dans lesquels le bénéficiaire n'est pas à jour de ses obligations.

Code de la construction et de l'habitation

Article R351-65

L'abattement prévu à l'article R. 351-11 est applicable aux ressources prises en considération pour le calcul de l'aide personnalisée due à compter de la date d'ouverture du droit ou de son renouvellement aux personnes isolées résidant en logement-foyer lorsqu'elles apportent la preuve qu'elles assument ou contribuent à assumer financièrement des charges familiales.

Article R351-66

Les articles R. 351-4 à R. 351-10, R. 351-12 à R. 351-17, R. 351-22 à R. 351-26, R. 351-28, R. 351-29 et R. 351-32 sont applicables aux personnes résidant dans un logement-foyer.

CHAPITRE III Régime juridique des logements locatifs conventionnés

SECTION I Conventions conclues entre l'Etat et les organismes d'habitations à loyer modéré

Article R353-1

Les conventions conclues en application des dispositions de l'article L. 351-2 (2° et 3°) entre l'Etat et les organismes d'habitations à loyer modéré doivent être conformes à l'une des conventions types annexées au présent article.

Article R353-2

La convention type figurant en annexe I à l'article R. 353-1 s'applique aux logements à usage locatif appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, ou gérés par eux et appartenant aux collectivités locales.

La convention type figurant en annexe II à l'article R. 353-1 s'applique aux cités de promotion familiale appartenant aux bailleurs mentionnés à l'alinéa ci-dessus lorsqu'elles constituent des ensembles de logements destinés à recevoir principalement des personnes en provenance de l'habitat insalubre et dans lesquels est exercée une action socio-éducative destinée à favoriser leur insertion sociale et leur promotion dans un habitat définitif.

Article R353-3

La signature des conventions conditionne l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi de cette aide.

Article R353-4

Les conventions ont une durée d'au moins neuf ans. Elles prennent effet, en application de l'article L. 353-17, à compter de leur signature.

La durée des conventions fixée à l'origine ou modifiée par avenant ne peut être inférieure à la durée la plus longue restant à courir pour l'amortissement intégral des prêts du ou des programmes concernés. Les conventions sont renouvelées par tacite reconduction par périodes triennales prenant effet à compter de leur date d'expiration, sauf résiliation expresse notifiée six mois avant cette date. La résiliation à l'initiative du bailleur est effectuée par acte notarié transmis à l'Etat avec accusé de réception ou notifiée à l'Etat par acte d'huissier de justice ou par décision administrative ; la décision de résiliation de l'Etat est prise par arrêté préfectoral, notifiée au bailleur.

Article R353-5

La publication des conventions au bureau des hypothèques ou leur inscription au livre foncier, ainsi que celle des éventuels avenants, se fait à l'initiative de l'administration. Les frais sont à la charge de l'organisme.

Article R353-6

Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération ainsi que le reversement d'un complément d'impôt en application de l'article 284 du code général des impôts ou le reversement d'une subvention sont sans effet sur la durée des conventions.

Article R353-7

Les réservations de logements au bénéfice de l'Etat mentionnées par les dispositions de la section I du chapitre Ier du titre IV du livre IV sont prévues par la convention visée à l'article R. 353-1.

Code de la construction et de l'habitation

Article R353-8

Par dérogation à l'article R. 353-7, lorsque la convention est relative à une cité de promotion familiale, la totalité des logements conventionnés est réservée principalement au profit de personnes ou de familles en provenance d'habitat insalubre.

Article R353-9

Le bailleur est tenu de fournir aux organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement, toutes les informations et justifications nécessaires à l'établissement du droit à l'aide personnalisée au logement, à la liquidation et au versement de celle-ci, dans les conditions définies par la convention.

Article R353-10

Les logements conventionnés sont loués nus à titre de résidence principale ; ils ne peuvent faire l'objet de locations meublées, sous réserve des dispositions de l'article L. 442-8 ; ils ne peuvent faire l'objet de sous-location, en nu ou en meublé, sous réserve des dispositions des articles L. 442-8-1 à L. 442-8-4.

Article R353-11

Lors de leur mise en service et au fur et à mesure de leur vacance, les logements sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé dans les conditions prévues par l'article R. 331-12. Toutefois, ces plafonds ne s'appliquent pas aux logements financés dans les conditions prévues par la section III du chapitre unique du titre III du présent livre.

Article R353-12

Lorsque la convention est relative à une cité de promotion familiale, le locataire ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux, en application de l'article L. 353-15, après refus d'offre de relogement en habitat définitif dans les conditions fixées par la convention.

Article R353-16

1° Le loyer maximum applicable aux logements conventionnés, ainsi que les conditions de son évolution sont fixées par les conventions.

2° Pour les conventions conclues à partir du 1er juillet 1996, le loyer maximum de chaque logement est le produit des trois éléments suivants :

- a) La surface utile du logement ;
- b) Le prix au mètre carré applicable à l'ensemble des logements de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier qui fait l'objet de la convention, établi en tenant compte des caractéristiques de ce dernier, notamment de sa localisation, de la qualité de sa construction et de la taille moyenne des logements ;
- c) Le coefficient propre au logement, établi en tenant compte notamment de sa taille et de sa situation dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier.

La surface utile est égale à la surface habitable du logement, telle qu'elle est définie à l'article R. 111-2, augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par un arrêté du ministre chargé du logement.

La somme des résultats du produit, pour chaque logement, du coefficient par la surface utile ne doit pas excéder la surface utile totale de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier qui fait l'objet de la convention.

La convention mentionne la surface utile totale de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier et le coefficient applicable à chaque logement.

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire, dans les limites et conditions fixées par la convention.

3° Par dérogation au 2° du présent article, le loyer maximum des logements conventionnés à l'occasion de la réalisation de travaux d'amélioration, ou conventionnés sans travaux, est fixé au mètre carré de surface corrigée, telle qu'elle résulte des dispositions de l'article R. 442-1 et du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948, modifié notamment par le décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960.

Article R353-17

Le loyer pratiqué est fixé au mètre carré de surface corrigée ou de surface utile, selon les mêmes modalités que le loyer maximum fixé par la convention. Il peut être modifié le 1er janvier et le 1er juillet de chaque année selon les modalités fixées par la convention. Le nouveau loyer doit être notifié au locataire dans les conditions fixées par la convention.

Code de la construction et de l'habitation

Article R353-18

Le loyer est payable par fraction mensuelle à terme échu, sauf disposition transitoire prévue par la convention.

Article R353-19

A compter de la signature de la convention ou de la date d'achèvement des travaux d'amélioration, le bailleur est tenu, dans les conditions définies par la convention, de notifier aux locataires dans les lieux ou réintégrés à la suite d'un relogement temporaire, un loyer applicable de plein droit dès sa notification.

Un décompte détaillé de surface corrigée, conforme à l'annexe au présent article, est joint à cette notification. Il doit être également remis à tout nouveau locataire.

Pour les logements soumis au régime de la surface utile, un décompte de la surface utile du logement et des annexes donnant lieu à perception d'un loyer accessoire, conforme à une annexe au décret pris en application du présent article, est joint à la notification du loyer. Ce décompte doit être également remis à tout nouveau locataire.

Article R353-20

Le préfet transmet aux organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement une copie de la présente convention et de ses avenants éventuels.

Article R353-21

Pour l'exécution des travaux nécessitant l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur doit mettre provisoirement à la disposition du locataire un logement répondant à des conditions définies par les conventions.

Les travaux font l'objet d'une attestation d'exécution conforme établie par le représentant de l'Etat dans le département ou son représentant.

Article R353-22

Les pénalités financières prévues par la convention sont recouvrées au profit de l'Etat, comme les créances étrangères à l'impôt et aux domaines.

SECTION II Conventions conclues entre l'Etat et les bailleurs de logements en application de l'article L351-2 (4°)

Article R353-32

Les conventions passées entre l'Etat et les bailleurs de logements en application des dispositions de l'article L. 351-2 (4.) relatif à des logements faisant l'objet de travaux d'amélioration, doivent être conformes à la convention type reproduite en annexe au présent code.

Article R353-33

Ces conventions s'appliquent aux logements à usage locatif appartenant à des personnes physiques ou morales, bailleurs de logements, lorsqu'ils font l'objet de travaux d'amélioration financés, soit sans aide spécifique de l'Etat, soit au moyen des subventions octroyées par l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, et achevés postérieurement au 4 janvier 1977.

Les travaux doivent conduire à mettre les logements en conformité totale avec des normes minimales d'habitabilité définies par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

A titre exceptionnel, les conventions peuvent porter sur des logements qui, en raison d'impératifs techniques tenant à la structure de l'immeuble, ne peuvent répondre à l'ensemble desdites normes.

Article R353-34

Les logements faisant l'objet de conventions régies par la présente section sont compris dans les programmes d'intérêt général visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements et approuvés par le préfet.

Toutefois, des conventions peuvent être conclues, au plus tard jusqu'au 31 décembre 1978, pour des logements compris dans les périmètres de restauration immobilière agréés par l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

Code de la construction et de l'habitation

Article R353-35

La signature des conventions conditionne l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi de cette aide.

Article R353-36

Les conventions, qui ont une durée d'au moins neuf ans, prennent effet à leur date de publication au fichier immobilier ou d'inscription au livre foncier.

Les conventions sont renouvelées par tacite reconduction pour des périodes triennales sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre partie.

Selon le cas, la dénonciation est notifiée par acte administratif, notarié ou extrajudiciaire, au moins six mois avant la date d'expiration de la période.

A l'expiration de la durée de la convention, ou après sa dénonciation dans les conditions fixées par le présent article, une nouvelle convention peut être conclue dans les conditions prévues par la présente section.

Article R353-37

Les logements conventionnés sont loués nus à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location sauf au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article 6 de la loi n° 89-475 du 10 juillet 1989 relative à l'accueil par des particuliers à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapées adultes et doivent répondre aux conditions d'occupation suffisante telles que définies par l'article L. 621-2.

Article R353-38

Au moins quinze jours avant la date de signature du bail en cas de vacance du logement, le bailleur adresse au candidat locataire une lettre portant réservation du logement pendant un délai minimum de quinze jours. Dans le cas où le logement est disponible à plus brève échéance, ce délai peut être ramené à huit jours francs.

Le bailleur est tenu de proposer un bail conforme à la convention auquel sont annexés une copie de ladite convention ainsi que des éléments du barème de l'aide personnalisée au logement.

Article R353-39

Le bail est conclu pour une durée de trois ans. Toutefois, s'il est conclu au cours de la première période triennale de la convention, sa durée est limitée à la durée restant à courir jusqu'à l'expiration de ladite période.

Pendant la durée de la convention en cours au moment de la conclusion du bail et sous réserve des dispositions de l'article R. 353-41 il est reconduit tacitement à la volonté du locataire seul pour des périodes également de trois ans, dans la mesure où ce dernier se conforme aux obligations de l'article 1728 du code civil rappelées dans le bail.

Au cours de chaque période triennale, le locataire peut résilier le bail à tout moment, sous réserve d'un préavis de trois mois ramené à un mois en cas de changement de résidence pour raisons familiales graves ou raisons professionnelles.

Le congé est donné par lettre recommandée, le préavis partant de la date d'envoi et le cachet de la poste faisant foi. Lorsque le délai de préavis vient à expiration dans le courant d'un mois, le bail produit effet jusqu'au dernier jour du mois.

Sous réserve des dispositions de l'article R. 353-51, en cas de vacance intervenant au cours d'une période triennale, le nouveau locataire est substitué de plein droit à l'ancien locataire.

Article R353-40

Le loyer maximum applicable aux logements conventionnés dont la valeur est fixée au mètre carré de surface corrigée telle que résultant des dispositions de l'article R. 442-1, et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960, ainsi que les conditions de son évolution sont fixées par la convention.

Article R353-41

Les loyers pratiqués, dont la valeur est fixée par mètre carré de surface corrigée calculée dans les conditions définies à l'article R. 353-40, peuvent être révisés au cours de la période triennale, le 1er juillet de chaque année, en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, dans la limite du loyer maximum tel que défini à l'article R. 353-40 selon les modalités fixées par les conventions.

Code de la construction et de l'habitation

A l'expiration de chaque période triennale, les loyers peuvent faire l'objet d'un réajustement dans la limite du loyer maximum.

Toutefois, au cours de la première période triennale, le bail peut fixer le montant du loyer applicable chaque 1er juillet de ladite période; ce montant peut être révisé en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction selon les modalités fixées par les conventions.

Pour l'application du présent article, la moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence fixée dans la convention et des indices des trois trimestres qui la précèdent.

Article R353-42

Le loyer est payable par fraction mensuelle à terme échu sauf convention expresse du bail qui peut prévoir le paiement par terme à échoir, jusqu'à une date qui est fixée par les conventions.

Le bailleur remet au locataire un document conforme aux prescriptions de la convention, faisant clairement apparaître le montant du loyer et des sommes accessoires, et, en cas de versement de l'aide personnalisée au logement, également celui de cette aide.

Il est tenu de remettre sur la demande du locataire et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires une quittance ou un reçu des sommes versées.

Article R353-43

Les conventions fixent les conditions dans lesquelles il est demandé au locataire, lors de la signature du bail, un cautionnement, qui peut être au plus équivalent à deux mois de loyer en principal, révisable en fonction de l'évolution de celui-ci. Elles fixent également les conditions dans lesquelles ce cautionnement lui est restitué à son départ.

Article R353-44

Les charges récupérables correspondent à des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles et doivent être limitativement énumérées dans le bail.

Elles peuvent faire l'objet de provisions et doivent, en ce cas, donner lieu à régularisation annuelle.

Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation annuelle, ou par celle de budgets prévisionnels.

Quinze jours avant l'échéance du remboursement ou de la régularisation annuelle des charges, le bailleur en communique le décompte, par nature de charges, ainsi que le mode de répartition entre tous les locataires de l'immeuble.

Pendant un délai d'un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires ou de leurs représentants. Lorsqu'ils en font la demande, toutes explications utiles sur les dépenses de gestion leur sont présentées.

Article R353-45

Un constat de l'état du local dressé contradictoirement à l'entrée dans les lieux doit être annexé au bail. A la sortie un constat est établi dans les mêmes conditions.

Article R353-46

En application des dispositions de l'article L. 353-7, à la date d'entrée en vigueur de la convention, le bailleur propose au locataire ou occupant de bonne foi dans les lieux un projet de bail auquel sont annexés une copie de ladite convention ainsi que des éléments du barème de l'aide personnalisée au logement.

Le locataire dispose d'un délai de six mois pour accepter ce projet de bail qui reproduit en caractères très apparents le texte intégral de l'article L. 353-7 et qui fait l'objet d'une notification aux intéressés dans les conditions fixées par les conventions.

Le bail prend effet à compter de la date d'achèvement des travaux.

Article R353-47

Pour les logements régis par la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, le projet de bail mentionné à l'article R. 353-46 doit en outre reproduire, en caractères très apparents, le texte intégral de l'article L. 353-9.

Article R353-48

Les bailleurs sont tenus envers les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement de fournir toutes les informations et justifications nécessaires à l'établissement du droit à l'aide personnalisée au logement, ainsi qu'à la liquidation et aux versements

Code de la construction et de l'habitation

de celle-ci, dans les conditions définies par les directives du conseil de gestion du fonds national de l'habitation, conformément aux dispositions de la convention nationale prévue à l'article L. 351-8.

Article R353-49

A la date d'entrée en vigueur des conventions, aucun plafond de ressources n'est exigé des locataires déjà dans les lieux.

Au fur et à mesure des vacances, les logements sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé conformément à l'article R. 331-20.

Article R353-50

Les conventions fixent le pourcentage des logements conventionnés qui, au fur et à mesure des vacances, sont réservés à des familles ou à des occupants sortant, soit d'habitat insalubre ou surpeuplé, soit d'une cité de transit ou provisoire ou d'un centre d'hébergement; elles fixent également les conditions d'exonération de cette obligation.

Article R353-51

En application de l'article L. 353-5, les logements conventionnés doivent être maintenus à usage locatif pendant toute la durée de la convention. Toutefois, les conventions fixent les conditions dans lesquelles le propriétaire des logements conventionnés peut les occuper ou les faire occuper par son conjoint, ses ascendants ou descendants, à titre de résidence principale.

Article R353-52

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux d'un ou de plusieurs logements conventionnés, le ou les nouveaux propriétaires notifient leur identification aux locataires et aux organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement dans les conditions prévues par les articles 5 ou 6 du décret n. 55-22 du 4 janvier 1955 modifié.

Article R353-53

Pour l'exécution des travaux ne nécessitant pas le départ des occupants, le bailleur se conforme, selon le cas, aux dispositions de l'article 14 modifié de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 ou de l'article 2 modifié de la loi n. 67-561 du 12 juillet 1967 sur l'amélioration de l'habitat.

Article R353-54

Lorsque les travaux rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement de l'occupant et de sa famille et nécessitent l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur met provisoirement à la disposition des occupants concernés des logements répondant aux conditions prévues par l'article 13 bis de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

Article R353-55

Les conventions peuvent être révisées tous les trois ans à la demande de l'une ou l'autre partie.

Article R353-56

Les conventions fixent les cas de résiliation aux torts du bailleur, pour lesquels il peut être fait application des dispositions de l'article L. 353-6.

Elles fixent également les sanctions encourues pour non-respect des engagements contractuels.

Article R353-57

Le ministre chargé de la construction et de l'habitation ou son représentant s'assure de la publication des conventions au fichier immobilier ou leur inscription au livre foncier et en informe les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement.

SECTION III Conventions conclues entre l'Etat et les sociétés d'économie mixte de construction immobilière ne demandant pas à bénéficier des dispositions de l'article L353-18

Article R353-58

Les conventions conclues en application des dispositions de l'article L. 351-2 (2° ou 3°) entre l'Etat et les sociétés d'économie mixte de construction immobilière, pour les logements ne bénéficiant pas des dispositions de l'article L. 353-18, doivent être conformes à l'annexe de l'article R. 353-59.

Code de la construction et de l'habitation

Article R353-59

La convention type jointe en annexe au présent article s'applique :

- aux logements à usage locatif appartenant aux sociétés d'économie mixte de construction immobilière et ne bénéficiant pas des dispositions de l'article L. 353-18 ;
- ou aux logements à usage locatif gérés par ces sociétés, lorsqu'ils ont été construits, acquis ou améliorés dans les conditions fixées ci-dessous :
- avec le concours financier de l'Etat conformément à l'article L. 351-2 (2°) ;
- à compter du 5 janvier 1977 au moyen de subventions ou de prêts visés aux sections I, III et IV du chapitre unique du titre III du présent livre ;
- ayant bénéficié d'une décision favorable dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 et mentionnés aux 2 et 3 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts ;
- ayant bénéficié d'une subvention de l'Etat définie par les articles R. 323-1 à R. 323-11.

Article R353-60

La signature des conventions conditionne l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi de cette aide.

Article R353-61

Les conventions ont une durée d'au moins neuf ans. Elles prennent effet en application de l'article L. 353-19 à la date de leur signature.

La durée des conventions fixée à l'origine ou modifiée par avenant ne peut être inférieure à la durée la plus longue restant à courir pour l'amortissement intégral des prêts du ou des programmes concernés. Les conventions sont renouvelées par tacite reconduction par périodes triennales prenant effet à compter de leur date d'expiration, sauf résiliation expresse notifiée six mois avant cette date. La résiliation à l'initiative du bailleur est effectuée par acte notarié transmis à l'Etat avec accusé de réception ou notifiée à l'Etat par acte d'huissier de justice ; la décision de résiliation de l'Etat est prise par arrêté préfectoral, notifiée au bailleur.

Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération ainsi que le reversement d'un complément d'impôt en application de l'article 284 du code général des impôts ou le reversement d'une subvention sont sans effet sur la durée des conventions.

Article R353-62

Les réservations de logements au bénéfice de l'Etat mentionnées par les dispositions de la section I du chapitre Ier du titre IV du livre IV sont prévues par la convention visée à l'article R. 353-59.

Article R353-63

Le bailleur est tenu de fournir aux organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement toutes les informations et justifications nécessaires à l'établissement du droit à l'aide personnalisée au logement, à la liquidation et au versement de celle-ci, dans les conditions définies par la convention.

Article R353-64

Les logements conventionnés sont loués nus, à titre de résidence principale ; ils ne peuvent faire l'objet de sous-location, sous réserve des dispositions de l'article L. 353-20. Ils peuvent toutefois être sous-loués au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article 6 de la loi n° 89-475 du 10 juillet 1989 relative à l'accueil par des particuliers à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapées adultes.

Article R353-65

Lors de leur mise en service et au fur et à mesure de leur vacance, les logements sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé dans les conditions prévues par l'article R. 331-12. Toutefois, ces plafonds ne s'appliquent pas aux logements financés dans les conditions prévues par la section III du chapitre unique du titre III du présent livre.

Article R353-66

Le bailleur ou les personnes morales locataires mentionnées au premier alinéa de l'article L. 353-20 sont tenus de proposer respectivement un contrat de location ou de sous-location conforme à la convention aux futurs occupants.

Code de la construction et de l'habitation

Article R353-67

Le contrat de location est conclu pour une durée de trois ans.

Pendant la durée de la convention, le contrat de location est reconduit tacitement, pour des périodes de trois ans, si le locataire s'est conformé aux obligations de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, sauf dénonciation expresse du locataire dans les conditions de l'article 15 I, deuxième et troisième alinéa, de la loi du 6 juillet 1989 précitée et dans les conditions de l'article L. 353-19-1.

Six mois avant la date d'expiration de la convention, le bailleur peut proposer au locataire un contrat de location prenant effet à la date d'expiration de la convention ou à la date d'expiration du contrat de location si cette dernière date est postérieure à la date d'expiration de la convention.

Article R353-68

En application de l'article L. 353-19, les dispositions de la convention s'appliquent de plein droit, à la date d'entrée en vigueur de celle-ci ou à 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.

Article R353-69

Pour les logements régis par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, le projet de contrat de location mentionné à l'article R. 353-67 doit en outre reproduire, en caractères très apparents, le texte intégral de l'article L. 353-9.

Article R353-70

Le montant mensuel du loyer maximum applicable aux logements conventionnés, résultant de l'application des 1° et 2° de l'article R. 353-16, ainsi que les conditions de son évolution sont fixés par la convention.

Le loyer maximum des logements pour lesquels une convention a été signée avant le 1er juillet 1996 est fixé au mètre carré de surface corrigée, telle qu'elle résulte des dispositions de l'article R. 442-1 et du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948, modifié notamment par le décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960. Par dérogation à l'alinéa précédent, la signature, à partir du 1er juillet 1996, d'une nouvelle convention ou d'un avenant portant sur les logements conventionnés avant cette date n'entraîne pas de modification des modalités de fixation de leur loyer.

Article R353-71

Les loyers pratiqués, dont la valeur est fixée au mètre carré de surface corrigée ou de surface utile calculée selon les mêmes modalités que les loyers maximum définis à l'article R. 353-70, peuvent être révisés au cours du bail en application de l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, dans la limite du loyer maximum défini à l'article précité. La moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence fixée dans la convention et des indices des trois trimestres qui la précèdent.

Les loyers pratiqués peuvent être réévalués à chaque renouvellement du contrat de location selon les modalités définies par l'article 17 c de la loi modifiée du 6 juillet 1989, dans la limite du loyer maximum défini à l'article R. 353-70.

Article R353-72

La publication des conventions au bureau des hypothèques ou leur inscription au livre foncier, ainsi que celle des éventuels avenants, se fait à l'initiative de l'administration. Les frais sont à la charge de l'organisme.

Le préfet transmet aux organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement une copie de la présente convention et de ses avenants éventuels.

Article R353-73

Les pénalités financières prévues par la convention sont recouvrées au profit de l'Etat, comme les créances étrangères à l'impôt et aux domaines.

Code de la construction et de l'habitation

SECTION IV Conventions conclues entre l'Etat et les personnes physiques ou morales autres que les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte, bénéficiant soit d'un concours financier de l'Etat, soit d'une décision favorable dans les conditions prévues par la section première du chapitre unique

Article R353-89

Les conventions conclues entre l'Etat et les personnes physiques ou morales autres que les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte en application des dispositions de l'article L. 351-2 (2° et 3°) doivent être conformes à l'une des conventions types annexées à l'article R. 353-90.

Article R353-90

La convention type jointe en annexe I au présent article s'applique aux logements à usage locatif bénéficiant d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 et mentionnés au 2 et au 3 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts, à l'exception des logements mentionnés au dernier alinéa de l'article R. 331-1.

La convention type jointe en annexe II au présent article s'applique aux logements à usage locatif répondant à l'une des conditions suivantes:

- 1° Logements financés dans les conditions prévues par le chapitre Ier du titre Ier du présent livre, par le titre II de la loi du 13 juillet 1928, ainsi que par l'article 269 du code de l'urbanisme et de l'habitation;
- 2° Logements définis au dernier alinéa de l'article R. 331-1 et construits, améliorés, acquis et améliorés par les maîtres d'ouvrage mentionnés au 3° de l'article R. 331-14;
- 3° Logements ayant bénéficié d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 et faisant l'objet de prêts accordés par le Crédit foncier de France mentionnés aux articles R. 331-17 à R. 331-23 pour leur amélioration, leur acquisition ou leur acquisition-amélioration;
- 4° Logements donnant lieu pour leur amélioration à une subvention de l'Etat définie par les articles R. 323-1 à R. 323-11.

Article R353-91

La signature des conventions conditionne l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi de cette aide.

Article R353-92

Les conventions, qui ont une durée d'au moins neuf ans, prennent effet à leur date de publication au fichier immobilier ou d'inscription au livre foncier.

La durée de la convention initiale ne peut être inférieure à la durée la plus longue restant à courir pour l'amortissement intégral des prêts du ou des programmes concernés.

Toutefois, les conventions portant sur les logements mentionnés au premier alinéa de l'article R. 353-90 sont d'une durée minimale de vingt-quatre ans.

La convention est renouvelée par tacite reconduction par périodes triennales prenant effet à compter de sa date d'expiration, sauf résiliation expresse notifiée six mois avant cette date. La résiliation à l'initiative du bailleur est notifiée à l'Etat par acte d'huissier de justice, la décision de résiliation de l'Etat est prise par arrêté préfectoral.

Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération ainsi que le reversement d'un complément d'impôt en application de l'article 284 (2° et 3°) du code général des impôts sont sans effet sur la durée de la convention.

Article R353-93

Lors de leur mise en service et au fur et à mesure de leur vacance, les logements sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé dans les conditions prévues par l'article R. 331-12.

Article R353-94

Le bailleur ou les personnes morales locataires visées à l'article L. 353-20 sont tenus de proposer respectivement un contrat de location ou de sous-location conforme à la convention aux futurs occupants; une copie de la convention et un formulaire de demande d'aide personnalisée au logement sont annexés au contrat de bail.

Article R353-95

Code de la construction et de l'habitation

Le contrat de location est conclu pour une durée de trois ans.

Pendant la durée de la convention, le contrat de location est reconduit tacitement, pour des périodes de trois ans, si le locataire s'est conformé aux obligations de l'article 7 de la loi n° 89-642 du 6 juillet 1989, sauf dénonciation expresse du locataire dans les conditions de l'article 15-I, 2e et 3e alinéas, de la loi du 6 juillet 1989 précitée.

Six mois avant la date d'expiration de la convention, le bailleur peut proposer au locataire un contrat de location, prenant effet à la date d'expiration de la convention ou à la date d'expiration du bail si cette dernière intervient ultérieurement.

Article R353-96

En application des dispositions de l'article L. 353-7 à la date d'entrée en vigueur de la convention, le bailleur propose au locataire ou occupant de bonne foi dans les lieux un projet de bail auquel sont annexés une copie de ladite convention ainsi que des éléments du barème de l'aide personnalisée au logement.

Le locataire dispose d'un délai de six mois pour accepter ce projet de bail qui reproduit en caractères très apparents le texte intégral de l'article L. 353-7 précité et qui fait l'objet d'une notification aux intéressés dans les conditions fixées par les conventions. 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. Pour les logements mentionnés à l'article R. 353-90 (1°), le bail prend effet à compter de la date d'acceptation par le locataire.

Pour les autres logements faisant l'objet de travaux d'amélioration, le bail prend effet à la date d'achèvement des travaux.

Article R353-97

Pour les logements mentionnés au dernier alinéa de l'article R. 353-95 dont la construction a été financée dans les conditions prévues par le titre Ier du présent livre et par l'article 269 du code de l'urbanisme et de l'habitation dans le cas où ces logements font l'objet de travaux justifiés par des considérations de sécurité, de salubrité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité, complétés ou non par des travaux d'amélioration de la qualité, le bailleur présente aux locataires concernés un projet de bail conforme aux dispositions prévues à l'alinéa dudit article et entrant en vigueur après l'achèvement des travaux.

Ce projet de bail reproduit en caractères très apparents le texte intégral de l'article L. 353-8 et fait l'objet d'une notification aux intéressés dans les conditions fixées par les conventions.

Article R353-98

Pour l'exécution des travaux ne nécessitant pas le départ des occupants, le bailleur se conforme, selon le cas, aux dispositions de l'article 14 modifié de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ou de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967.

Article R353-99

Lorsque les travaux rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement de l'occupant et de sa famille et nécessitent l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur met provisoirement à la disposition des occupants concernés des logements répondant aux conditions prévues par l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

Article R353-100

Pour les logements régis par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, le projet de bail mentionné à l'article R. 353-95 doit en outre reproduire, en caractères très apparents, le texte intégral de l'article L. 353-9.

Article R353-101

Les bailleurs sont tenus envers les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement, de fournir toutes les informations et justifications nécessaires à l'établissement du droit à l'aide personnalisée au logement, ainsi qu'à la liquidation et au versement de celle-ci, dans les conditions définies par les directives du conseil de gestion du Fonds national de l'habitation, conformément aux dispositions de la convention nationale prévue à l'article L. 351-8.

Code de la construction et de l'habitation

Article R353-102

La publication des conventions incombe au bailleur. Elle doit intervenir avant la mise en location des logements. Les frais de publication sont à sa charge. Le préfet s'assure de la publication de la convention et de ses éventuels avenants au fichier immobilier ou de leur inscription au livre foncier. Le préfet transmet aux organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL une photocopie de la présente convention, de ses avenants éventuels ainsi que l'état prouvant qu'elle ou ils ont bien fait l'objet d'une publication au fichier immobilier (ou d'une inscription au livre foncier).

Article R353-103

Les pénalités financières prévues par la convention sont recouvrées au profit de l'Etat, comme les créances étrangères à l'impôt aux domaines.

SECTION VI Dispositions particulières relatives aux conventions passées entre l'Etat et les bailleurs de logements bénéficiaires de prêts conventionnés en application de la section III du chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation

Article R353-126

Les conventions passées, en application des dispositions de l'article L. 351-2 (3.) et de l'article R. 331-67 du code de l'habitation et de la construction entre l'Etat, d'une part, et les personnes morales ou physiques bénéficiant de prêts conventionnés, d'autre part, doivent être conformes aux conventions types annexées au présent décret.

Article R353-127

Ces conventions s'appliquent aux logements à usage locatif appartenant à des personnes morales ou physiques lorsque ces logements bénéficient de prêts conventionnés dans les conditions définies par les articles R. 331-63 à R. 331-77 du code précité:

- a) Soit pour leur construction ou leur acquisition s'il s'agit de logements non encore mis en service (annexe n. 1);
- b) Soit pour leur acquisition et leur amélioration (annexe n. 2);
- c) Soit pour leur amélioration lorsque les logements font partie d'un programme d'intérêt général approuvé par le préfet et dont les travaux sont financés à titre principal par le prêt conventionné (annexe n. 3).

Article R353-128

Les travaux d'amélioration doivent conduire à mettre les logements en conformité totale avec des normes minimales d'habitabilité définies par arrêté du 1er mars 1978.

A titre exceptionnel, les conventions peuvent porter sur des logements qui en raison d'impératifs techniques tenant à la structure de l'immeuble ne pourront répondre à l'ensemble desdites normes.

Article R353-129

La signature des conventions conditionne l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi de cette aide.

Article R353-130

Les conventions qui ont une durée d'au moins neuf ans prennent effet à leur date de publication au fichier immobilier ou d'inscription au livre foncier.

Les conventions sont renouvelées par tacite reconduction pour des périodes triennales, sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre partie. Selon le cas, la dénonciation est notifiée par acte administratif, notarié ou extrajudiciaire, au moins six mois avant la date d'expiration de la période.

Après sa dénonciation dans les conditions fixées à l'alinéa 2 du présent article, une nouvelle convention peut être conclue dans les conditions du présent décret.

Article R353-131

Les logements conventionnés sont loués nus à des personnes physiques, à titre de résidence principale et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location, sauf au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article 6 de la loi n° 89-475 du 10 juillet 1989 relative à l'accueil par des particuliers à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapées adultes. Ils doivent répondre aux conditions d'occupation suffisante, telles que définies par l'article L.621-2 du code de la construction et de l'habitation.

Code de la construction et de l'habitation

Article R353-132

Au moins quinze jours avant la date de signature du bail, en cas de vacance du logement, le bailleur adresse au candidat locataire une lettre portant réservation du logement pendant un délai minimum de quinze jours. Dans le cas où le logement est disponible à plus brève échéance, ce délai peut être ramené à huit jours francs.

Le bailleur est tenu de proposer un bail conforme à la convention, auquel sont annexés une copie de ladite convention ainsi que les éléments du barème de l'aide personnalisée au logement.

Article R353-133

Le bail est conclu pour une durée de trois ans. Toutefois, s'il est conclu au cours des trois premières années de la convention, sa durée est limitée à la durée restant à courir jusqu'au 30 juin suivant la troisième année de la date de signature de la convention.

Pendant la durée de la convention en cours au moment de la conclusion du bail et sous réserve des dispositions de l'article R. 353-135 ci-dessous, il est reconduit tacitement à la volonté du locataire seul pour des périodes également de trois ans, dans la mesure où ce dernier se conforme aux obligations de l'article 1728 du code civil rappelées dans le bail.

Au cours de chaque période triennale, le locataire peut résilier le bail à tout moment, sous réserve d'un préavis de trois mois ramené à un mois en cas de changement de résidence pour raisons professionnelles ou familiales graves.

Le congé est donné par lettre recommandée, le préavis partant de la date d'envoi et le cachet de la poste faisant foi. Lorsque le délai de préavis vient à expiration dans le courant d'un mois, le bail produit effet jusqu'au dernier jour du mois.

Sous réserve des dispositions de l'article R. 353-147 ci-dessous, en cas de vacance intervenant au cours d'une période triennale, le nouveau locataire est substitué de plein droit à l'ancien locataire.

Six mois avant la date d'expiration de la convention, le bailleur est tenu de proposer dans des conditions fixées par les conventions au locataire qui exécute les obligations de l'article 1728 du code civil, un projet de bail prenant effet à ladite date d'expiration sous réserve qu'une nouvelle convention ne soit pas conclue.

Article R353-134

Le loyer maximum applicable aux logements conventionnés, résultant de l'application du 1° et du 2° de l'article R. 353-16, ainsi que les conditions de son évolution sont fixés par la convention.

Le loyer maximum des logements pour lesquels une convention a été signée avant le 1er juillet 1996 est fixé au mètre carré de surface corrigée, telle qu'elle résulte des dispositions de l'article R. 442-1 et du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 modifié, notamment par le décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960. Par dérogation à l'alinéa précédent, la signature, à partir du 1er juillet 1996, d'une nouvelle convention ou d'un avenant portant sur ces logements n'entraîne pas de modification des modalités de fixation de leur loyer.

Article R353-135

Les loyers pratiqués, dont la valeur est fixée au mètre carré de surface corrigée ou de surface utile calculée selon les mêmes modalités que les loyers maxima définis à l'article R. 353-134, peuvent être révisés au cours de la période triennale, le 1er juillet de chaque année, en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, dans la limite du loyer maximum tel que défini à l'article précité selon les modalités fixées par les conventions.

A l'expiration de chaque période triennale, les loyers peuvent faire l'objet d'un réajustement dans la limite du loyer maximum.

Toutefois, au cours de la première période triennale, le bail peut fixer le montant du loyer applicable chaque 1er juillet de ladite période; ce montant peut être révisé en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction selon des modalités fixées par les conventions.

Pour l'application du présent article, la moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence fixée dans la convention et des indices des trois trimestres qui la précèdent.

Article R353-136

Le loyer est payable par fraction mensuelle à terme échu sauf convention expresse du bail qui peut prévoir le paiement par terme à échoir, jusqu'à une date qui est fixée par les conventions.

Code de la construction et de l'habitation

Le bailleur remet au preneur un document faisant apparaître le montant du loyer, des sommes accessoires, et en cas de versement de l'aide personnalisée au bailleur, également celui de cette aide.

Article R353-137

Les conventions fixent les conditions dans lesquelles il est demandé au locataire, lors de la signature du bail, un cautionnement qui peut être au plus équivalent à deux mois de loyer en principal, révisable en fonction de l'évolution de celui-ci. Elles fixent également les conditions dans lesquelles ce cautionnement lui est restitué à son départ.

Article R353-138

Les charges récupérables correspondent à des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles et doivent être limitativement énumérées dans le bail.

Elles peuvent faire l'objet de provisions et doivent, en ce cas, donner lieu à régularisation annuelle.

Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation annuelle, ou par celle de budgets prévisionnels.

Quinze jours avant l'échéance du remboursement ou de la régularisation annuelle des charges, le bailleur en communique le décompte, par nature de charges, ainsi que le mode de répartition entre tous les locataires de l'immeuble.

Pendant un délai d'un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires ou de leurs représentants. Lorsqu'ils en font la demande, toutes explications utiles sur les dépenses de gestion leur sont présentées.

Article R353-139

Un constat de l'état du local, dressé contradictoirement à l'entrée dans les lieux, doit être annexé au bail. A la sortie, un constat est établi dans les mêmes conditions.

Article R353-140

En application des dispositions de l'article L. 353-7 du code précité, à la date d'entrée en vigueur de la convention passée en application de l'article R. 353-127 (b et c), le bailleur propose au locataire ou occupant de bonne foi dans les lieux un projet de bail auquel sont annexés une copie de ladite convention ainsi que des éléments du barème de l'aide personnalisée au logement.

Le locataire dispose d'un délai de six mois pour accepter ce projet de bail qui reproduit en caractères très apparents le texte intégral de l'article L. 353-7 précité et qui fait l'objet d'une notification aux intéressés dans les conditions fixées par les conventions.

Sous réserve des dispositions de l'article R. 353-141 ci-dessous, le bail prend effet à compter de la date d'achèvement des travaux.

Article R353-141

Pour les logements dont la construction a été financée dans les conditions prévues au livre III (titre Ier) ou au livre IV du code de la construction et de l'habitation et dans le cas où ces logements font l'objet de travaux justifiés par des considérations de sécurité, de salubrité, ou de mise aux normes minimales d'habitabilité, le bailleur présente aux locataires concernés un projet de bail, conforme aux dispositions prévues à l'alinéa 1er de l'article R. 353-140 ci-dessus, et entrant en vigueur après l'achèvement des travaux.

Ce projet de bail reproduit en caractère très apparents le texte intégral de l'article L. 353-8 et fait l'objet d'une notification aux intéressés dans les conditions fixées par les conventions.

Article R353-142

Pour les logements régis par la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948, le projet de bail mentionné à l'article R. 353-140 ci-dessus doit en outre reproduire, en caractères très apparents, le texte intégral de l'article L. 353-9 du code précité.

Article R353-143

Pour l'exécution des travaux ne nécessitant pas le départ des occupants, le bailleur se conforme, selon le cas, aux dispositions de l'article 14 modifié de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 susvisée ou de l'article 2 modifié de la loi n. 67-561 du 12 juillet 1967 susvisée.

Code de la construction et de l'habitation

Article R353-144

Lorsque les travaux rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement de l'occupant et de sa famille et nécessitent l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur met provisoirement à la disposition des occupants concernés des logements répondant aux conditions prévues par l'article 13 bis de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948.

Article R353-145

Les bailleurs sont tenus envers les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement, de fournir toutes les informations et justifications nécessaires à l'établissement du droit à l'aide personnalisée au logement, ainsi qu'à la liquidation et au versement de celle-ci, dans les conditions définies par les directives du conseil de gestion du fonds national de l'habitation, conformément aux dispositions de la convention nationale prévue à l'article L. 351-8 du code précité.

Article R353-146

En application de l'article L. 353-5 du code précité, les logements conventionnés doivent être maintenus à usage locatif pendant toute la durée de la convention. Toutefois, lorsque le propriétaire est une personne physique, les conventions fixent les conditions dans lesquelles ledit propriétaire peut occuper ou faire occuper par son conjoint, ses ascendants ou descendants, à titre de résidence principale, les logements conventionnés.

Article R353-147

En cas de mutation d'un ou de plusieurs logements conventionnés, le ou les nouveaux propriétaires notifient leur identification aux locataires et aux organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement dans les conditions prévues par les articles 5 ou 6 du décret n. 55-22 du 4 janvier 1955 modifié.

Article R353-148

Lorsque la vente d'un appartement et de ses locaux accessoires, situés dans un immeuble ou partie d'immeuble ayant fait l'objet d'une convention, est la première, depuis la division par appartements dudit immeuble, à porter sur ces seuls biens, le locataire dans les lieux est admis à faire valoir le droit de préférence prévu par l'article 10 de la loi n. 75-1351 du 31 décembre 1975 et son décret d'application, dans les conditions définies par les conventions.

Article R353-149

Lorsque la convention porte sur plus de dix logements et dans le cas où ce programme fait l'objet d'une mise en copropriété, la gestion des logements conventionnés devra obligatoirement en être confiée à l'une des personnes mentionnées à l'arrêté du 9 mars 1978 portant agrément de personnes ou organismes habilités à gérer des immeubles faisant l'objet d'une convention régie par les articles L. 353-1 à L. 353-13 du code précité.

Article R353-150

Sous réserve des dispositions de l'article R. 353-148 ci-dessus, les conventions peuvent être révisées tous les trois ans à la demande de l'une ou l'autre partie. Les frais de publication sont pris en charge par la partie qui sollicite la révision.

Article R353-151

Les conventions fixent les cas de résiliation aux torts du bailleur pour lesquels il peut être fait application des dispositions de l'article L. 353-6 du code précité. Elles fixent également les sanctions encourues pour non-respect des engagements contractuels.

Article R353-152

Le ministre chargé du logement ou son représentant s'assure de la publication des conventions au fichier immobilier ou de leur inscription au livre foncier, et en informe les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement.

Code de la construction et de l'habitation

SECTION VII Conventions passées entre l'Etat, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire en application de l'article L353-13 portant sur les logements-foyers visés par l'article L351-2 (5°)

SOUS-SECTION I Logements-foyers autres que les logements-foyers dénommés résidences sociales

Article R353-154

Les articles L. 353-1 à L. 353-13 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux logements-foyers assimilés à des logements à usage locatif en application du 5 de l'article L. 351-2 dudit code et de la section IV du chapitre 1er du présent titre, sous réserve des dispositions de la présente section.

Article R353-155

Pour l'application de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation:

1. Sont assimilés au bailleur le propriétaire du logement-foyer s'il en assure la gestion et, dans le cas contraire, le propriétaire et le gestionnaire, qui a conclu avec le propriétaire un contrat de location des locaux;
2. Est assimilée au locataire et dénommée occupant, toute personne physique résidant dans un logement-foyer, titulaire d'un titre d'occupation.

Ce titre est consenti par le gestionnaire dans les conditions définies à l'article R. 353-165 ci-dessous; il ne peut être accessoire à un contrat de travail.

Article R353-156

La convention prévue à l'article L. 353-2 du code précité régit la part de la redevance qui, contrepartie de l'occupation du logement, est assimilable au loyer et aux charges locatives.

Article R353-157

La part de la redevance définie à l'article R. 353-156 ci-dessus est seule prise en compte pour l'application du barème de l'aide personnalisée au logement.

Elle est calculée sur la base de deux éléments équivalents l'un au loyer, l'autre au charges locatives.

Article R353-158

L'élément équivalent au loyer tient compte:

1. Des frais financiers annuels afférents à l'immeuble qui recouvrent le remboursement;
Des charges afférentes à l'ensemble des emprunts contractés pour la construction, l'amélioration ou l'acquisition-amélioration du logement-foyer;
Des frais généraux du propriétaire;
De la provision pour grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil;
Du montant de la prime d'assurance de l'immeuble;
2. Des frais de fonctionnement du logement-foyer, à l'exclusion de ceux qui concernent l'amortissement du mobilier, l'action socio-éducative, le fonctionnement du centre de soins et les dépenses de blanchissage, à savoir:
Frais de siège du gestionnaire;
Frais fixes de personnel administratif;
Provision pour gros entretien en application des articles 1719, 1720 et 1721 du code civil et frais de personnel et de fournitures afférents à ces travaux ainsi que toutes dépenses de menu entretien au sens des articles 1754 et 1755 du code civil.

Article R353-159

L'élément équivalent aux charges locatives englobe les taxes locatives et fournitures individuelles au sens de l'article 38 de la loi susvisée du 1er septembre 1948, à l'exclusion des dépenses relatives à l'amortissement du mobilier, à l'action socio-éducative, au fonctionnement du centre de soins et au service de blanchissage.

Article R353-160

Dans la mesure où le gestionnaire ne peut justifier par la comptabilité de l'établissement les éléments entrant dans le calcul du montant de l'équivalence de loyer et des charges locatives, la convention peut prévoir qu'à titre transitoire ce montant est établi en appliquant à la redevance un abattement forfaitaire dont elle précise le taux.

Code de la construction et de l'habitation

Article R353-161

La durée de la convention ne peut être inférieure à un an. La convention est renouvelable par tacite reconduction pour la même durée sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre partie dans les conditions fixées par la convention.

La convention conclue par application de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation doit être conforme à l'une des conventions types annexées au présent article.

Article R353-162

L'article L. 353-3 du code précité n'est pas applicable aux conventions conclues en application de la présente section.

Article R353-163

Les logements-foyers faisant l'objet d'une convention conclue dans les conditions de la présente section doivent, jusqu'à la date prévue pour son expiration, être mis à la disposition des occupants conformément à ladite convention et dès la date de signature de celle-ci.

Article R353-164

En cas de résiliation par l'Etat aux torts du bailleur de la convention conclue en application de la présente section, sous réserve du respect par l'occupant des obligations prévues par le titre d'occupation, il n'est rien changé aux stipulations de ce titre.

Toutefois, à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, l'aide personnalisée au logement n'est plus applicable aux logements-foyers concernés et la redevance exigible déterminée dans les conditions fixées par la convention est diminuée du montant de l'aide qui aurait été due au titre de l'occupation de ces logements, prise en charge par le bailleur.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la signature d'une nouvelle convention.

Article R353-164-1

Pour l'application des articles L. 353-7 et L. 353-8 du code de la construction et de l'habitation, lorsque, à la date d'entrée en vigueur de la convention, le logement-foyer est occupé, le bailleur doit proposer aux occupants un titre d'occupation conforme aux stipulations de la convention. Il doit également proposer ce titre d'occupation à tout nouvel occupant.

Ce titre doit reproduire obligatoirement les dispositions relatives:

A la durée minimale du titre d'occupation et aux modalités selon lesquelles ce titre peut être résilié ou reconduit à la volonté de l'occupant pendant la durée de la convention, sous réserve des règles spécifiques d'accueil propres au logement-foyer;

Aux modalités de mise en œuvre de la clause résolutoire du titre d'occupation;

Au montant de la part de la redevance assimilable aux loyers et aux charges locatives, des cautionnements et les modalités de leur évolution;

A la détermination de l'équivalence de loyer et de charges locatives;

Aux conditions de relogement provisoire pendant la durée des travaux.

Ce titre doit également préciser le montant de la redevance.

L'occupant dispose d'un délai d'un mois pour accepter le titre d'occupation; au terme de ce délai les dispositions de la convention s'appliquent de plein droit, sous réserve des contrats en cours.

SOUS-SECTION II Logements-foyers dénommés résidences sociales

Article R353-165

Les articles L. 353-1 à L. 353-13 sont applicables aux résidences sociales mentionnées à l'article R. 351-55 et assimilées à des logements à usage locatif en application du 5° de l'article L. 351-2 et de la section IV du chapitre Ier du présent titre sous réserve des dispositions de la présente sous-section.

Article R353-165-1

Pour l'application de l'article L. 352-2:

1° Le bailleur propriétaire de la résidence sociale ainsi que, s'il y a lieu, le gestionnaire ayant conclu avec celui-ci un contrat de location sont habilités à conclure la convention prévue à cet article.

Le gestionnaire ou le propriétaire, s'il en assure lui-même la gestion, doit au préalable avoir reçu l'agrément du préfet du département d'implantation de la résidence sociale ou des résidences sociales pour en assurer la gestion.

Code de la construction et de l'habitation

2° Est assimilé au locataire et dénommée résident, la personne physique titulaire d'un titre d'occupation.

Ce titre, auquel est annexé le règlement intérieur de la résidence sociale, est consentie par le gestionnaire dans les conditions définies à l'article R. 353-165-10; il ne peut être accessoire à un contrat de travail.

Article R353-165-2

La convention conclue en application de l'article L. 353-2 doit être conforme à la convention type annexée au présent article.

Article R353-165-3

La convention régit la part de la redevance qui, contrepartie de l'occupation des locaux, est assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables.

Cette part est seule prise en compte pour l'application du barème de l'aide personnalisée au logement.

Elle est calculée sur la base de deux éléments équivalant l'un au loyer, l'autre aux charges locatives récupérables.

Article R353-165-4

I. - L'élément équivalant au loyer constitue la participation du résident aux charges financières annuelles afférentes à l'immeuble.

Les charges recouvrent:

a) Le remboursement:

- des charges afférentes à l'ensemble des dépenses effectuées pour la construction, l'amélioration ou l'acquisition-amélioration de la résidence sociale;
- des frais généraux du propriétaire;
- de la provision pour grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil;
- du montant de la prime d'assurance de l'immeuble;
- de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

b) Les frais de fonctionnement relatifs à la résidence sociale, à savoir:

- les frais de siège du gestionnaire;
- les frais fixes de personnel administratif;
- toutes dépenses de menu entretien au sens des articles 1754 et 1755 du code civil;
- la provision pour gros entretien en application des articles 1719, 1720 et 1721 du code civil et les frais de personnel et de fournitures afférents à ces travaux.

En sont exclus les frais relatifs à l'amortissement du mobilier.

II. - L'élément équivalant aux charges locatives récupérables, sommes accessoires au loyer principal, et pris en compte forfaitairement, est exigible 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 impositions qui correspondent à des services dont le résident profite directement.

En sont exclues les dépenses relatives à l'amortissement du mobilier, à l'action socio-éducative et au service de blanchissage.

La liste de ces charges est fixée dans la convention type.

Article R353-165-5

La durée de la convention ne peut être inférieure à neuf ans. La convention est renouvelable par tacite reconduction pour des périodes triennales, sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre partie dans les conditions fixées par la convention type.

Pendant la durée de la convention, le préfet du département d'implantation de la résidence sociale est tenu informé des modifications apportées au contrat de location conclu entre le propriétaire et le gestionnaire de la résidence sociale. Ces modifications ne peuvent conduire à remettre en cause les engagements pris dans la convention.

Article R353-165-6

Le gestionnaire justifie, par la comptabilité de l'établissement, les éléments entrant dans le calcul du montant de l'équivalence de loyer, des charges locatives récupérables ainsi que des prestations annexes mentionnées dans la convention type.

Code de la construction et de l'habitation

Chaque année au 15 mai, le gestionnaire adresse au préfet du département d'implantation de la résidence sociale les différents documents destinés au suivi de l'exécution de la convention, et mentionnés dans la convention type.

Article R353-165-7

Les dispositions de l'article L. 353-17 sont applicables aux conventions conclues en application de la présente sous-section.

Article R353-165-8

La convention conclue dans les conditions de la présente sous-section est communiquée aux résidents qui en font la demande.

Article R353-165-9

En cas de non-respect par le gestionnaire des engagements prévus dans la convention, le préfet du département d'implantation de la résidence sociale peut retirer l'agrément prévu à l'article R. 353-165-1 suivant les modalités fixées par la convention type.

Entre la notification de la décision de retrait d'agrément et la date d'effet de cette décision, un avenant à la convention est signé avec un nouveau gestionnaire bénéficiant d'un agrément.

Article R353-165-10

Le gestionnaire s'engage à proposer aux résidents dans les lieux à la date d'entrée en vigueur de la convention, ainsi qu'à tout entrant dans la résidence sociale, un titre d'occupation, établi par écrit, conforme aux stipulations de la convention afférentes à ce titre et cosigné par les deux parties. Ce titre est conclu pour une durée d'un mois, renouvelable par tacite reconduction pour des périodes de même durée.

Le résident déjà dans les lieux dispose d'un délai d'un mois pour accepter le titre d'occupation; au terme de ce délai, les dispositions de la convention s'appliquent de plein droit, sous réserve des contrats en cours.

Article R353-165-11

Le gestionnaire ne peut résilier le titre d'occupation que pour l'un des motifs suivants:

- 1° Inexécution par le résident de l'une des obligations lui incombant en application du titre d'occupation ou manquement grave ou répété au règlement intérieur;
- 2° Fait pour le résident de ne plus remplir les conditions d'admission dans la résidence sociale;
- 3° Cessation totale de l'activité de la résidence.

Article R353-165-12

Lorsque la résidence sociale doit faire l'objet de travaux d'amélioration, le gestionnaire doit informer les résidents conformément aux dispositions de la convention type.

Si les travaux nécessitent l'évacuation temporaire des résidents, le gestionnaire est tenu de les reloger temporairement et, en cas de diminution des capacités d'accueil, de proposer des solutions de relogement. Les modalités de ces relogements sont précisées dans la convention type.

Un mois avant la date d'achèvement des travaux, le gestionnaire notifie par lettre recommandée avec accusé de réception aux résidents dans les lieux, ou susceptibles d'être réintégrés à la suite d'un relogement temporaire, le montant de la nouvelle redevance applicable dès l'achèvement des travaux.

SECTION VIII Conventions conclues en application de l'article L351-2 (3°) entre l'Etat et les personnes physiques bénéficiaires d'un prêt aidé à l'accession à la propriété et mentionnées à l'article R331-41 (3°)

Article R353-166

Les conventions conclues en application de l'article L. 351-2 (3°) entre l'Etat et les personnes physiques bénéficiaires d'un prêt aidé à l'accession à la propriété et mentionnées à l'article R. 331-41 (3°) doivent être conformes à la convention type reproduite en annexe du présent code.

Article R353-167

Les conventions se renouvellent pour des périodes triennales, sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre partie. Selon le cas, la dénonciation est notifiée par acte administratif, notarié ou extrajudiciaire, au moins six mois avant leur date d'expiration.

Code de la construction et de l'habitation

Article R353-168

Les logements sont loués nus à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location, sauf au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article 6 de la loi n° 89-475 du 10 juillet 1989 relative à l'accueil par des particuliers à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapées adultes.

Les logements sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé en application de l'article R. 331-20.

Article R353-169

Le bailleur est tenu de proposer au locataire un contrat de location conforme à la convention.

Le contrat de location est conclu pour une durée de trois ans. Toutefois, s'il est conclu avant le 30 juin suivant le troisième anniversaire de la prise d'effet de la convention, sa durée est égale à la période restant à courir jusqu'à la date du 30 juin mentionnée ci-dessus. Pendant la durée de la convention, sous réserve du respect des obligations définies par l'article 18 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982, le contrat de location se renouvelle pour des périodes triennales, sauf refus du locataire notifié dans les conditions prévues par la convention. En cas de vacance intervenant au cours du contrat de location, le nouveau locataire est substitué de plein droit à l'ancien locataire.

Article R353-170

Le locataire peut donner congé à tout moment, dans les conditions définies par la convention.

Article R353-171

Le bailleur peut demander au locataire, lors de la signature du contrat de location, le versement d'un dépôt de garantie qui ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal.

Article R353-172

Le loyer maximum applicable aux logements conventionnés dont la valeur est déterminée par mètre carré de surface habitable, ainsi que les conditions de son évolution, sont fixés par la convention.

Article R353-173

Le loyer pratiqué, dont la valeur est fixée au mètre carré de surface habitable, peut évoluer selon les modalités fixées par la convention et dans la limite des dispositions prises en application du titre IV de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982.

Article R353-174

Le loyer est payable par fraction mensuelle à terme échu.

Article R353-175

Le bailleur est tenu, envers les organismes chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement, de fournir toutes les informations et justifications nécessaires à l'établissement du droit à l'aide personnalisée au logement, à la liquidation et au versement de celle-ci, dans les conditions définies par la convention.

Article R353-176

Les conventions peuvent être révisées à la demande de l'une ou l'autre partie.

Article R353-177

La convention fixe les sanctions encourues pour le non-respect des engagements contractuels.

Article R353-178

Le commissaire de la République s'assure de la publication des conventions au fichier immobilier ou de leur inscription au livre foncier.

Code de la construction et de l'habitation

SECTION IX Conventions conclues en application de l'article L351-2 entre l'Etat et les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la rénovation urbaine et la restauration immobilière dans le cadre des opérations qui leur sont confiées par des collectivités publiques

Article R353-189

Les conventions passées en application des dispositions de l'article L. 351-2 (3.) entre l'Etat et les sociétés anonymes d'économie mixte ayant pour objet statutaire la rénovation urbaine et la restauration immobilière dans le cadre des opérations qui leur sont confiées par les collectivités publiques doivent être conformes à la convention type annexée à l'article R. 353-190.

Seules peuvent bénéficier des dispositions de la présente section les sociétés qui, pour la durée de leur intervention, ont obtenu de la collectivité locale la garantie de l'équilibre d'exploitation du programme qui leur a été confié.

Article R353-190

La convention ci-annexée s'applique aux logements à usage locatif appartenant aux sociétés anonymes d'économie mixte mentionnées à l'article R. 353-189 lorsqu'ils donnent lieu à des prêts aidés par l'Etat définis par les articles R. 331-1 à R. 331-31:

- a) Soit pour leur construction;
- b) Soit pour leur acquisition et amélioration.

Article R353-191

Les dispositions des articles R. 353-60 à R. 353-61, R. 353-66 à R. 353-68, R. 353-70 à R. 353-76, R. 353-79 à R. 353-81 et R. 353-83 à R. 353-88 sont applicables à la convention annexée à l'article R. 353-190.

Article R353-192

La gestion des logements faisant l'objet d'une convention annexée à l'article R. 353-190 sera assurée selon les modalités prévues par la convention type annexée à l'article R. 353-190.

Article R353-193

Les conventions fixent le pourcentage des logements conventionnés que les bailleurs s'engagent à réserver lors de la mise en location des logements et au fur et à mesure des vacances au profit des personnes et des familles répondant à des critères de priorité définis par arrêté préfectoral.

Ces familles sont désignées par le préfet sur la base d'une liste établie par les services préfectoraux à partir des demandes de logement déposées à la mairie du domicile du demandeur ou auprès des bailleurs.

Article R353-194

Un pourcentage de l'ensemble des logements conventionnés doit être occupé par les personnes ou les familles dont les ressources sont inférieures à un montant déterminé par le préfet. Ce pourcentage est fixé par les conventions.

Article R353-195

Les conventions fixent les conditions d'occupation des logements, conformément à celles prévues par l'article R. 441-3.

Lors de la mise en service et au fur et à mesure des vacances, les logements sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé dans les conditions prévues par l'article R. 331-20.

Article R353-196

Lorsque le programme a pour objet principal le relogement de personnes ou de familles rendu nécessaire par la réalisation d'une opération d'aménagement urbain qui lui a été confiée par ailleurs par une collectivité locale, le bailleur, en application des obligations qui lui incombent pour la réalisation de cette opération, procédera en priorité au relogement des personnes dont le logement est compris dans le périmètre de cette opération.

Dans ce cas, les conventions fixent les conditions d'exonération à l'obligation de réservation définie à l'article R. 353-193 et à la mise en œuvre du pourcentage mentionné à l'article R. 353-194.

Les personnes qui bénéficient d'un relogement prioritaire dans les conditions de l'alinéa 1er ci-dessus ne sont pas soumises au plafond de ressources prévu à l'article R. 331-20.

Code de la construction et de l'habitation

Article R353-197

En application des dispositions de l'article L. 353-7, à la date d'entrée en vigueur de la convention, le bailleur propose au locataire ou occupant de bonne foi dans les lieux un projet de bail auquel sont annexés une copie de ladite convention ainsi que des éléments du barème de l'aide personnalisée au logement.

Le locataire dispose d'un délai de six mois pour accepter ce projet de bail qui reproduit en caractères très apparents le texte intégral de l'article L. 353-7 et qui fait l'objet d'une notification aux intéressés dans les conditions fixées par les conventions.

Pour les logements mentionnés à l'article R. 353-190 b) le bail prend effet à compter de la date d'achèvement des travaux.

Article R353-198

Pour les logements mentionnés au dernier alinéa de l'article R. 353-197, dont la construction a été financée dans les conditions prévues à l'article R. 311-1 (alinéas 2, 3 et 4), de la loi du 21 juillet 1950 et de l'article 269 du code de l'urbanisme et de l'habitation, et dans le cas où ces logements font l'objet de travaux justifiés par des considérations de sécurité, de salubrité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité, le bailleur présente aux locataires concernés un projet de bail, conforme aux dispositions prévues à l'alinéa 1er dudit article, et entrant en vigueur après l'achèvement des travaux. Ce projet de bail reproduit en caractères très apparents le texte intégral de l'article L. 353-8 et fait l'objet d'une notification aux intéressés dans les conditions fixées par les conventions.

Article R353-199

Pour les logements régis par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 le projet de bail mentionné à l'article R. 353-197 doit, en outre, reproduire, en caractère très apparents, le texte intégral de l'article L. 353-9.

SECTION X Conventions conclues en application de l'article L351-2 (3°) entre l'Etat et les personnes physiques ou morales bénéficiaires de prêts prévus par la sous-section IV bis de la section II du chapitre I du titre III du livre III

Article R353-200

Les conventions conclues en application de l'article L. 351-2 (3°) entre l'Etat et les personnes physiques ou morales bénéficiaires de prêts prévus par la sous-section 4 bis de la section II du chapitre 1er du titre III du livre III doivent être conformes à la convention type reproduite en annexe du présent code.

Les conventions ne peuvent être conclues que pour des logements vacants.

Article R353-201

Les conventions se renouvellent pour des périodes triennales, sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre partie. Selon le cas, la dénonciation est notifiée par acte administratif, notarié ou extrajudiciaire, au moins six mois avant leur date d'expiration.

Article R353-202

Les logements sont loués nus à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location sauf au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article 6 de la loi n° 89-475 du 10 juillet 1989 relative à l'accueil par des particuliers à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapées adultes.

Les logements sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé en application de l'article R. 331-42.

Article R353-203

Le bailleur est tenu de proposer au locataire un contrat de location conforme à la convention.

Article R353-204

Lorsque le bailleur n'est pas un organisme d'habitations à loyer modéré, le contrat de location est conclu pour une durée de trois ans. Toutefois, s'il est conclu avant le 30 juin suivant le troisième anniversaire de la prise d'effet de la convention, sa durée est égale à la période restant à courir jusqu'à la date du 30 juin mentionnée ci-dessus. Pendant la durée de la convention, sous réserve du

Code de la construction et de l'habitation

respect des obligations définies par l'article 18 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982, le contrat de location se renouvelle pour des périodes triennales, sauf refus du locataire notifié dans les conditions prévues par la convention. En cas de vacance intervenant au cours du contrat de location, le nouveau locataire est substitué de plein droit à l'ancien locataire.

Lorsque le bailleur est un organisme d'habitations à loyer modéré, les dispositions de l'article L. 353-15 sont applicables aux locataires.

Article R353-205

Une copie de la convention doit être tenue en permanence à la disposition des locataires, ou de leurs associations, dans les conditions fixées par la convention.

Article R353-206

Le locataire peut donner congé à tout moment, dans les conditions définies par la convention.

Article R353-207

Le bailleur peut demander au locataire, lors de la signature du contrat de location, le versement d'un dépôt de garantie qui ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal.

Article R353-208

Le loyer maximum applicable aux logements conventionnés, dont la valeur est fixée, pour les organismes d'habitations à loyer modéré, au mètre carré de surface utile, résultant de l'application du 1° et du 2° de l'article R. 353-16, ou, pour les autres bailleurs, au mètre carré de surface habitable, ainsi que les conditions de son évolution sont fixés par la convention.

Article R353-209

Les loyers pratiqués, dont la valeur est fixée, selon les cas, au mètre carré de surface utile ou au mètre carré de surface habitable selon les mêmes modalités que les loyers maxima définis à l'article R. 353-208, peuvent évoluer selon les modalités fixées par la convention et dans la limite des dispositions prises en application du titre IV de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982.

Article R353-210

Le loyer est payable par fraction mensuelle à terme échu.

Article R353-211

Les bailleurs sont tenus, envers les organismes chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement, de fournir toutes les informations et justifications nécessaires à l'établissement du droit à l'aide personnalisée au logement, à la liquidation et au versement de celle-ci, dans les conditions définies par la convention.

Article R353-212

Les conventions peuvent être révisées à la demande de l'une ou l'autre partie.

Article R353-213

La convention fixe les sanctions encourues pour le non-respect des engagements contractuels.

Article R353-214

Le commissaire de la République s'assure de la publication des conventions au fichier immobilier ou de leur inscription au livre foncier.

TITRE VI Organismes consultatifs

CHAPITRE I Conseil national de l'habitat

Article R361-1

Il est institué auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation un Conseil national de l'habitat.

Code de la construction et de l'habitation

Article R361-2

Le Conseil national de l'habitat exerce les attributions dévolues respectivement au Conseil national de l'aide personnalisée au logement et au Conseil national de l'accession à la propriété par les articles L. 361-1 et L. 362-2.

Article R361-3

Le président et le vice-président du Conseil national de l'habitat sont nommés par le ministre chargé de la construction et de l'habitation après consultation du ministre chargé des affaires sociales. Le vice-président est choisi parmi les membres du Conseil national de l'habitat énumérés à l'article R. 361-4 ci-après.

Article R361-4

Le Conseil national de l'habitat comprend, outre son président:

a) Pour l'administration:

- deux membres représentant le ministre chargé de la construction et de l'habitation;
- un membre représentant le garde des sceaux, ministre de la Justice;
- un membre représentant le ministre de l'Intérieur et de la Décentralisation;
- un membre représentant le ministre chargé de l'Economie;
- un membre représentant le ministre chargé du Budget;
- un membre représentant le ministre chargé de la Consommation;
- trois membres représentant le ministre chargé des Affaires sociales dont un en sa qualité de ministre chargé des personnes immigrées;
- un membre représentant le ministre chargé de l'Agriculture;
- un membre représentant le ministre chargé des Droits de la femme.

b) Pour les élus de la nation et des collectivités locales, huit membres, à savoir:

- un député désigné par l'Assemblée nationale;
- un sénateur désigné par le Sénat;
- deux conseillers généraux désignés par l'association des présidents des conseils généraux de France;
- trois maires désignés par l'association des maires de France;
- un président de conseil régional désigné par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

c) Pour les constructeurs, les maîtres œuvre et les entreprises du Bâtiment, les gestionnaires de logements, les établissements financiers, les organismes d'allocations familiales, le notariat, trente et un membres représentant respectivement:

- le Conseil national de l'ordre des architectes;
- le Conseil supérieur de l'ordre des géomètres experts;
- le Conseil supérieur du notariat;
- l'Union nationale des fédérations d'organismes d'HLM;
- la Fédération nationale des offices publics d'HLM et des offices publics d'aménagement et de construction;
- la Fédération nationale des sociétés anonymes et fondations d'HLM;
- la Fédération des sociétés de crédit immobilier de France;
- la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM;
- la Fédération nationale des sociétés d'économie mixte, de construction, d'aménagement et de rénovation;
- l'Union nationale interprofessionnelle du logement;
- la Fédération nationale des promoteurs constructeurs;
- le Syndicat national des constructeurs de maisons individuelles;
- la Confédération nationale des administrateurs de biens;
- la Fédération nationale des centres pour la protection, l'amélioration, la conservation et la transformation de l'habitat ancien;
- la Fédération nationale des agents immobiliers;
- la Fédération nationale du Bâtiment;
- la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du Bâtiment;
- la Fédération nationale de l'habitat rural et de l'aménagement du territoire rural;
- l'Union nationale de la propriété immobilière;

Code de la construction et de l'habitation

- la Caisse nationale des allocations familiales (deux membres);
- la Caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles;
- la Banque de France;
- le Crédit foncier de France;
- la Caisse des dépôts et consignations;
- la Caisse nationale de crédit agricole;
- la Confédération nationale du crédit mutuel;
- l'Union nationale des caisses d'épargne de France;
- l'Association française des banques;
- la Chambre syndicale des banques populaires;
- la Fédération française des sociétés d'assurances.

d) Pour les usagers, douze membres représentant:

- l'Union nationale des associations familiales;
- la Fédération nationale des associations familiales rurales;
- la Confédération générale du logement;
- la Confédération nationale du logement;
- l'Union féminine, civique et sociale;
- la Confédération syndicale des familles;
- la Confédération syndicale du cadre de vie;
- la Confédération générale du travail;
- la Confédération générale du travail Force ouvrière;
- la Confédération française démocratique du travail;
- la Confédération française des travailleurs chrétiens;
- la Confédération générale des cadres.

e) Pour les associations d'insertion et de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, quatre membres, à savoir:

- deux membres représentant l'Union nationale interfédérale des œuvres et organismes privés sanitaires et sociaux;
- un membre représentant Aide à toute détresse Quart-Monde (ATD Quart-Monde);
- un membre représentant Droit au logement (DAL).

f) Six personnalités choisies en raison de leur compétence par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les membres mentionnés aux c, d et e du présent article sont désignés par l'organisme qu'ils représentent. Des suppléants des membres mentionnés aux b, c, d et e sont désignés en nombre égal et dans les mêmes conditions que les titulaires.

Article R361-5

Pour l'étude de certaines questions particulières, le Conseil national peut s'adjoindre, avec voix consultative, des personnalités choisies en raison de leur compétence et de leur activité.

Un représentant de chacun des départements ministériels non mentionnés au a de l'article R. 361-4 peut être appelé à prendre part, avec voix délibérative, à l'examen des questions qui concernent son département.

Article R361-6

A l'exception des représentants des ministres mentionnés au a de l'article R. 361-4 ci-dessus, les membres du Conseil national de l'habitat et leurs suppléants sont nommés pour trois ans par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation. Leur mandat est renouvelable. Toute personne ayant perdu la qualité en raison de laquelle elle a été nommée cesse d'appartenir au Conseil national. Son remplaçant est nommé pour la durée du mandat restant à courir.

Article R361-7

Le Conseil national de l'habitat se réunit au moins une fois par an.

Il comprend un bureau, une commission permanente, et des commissions spécialisées.

Code de la construction et de l'habitation

Article R361-8

Le bureau est composé du président, du vice-président et des présidents des commissions spécialisées. Un fonctionnaire, nommé par le ministre chargé de la construction et de l'habitation, exerce les fonctions de secrétaire général.

Le bureau organise les travaux du conseil et des commissions.

Article R361-9

La commission permanente est spécialement chargée de suivre les évolutions constatées dans les domaines de la compétence du Conseil. Elle est consultée, en cas d'urgence, sur les textes réglementaires intéressant ces domaines.

Elle est présidée par le président du Conseil national de l'habitat.

Cette commission est composée:

- de deux représentants du ministre chargé de la construction et de l'habitation;
- du représentant du ministre chargé de l'économie;
- du représentant du ministre chargé du budget;
- de deux représentants du ministre chargé des affaires sociales;
- du représentant de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'HLM;
- du représentant de l'Union nationale interprofessionnelle du logement;
- du représentant de la Fédération nationale des promoteurs constructeurs;
- du représentant du Syndicat national des constructeurs de maisons individuelles;
- du représentant du Crédit foncier de France;
- du représentant de la Caisse des dépôts et consignations;
- du représentant de l'Union nationale des caisses d'épargne de France;
- du représentant de l'Association française des banques;
- du représentant de la Confédération générale du logement;
- du représentant de la Caisse nationale des allocations familiales;
- du représentant de la Confédération nationale du logement;
- d'un maire;
- d'un conseiller général.

Article R361-10

Chacune des commissions spécialisées comprend:

- a) Les membres du Conseil national mentionnés au a de l'article R. 361-4;
- b) Des membres désignés en conformité avec le règlement intérieur prévu à l'article R. 361-20, par ledit Conseil.

Chaque commission élit son président pour un an renouvelable.

Article R361-11

Pour l'étude des problèmes ressortissant à la compétence de plusieurs commissions, le président du Conseil national peut constituer soit à son initiative, soit à la demande du Conseil des commissions temporaires composées de membres des commissions intéressées et dont il désigne le président.

Article R361-12

Le secrétariat du Conseil national est assuré, sous la direction du secrétaire général mentionné à l'article R. 361-8, par la direction de la construction du ministère de l'Urbanisme et du Logement. Il prête son concours au fonctionnement des commissions définies aux articles R. 361-9 et R. 361-10.

Article R361-13

Le Conseil national, son bureau et ses commissions sont convoqués par leur président respectif soit à l'initiative de ce dernier, soit à la demande du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Le Conseil national, sa commission permanente et son bureau ne peuvent valablement délibérer que si la majorité des membres la composant est présente ou représentée. Les délibérations sont prises à la majorité des suffrages. En cas de partage égal, la voix du président est prépondérante.

Article R361-14

Toute personne qui, sans excuse valable, a été absente à trois séances consécutives des commissions peut être déclarée démissionnaire d'office par le ministre chargé de la construction et de l'habitation. Le siège vacant est pourvu dans un délai de quatre mois.

Code de la construction et de l'habitation

Article R361-15

Chaque commission peut faire des propositions sur les questions entrant dans les attributions qui lui sont conférées par le règlement intérieur. Le président du Conseil national ou le ministre chargé de la construction et de l'habitation peut demander que ces propositions fassent l'objet d'une délibération du Conseil national.

Article R361-16

Chaque affaire soumise au Conseil national ou à l'une de ses commissions fait l'objet d'un rapport. Les rapports sont présentés soit par un membre de la formation délibérante, soit par un rapporteur désigné par le président de cette formation. Ces rapporteurs ont voix délibérative pour les affaires qu'ils rapportent.

Article R361-17

Les rapporteurs peuvent bénéficier d'indemnités de vacations dans les conditions fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé du budget.

Article R361-18

Les membres du Conseil national peuvent bénéficier du remboursement de leurs frais de déplacement dans les conditions prévues par le décret n° 68-724 du 7 août 1968 fixant les conditions de remboursement des frais occasionnés par les déplacements des agents de l'Etat et autres personnes qui collaborent aux conseils, comités, commissions et autres organismes consultatifs qui apportent leurs concours à l'Etat.

Article R361-19

Les frais de fonctionnement du Conseil national, notamment les dépenses de secrétariat et les vacations versées aux rapporteurs, sont supportés par le ministère de l'Urbanisme et du Logement.

Article R361-20

Le Conseil national établit un règlement intérieur qui est soumis à l'approbation du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

CHAPITRE II Conseil départemental de l'habitat

SECTION I Compétences

Article R362-1

Le conseil départemental de l'habitat procède à toutes concertations propres à permettre de répondre aux besoins en matière d'habitat et à assurer la meilleure efficacité aux aides publiques dans le département.

Il émet un avis sur la situation et les perspectives de l'habitat dans le département en ce qui concerne notamment la satisfaction des besoins en logements des différentes catégories de population, l'état du patrimoine, l'activité du secteur du bâtiment et la qualité de l'habitat.

Article R362-2

Le conseil départemental de l'habitat, dans les conditions fixées aux articles R. 362-3 à R. 362-8, a vocation à émettre un avis:

- a) Sur la satisfaction des besoins en logements des différentes catégories de population;
- b) Sur la programmation annuelle des aides de l'Etat au logement et des interventions de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat;
- c) Sur la coordination des financements contribuant aux opérations de construction et d'amélioration bénéficiant de l'aide de l'Etat;
- d) Sur les modalités d'application des principes nationaux pour l'attribution des logements locatifs sociaux;
- e) Sur les programmes d'actions en faveur du logement des immigrés et des populations défavorisées;
- f) Sur les modalités selon lesquelles les aides à la personne en matière de logement sont mises en œuvre dans le département;

Code de la construction et de l'habitation

- g) Sur toute création, dissolution ou modification de compétences des organismes d'habitations à loyer modéré exerçant ou demandant à être autorisés à exercer leur activité dans le département;
- h) Sur les programmes locaux de l'habitat et leur réalisation.

La section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat exerce les compétences prévues à l'article R. 351-47.

La commission spécialisée des rapports locatifs créée par l'article 41 bis de la loi du 23 décembre 1986 modifiée exerce les compétences prévues par l'article 41 ter de la même loi dans les conditions définies par l'article R. 362-20.

Article R362-3

Au plus tard le 15 novembre de chaque année, le conseil départemental de l'habitat prend connaissance d'un rapport du préfet portant sur l'état d'avancement des programmes de construction et d'amélioration de l'habitat financés avec l'aide de l'Etat ou de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, au titre des années antérieures et de l'année en cours et sur les programmes locaux de l'habitat définis par les communes ou groupements de communes du département. Il émet un avis sur les orientations et les critères de choix à prendre en compte dans la programmation des aides de l'Etat et des interventions de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pour l'année suivante.

Article R362-4

Le conseil départemental de l'habitat est tenu informé des financements autres que ceux de l'Etat ou de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat utilisés dans le département pour la construction et l'amélioration de l'habitat, notamment la participation des entreprises à l'effort de construction, les aides des collectivités territoriales et les prêts des caisses d'épargne. Il est consulté sur la coordination des financements nécessaires à la réalisation du programme de construction et d'amélioration de l'habitat bénéficiant de prêts aidés et de subventions dans le secteur locatif et dans celui de l'accession à la propriété.

Article R362-5

Le conseil départemental de l'habitat est informé au moins une fois par an des conditions de logement des différentes catégories de population dans le département au vu d'un état des besoins quantitatifs et qualitatifs dans le domaine du logement élaboré par le préfet.

Il émet un avis sur les conditions du respect des principes définis pour l'attribution des logements construits avec le concours financier de l'Etat dans le cadre des dispositions propres à chaque secteur locatif mentionné à l'article 37 de la loi du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

Le conseil départemental de l'habitat est informé des propositions en matière d'attribution de logements contenues dans les programmes locaux de l'habitat élaborés par les communes ou groupements de communes du département. Il donne son avis au préfet sur leur cohérence et leur compatibilité avec les objectifs et les règles fixés dans le département.

Article R362-5-1

Le conseil départemental de l'habitat émet un avis sur le projet de plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Il reçoit communication des bilans annuels et évaluations périodiques de ce plan et en délibère.

Article R362-6

Dans le cadre des orientations générales fixées par la Commission nationale pour le logement des immigrés, le conseil départemental de l'habitat fait toutes propositions utiles en matière de politique du logement des immigrés dans le département notamment au vu des éléments recueillis dans le cadre des dispositions de l'article R. 362-5.

Il émet un avis sur les orientations et les critères de la programmation départementale des opérations pour lesquelles un financement est sollicité sur la fraction de la participation des employeurs à l'effort de construction réservée au logement des immigrés.

Article R362-7

Un bilan général annuel des aides à la personne attribuées dans le département est communiqué au conseil départemental de l'habitat. Celui-ci examine les questions relatives à l'application dans le département des textes qui régissent l'aide personnalisée au logement.

Code de la construction et de l'habitation

Article R362-8

Le conseil départemental de l'habitat est substitué au comité départemental des habitations à loyer modéré.

SECTION II Composition et fonctionnement

Article R362-9

Le président du conseil départemental de l'habitat est le préfet.

Article R362-10

Outre son président, le conseil départemental de l'habitat est composé:

a) De trente-six membres nommés par arrêté du préfet répartis en trois groupes de même importance, à savoir:

1° Pour un tiers, de représentants du conseil général, des communes et des groupements de communes du département désignés dans les conditions fixées à l'article R. 362-12;

2° Pour un tiers, de professionnels intervenant dans le département pour la construction, l'amélioration de l'habitat ou la mise en œuvre des moyens financiers correspondants, désignés dans les conditions fixées à l'article R. 362-14;

3° Pour un tiers, de représentants d'organisations d'usagers, de gestionnaires ou de bailleurs privés de représentants d'associations d'insertion et de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, de représentants des partenaires sociaux associés à la gestion de la participation des employeurs à l'effort de construction, ainsi que de personnalités ou représentants d'organismes choisis en raison de leurs compétences en matière d'habitat dans les conditions fixées à l'article R. 362-14.

b) Des membres de la section des aides publiques au logement composée comme il est indiqué à l'article R. 351-48.

Des suppléants peuvent être nommés dans les mêmes conditions que les titulaires.

Article R362-11

Le mandat des membres du conseil mentionnés au a) de l'article R. 362-10 est de trois ans. Il peut être renouvelé. Il prend fin si son titulaire perd la qualité au titre de laquelle il a été désigné. Celui-ci est alors remplacé dans un délai de trois mois pour la durée du mandat restant à courir.

Article R362-12

Les membres du conseil départemental de l'habitat mentionnés au a) 1° de l'article R. 362-10 sont désignés dans les conditions suivantes:

1° A Paris, le conseil municipal désigne en son sein douze conseillers;

2° Pour les autres départements, sont membres dans la limite de douze:

a) Trois conseillers généraux élus par le conseil général;

b) Les présidents des communautés urbaines du département compétentes en matière de logement;

c) Le maire de la commune chef-lieu du département et, le cas échéant, le maire de la commune dont la population est la plus importante lorsqu'elle n'est pas le chef-lieu;

d) Un président d'établissement public de coopération intercommunale doté de la compétence en matière de logement désigné, dans les conditions arrêtées par le préfet, par les présidents d'établissements publics de coopération intercommunale dotés de cette compétence dans le département. En cas de partage des voix, le président de l'établissement public de coopération intercommunale dont la population est la plus importante est désigné;

e) Pour le reste des sièges à pourvoir, des maires ou conseillers municipaux de communes différentes.

Les membres siégeant au titre du e) sont désignés, par l'association départementale des maires, ou à défaut élus par le collège des maires du département, à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne. Le vote peut avoir lieu par correspondance. Le collège des maires est convoqué par le préfet. Un arrêté du préfet règle dans chaque département les modalités d'application du présent alinéa.

Article R362-13

Le préfet établit la liste des catégories de professionnels à représenter et le nombre de représentants par catégorie en fonction de la situation de l'habitat et de l'importance de l'activité exercée par ces professionnels dans le département.

Code de la construction et de l'habitation

Sur proposition, le cas échéant, des organisations professionnelles correspondantes, il arrête la liste des membres du groupe des professionnels.

Article R362-14

Les membres du conseil départemental de l'habitat siégeant au titre du a) 3° de l'article R. 362-10 sont désignés par le préfet sur proposition des organisations les plus représentatives dont celui-ci établit la liste. En tant que de besoin pour porter à douze l'effectif de ce groupe, le préfet désigne des personnalités compétentes dans le domaine de l'habitat.

Article R362-15

Dans les deux mois qui suivent la désignation de ses membres, le conseil est réuni à l'initiative de son président et procède à la désignation de son bureau. Celui-ci comprend le préfet et six membres élus à raison de deux au sein de chacun des trois groupes définis à l'article R. 362-10 a.

Le bureau organise les travaux du conseil et, le cas échéant, des commissions définies à l'article R. 362-18, fixe l'ordre du jour des réunions et propose au conseil un règlement intérieur.

Le président ou le bureau du conseil départemental de l'habitat peut saisir le conseil de toute question entrant dans ses compétences définies à la section 1.

Article R362-16

Le secrétariat du conseil et de ses commissions est assuré par le directeur départemental de l'équipement.

Article R362-17

Le conseil départemental de l'habitat se réunit au moins deux fois par an sur convocation de son président.

Le président peut inviter à assister à toute séance toute personne pouvant apporter des informations utiles au conseil.

Article R362-18

Le conseil départemental de l'habitat peut créer en son sein des commissions spécialisées dont il fixe la durée, la composition et les attributions. Il peut leur déléguer tout ou partie des attributions mentionnées à l'article R. 362-2.

Chaque commission comprend au moins deux membres de chacun des groupes définis à l'article R. 362-10 a et en outre, en tant que de besoin, un membre de la section prévue au b du même article.

Le président du conseil départemental de l'habitat peut décider d'associer aux travaux d'une commission des personnes étrangères au conseil dans la limite du quart des membres de ladite commission.

La commission est présidée par le président du conseil départemental de l'habitat ou par une personne que celui-ci désigne au sein du bureau ou parmi les membres du conseil siégeant dans la commission.

Article R362-18-1

Il est créé au sein du conseil départemental de l'habitat un comité permanent, qui émet en son nom un avis sur toute création, dissolution ou modification de compétences des organismes d'habitations à loyer modéré exerçant ou demandant à être autorisés à exercer leur activité dans le département.

Ce comité comprend deux membres de chacun des groupes définis à l'article R. 362-10 a et un membre de la section prévue au b du même article, désignés par le préfet. Des suppléants sont désignés dans les mêmes conditions que les titulaires.

Le comité permanent est présidé par le préfet ou son représentant.

Il se réunit, sur convocation de son président, dans les deux mois suivant la réception par celui-ci des projets de création, dissolution ou modification de compétences présentés par les organismes d'habitations à loyer modéré.

En cas de partage des voix au sein du comité, la voix du président est prépondérante.

Le secrétariat du comité est assuré dans les mêmes conditions que celui du conseil départemental de l'habitat.

Le comité rend compte de son activité au conseil départemental de l'habitat.

Article R362-19

La section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat est régie par les articles R. 351-49 à R. 351-52.

Code de la construction et de l'habitation

Article R362-20

Les représentants des organisations professionnelles de bailleurs, de locataires et de gestionnaires nommés au conseil départemental de l'habitat au titre des a, 2° et 3° de l'article R. 362-10, forment la commission spécialisée des rapports locatifs.

Les deux derniers alinéas de l'article R. 362-18 s'appliquent à la commission. La conclusion des accords collectifs de location négociés par secteur locatif, entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires, s'opère au sein de la commission spécialisée des rapports locatifs.

TITRE VII Dispositions diverses ou particulières aux départements d'outre-mer

CHAPITRE I Conseil départemental de l'habitat

SECTION I Compétences

Article R371-1

Les dispositions de la section 1 du chapitre II du titre VI du livre III sont applicables aux départements d'outre-mer, à l'exclusion du dernier alinéa de l'article R. 362-2 ainsi que de l'article R. 362-7.

Article R371-2

Le préfet communique une fois par an au conseil départemental de l'habitat institué dans les départements d'outre-mer un bilan général de l'allocation de logement attribuée dans le département.

SECTION II Composition et fonctionnement

Article R371-3

Les dispositions de la section 2 du chapitre II du titre VI du livre III sont applicables aux départements d'outre-mer, à l'exclusion des articles R. 362-10, R. 362-12 et R. 362-19.

Article R371-4

Le conseil départemental de l'habitat institué dans les départements d'outre-mer est composé de son président et de trente-six membres nommés par arrêté préfectoral répartis en trois groupes égaux, à savoir :

1° Pour un tiers, de représentants du conseil général, du conseil régional, des communes et des groupements de communes du département désignés dans les conditions fixées à l'article R. 371-5 ;
2° Pour un tiers, de professionnels intervenant dans le département pour la construction, l'amélioration de l'habitat ou la mise en oeuvre des moyens financiers correspondants, désignés dans les conditions fixées à l'article R. 362-13, dont un représentant du comité économique et social, un représentant du comité de la culture, de l'éducation et de l'environnement et un représentant de la caisse d'allocation familiale compétente, désignés, chacun en ce qui le concerne, par le président de ces organismes ;
3° Pour un tiers, de représentants d'organisations d'usagers, de gestionnaires ou de bailleurs privés, d'associations ou d'organismes ayant pour objet le logement ou l'insertion des personnes défavorisées, de représentants d'associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, de représentants des partenaires sociaux associés à la gestion de la participation des employeurs à l'effort de construction, ainsi que de personnalités ou représentants d'organismes choisis en raison de leurs compétences en matière d'habitat dans les conditions fixées à l'article R. 371-7.

Des suppléants peuvent être nommés dans les mêmes conditions que les titulaires.

Article R371-5

Les membres du conseil départemental de l'habitat institué dans les départements d'outre-mer, mentionnés au 1° de l'article R. 371-4, sont désignés, dans la limite de douze dans les conditions suivantes:

- a) Quatre conseillers généraux élus par le conseil général;
- b) Deux conseillers régionaux élus par le conseil régional;
- c) Le maire de la commune chef-lieu du département et, le cas échéant, le maire de la commune dont la population est la plus importante lorsqu'elle n'est pas le chef-lieu;

Code de la construction et de l'habitation

d) S'il y a lieu, un président d'établissement public de coopération intercommunale doté de la compétence en matière de logement, désigné dans les conditions arrêtées par le préfet, par les présidents d'établissements publics de coopération intercommunale dotés de cette compétence dans le département. En cas de partage de voix, le président de l'établissement public de coopération intercommunale dont la population est la plus importante est désigné;

e) Pour le reste des sièges à pourvoir, des maires ou conseillers municipaux de communes différentes.

Les membres siégeant au titre du e sont désignés par l'association départementale des maires ou, à défaut, élus par le collège des maires du département, à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne. Le vote peut avoir lieu par correspondance. Le collège des maires est convoqué par le préfet. Un arrêté préfectoral règle dans chaque département les modalités d'application du présent alinéa.

Article R371-6

Le mandat des membres du conseil mentionnés à l'article R. 371-4 est de trois ans. Il peut être renouvelé. Il prend fin si son titulaire perd la qualité au titre de laquelle il a été désigné. Celui-ci est alors remplacé dans un délai de trois mois pour la durée du mandat restant à courir.

Article R371-7

Les membres du conseil départemental de l'habitat siégeant au titre du 3° de l'article R. 371-4 sont désignés par le préfet sur proposition des organisations les plus représentatives dont celui-ci établit la liste. En tant que de besoin, pour porter à douze l'effectif de ce groupe, le préfet désigne des personnalités compétentes dans le domaine de l'habitat.

Article R371-8

Dans les départements d'outre-mer, le comité mentionné à l'article R. 362-18-1 est composé de deux membres de chacun des groupes définis à l'article R. 371-4. Des suppléants sont désignés dans les mêmes conditions que les titulaires.

LIVRE IV Habitations à loyer modéré

TITRE I Dispositions générales

CHAPITRE UNIQUE

Article R411-1

Les caractéristiques techniques et de prix de revient auxquelles, en application de l'article L. 411-1, doivent répondre les immeubles ou les logements bénéficiant des dispositions du présent livre sont déterminées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation, du ministre chargé des finances, du ministre chargé de la santé et, en ce qui le concerne, du ministre chargé de l'agriculture. Les conditions dans lesquelles peuvent être adjoints aux habitations des jardins, dépendances ou annexes sont fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Code de la construction et de l'habitation

TITRE II Organismes d'habitations à loyer modéré

CHAPITRE I Etablissements publics d'habitations à loyer modéré

SECTION I Offices publics d'aménagement et de construction

SOUS-SECTION I Offices publics d'aménagement et de construction créés par transformation d'offices publics d'habitations à loyer modéré

Article R421-1

Sur leur demande, et après avis conforme de la collectivité locale ou de l'établissement public de rattachement les offices publics d'habitations à loyer modéré peuvent être transformés en office public d'aménagement et de construction.

Cette transformation est prononcée par arrêté du ministre chargé de l'intérieur et de la décentralisation, du ministre chargé des finances et du ministre chargé de l'urbanisme et du logement, après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

Deux ou plusieurs offices publics d'habitations à loyer modéré appartenant à une même région peuvent demander à se transformer par voie de fusion en un seul office public d'aménagement et de construction; cette transformation est soumise aux règles fixées aux alinéas précédents.

Seuls peuvent obtenir la transformation les offices publics d'habitations à loyer modéré dont la qualité de gestion est compatible avec une telle opération. Cette qualité est appréciée au regard de la situation financière et des perspectives d'activité de l'office ainsi que des résultats d'un contrôle opéré en vertu de l'article L. 451-1.

Seuls sont soumis à ce contrôle les offices n'en ayant pas fait l'objet au cours des douze mois précédant la demande de transformation.

L'office public d'aménagement et de construction est substitué dans les droits et obligations du ou des offices publics d'habitations à loyer modéré dont il est issu.

Article R421-2

La dissolution des offices d'aménagement et de construction est prononcée dans les mêmes formes que leur constitution; l'arrêté interministériel de dissolution fixe les modalités de transfert de leur patrimoine.

Article R421-3

Les offices publics d'aménagement et de construction créés, en application de l'article R. 421-1, par transformation d'offices publics d'habitations à loyer modéré, sont régis par les dispositions de la présente section.

Article R421-4

Les offices publics d'aménagement et de construction peuvent:

- 1° Réaliser, en vue de la location ou de l'accession à la propriété, les opérations prévues à l'article L. 411-1, ainsi que les opérations financées au moyen des formes spécifiques d'aides de l'Etat et de prêts accordés par l'Etat dans les cas prévus à l'article L. 351-2 et assurer la gestion des immeubles, acquis, construits ou aménagés aux mêmes fins, notamment en qualité de syndic;
- 2° Gérer des immeubles à usage principal d'habitation, appartenant à l'Etat, aux collectivités locales, à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré sous réserve s'il y a lieu, de l'application de l'article L. 442-9, à des sociétés d'économie mixte ou à des organismes à but non lucratif;
- 3° Réaliser, soit directement après accord de la ou des collectivités locales intéressées, soit en vertu d'une convention ou d'un traité de concession passé avec les collectivités locales, les établissements publics regroupant des communes ayant compétence en matière d'urbanisme et les syndicats mixtes, toutes opérations d'aménagement prévues aux articles L. 300-1 et suivants du code de l'urbanisme sans que soient applicables les dispositions des articles L. 423-4 à L. 423-6 du présent code;
- 4° Réaliser directement ou à titre de prestataires de services, les opérations de restauration immobilière prévues aux articles L. 313-3 et L. 313-4 du code de l'urbanisme;

Code de la construction et de l'habitation

5° Procéder, à titre de prestataires de services, et en vertu de conventions comportant des clauses types approuvées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation, du ministre de la justice, du ministre chargé des finances et du ministre de l'intérieur, après avis du conseil supérieur des habitations à loyer modéré, aux études de tout programme de construction de logements neufs ou de remise en état et d'amélioration de logements anciens, à la préparation des appels à la concurrence et des marchés, au contrôle et à la surveillance de l'exécution des travaux, à la préparation des règlements aux entrepreneurs, architectes et techniciens ainsi qu'à celle des réceptions de travaux;

6° Réaliser, dans les conditions définies à l'article L. 421-1, des hébergements de loisirs à vocation sociale tels que des villages de vacances, des maisons familiales de vacances, des terrains aménagés de camping et de caravanage à usage locatif, des habitations légères de loisirs définies par le décret n° 80-694 du 4 septembre 1980 et des hébergements gérés par des associations de jeunesse et d'éducation populaire.

Article R421-4-1

Les hébergements mentionnés au 6° de l'article R. 421-4 ne peuvent être réalisés que pour le compte d'une collectivité locale, d'un des organismes d'économie sociale énumérés au deuxième alinéa de l'article 19 bis de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 ou d'un comité d'entreprise.

Les organismes doivent bénéficier, pour un minimum de 30 p. 100 du prix de revient des réalisations, de fonds d'aide au tourisme sous la forme de subventions de l'Etat ou des collectivités locales, de prêts aidés par l'Etat ou de prêts à taux privilégié consentis par la Caisse nationale de crédit agricole, la Caisse des dépôts et consignations et par les organismes à caractère social énumérés à l'article 6 de l'ordonnance n° 82-283 du 26 mars 1982.

Article R421-5

Les offices publics d'aménagement et de construction peuvent souscrire ou acquérir des parts de sociétés civiles immobilières pour la réalisation d'opérations prévues par les articles R. 311-1 et R. 311-2 et d'opérations financées dans les conditions fixées par les articles R. 331-32 à R. 331-77, après accord de la collectivité locale de rattachement de l'office.

Article R421-6

L'activité des offices publics d'aménagement et de construction s'exerce sur le territoire de la région où est situé leur collectivité locale ou leur établissement public de rattachement. Ils ont également compétence pour intervenir sur le territoire des départements limitrophes à cette région, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

Article R421-7

Les offices publics d'aménagement et de construction sont administrés par un conseil d'administration de vingt et un membres ainsi composé:

1° Sept membres désignés par l'organe délibérant de la collectivité locale ou de l'établissement public de rattachement;

2° Cinq membres désignés, après avis de l'organe exécutif de la collectivité locale ou de l'établissement public de rattachement, par le préfet parmi les personnes ayant exercé ou exerçant des responsabilités dans les domaines du logement, de l'urbanisme, de l'environnement ou en matière sociale et culturelle;

3° Deux membres désignés par le préfet, choisis respectivement sur une liste d'au moins trois noms établie par les conseils d'administration des caisses d'épargne et sur une liste d'au moins trois noms établis par les organismes collecteurs de la participation des employeurs à la construction existant dans le département du siège ou, à défaut, la région, ou choisis sur l'une de ces deux listes seulement;

4° Un membre désigné par les conseils d'administration des caisses d'allocations familiales;

5° Trois membres élus par les locataires, dans les conditions fixées à l'article R. 421-8;

6° Un membre désigné par l'union départementale des associations familiales;

7° Deux membres désignés par les organisations syndicales les plus représentatives dans le département du siège.

Si, après une mise en demeure du préfet non suivie d'effet dans la quinzaine, les conseils d'administration des caisses d'épargne ou les organismes collecteurs de la participation des employeurs à la construction n'ont pas établi la liste de trois noms prévue au 3° ci-dessus, le préfet procède directement au choix d'un administrateur de ces institutions.

Code de la construction et de l'habitation

Si, après une mise en demeure du préfet non suivie d'effet dans la quinzaine, les conseils d'administration des caisses d'allocations familiales ainsi que l'union départementale des associations familiales n'ont pas désigné leur représentant comme il est dit aux 4° et 6° ci-dessus, le conseil d'administration de l'office se complète lui-même en pourvoyant au poste vacant parmi les administrateurs de ces institutions.

Article R421-8

Les représentants des locataires élus dans les offices d'habitations à loyer modéré avant leur transformation en office public d'aménagement et de construction demeurent en fonctions, jusqu'à la fin normale de leur mandat, après ladite transformation. A la première échéance de leur mandat après leur transformation, ainsi qu'à chacune des échéances de mandats suivantes, ils sont élus pour trois ans dans les conditions ci-après:

1° Sont électeurs les personnes physiques et morales qui ont conclu avec l'office un contrat de location d'un local à usage d'habitation au plus tard six semaines avant la date de l'élection et ont toujours la qualité de locataire de l'office; les personnes morales participent au scrutin par l'intermédiaire d'un mandataire dûment habilité; chaque contrat de location ne donne droit qu'à une voix; le titulaire de plusieurs contrats de location ne peut prétendre à plusieurs voix;

2° Sont éligibles les personnes physiques, âgées de dix-huit ans au minimum et ne tombant pas sous le coup des dispositions de l'article L. 423-12, qui sont locataires d'un local à usage d'habitation et peuvent produire soit la quittance correspondant à la période de location précédant l'acte de candidature, soit le reçu mentionné à l'article 21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, soit la décision de justice octroyant les délais de paiement du loyer ou des charges; chaque contrat de location ne donne droit qu'à une seule candidature;

3° Au plus tard deux mois avant la date de l'élection, une lettre circulaire de l'office fournissant toutes indications utiles sur la date des élections, la procédure électorale et les conditions requises des candidats est portée à la connaissance des locataires par voie d'affichage.

Les listes de candidats doivent parvenir à l'office six semaines au moins avant la date de l'élection; un mois au moins avant cette même date, l'office porte ces listes à la connaissance des locataires; toute contestation relative à l'inscription sur ces listes est soumise au juge d'instance qui statue dans les conditions prévues par le code électoral; huit jours au moins avant la date de l'élection, l'office adresse à chaque locataire les bulletins de vote correspondant à chacune des listes de candidats avec éventuellement pour chacune d'elles l'indication de son affiliation;

4° La date de l'élection, qui doit être comprise entre le 15 novembre et le 15 décembre, ainsi que les modalités pratiques de celle-ci sont arrêtées par le conseil d'administration; le vote a lieu soit par correspondance, soit par dépôt des bulletins dans une urne, soit simultanément par les deux méthodes, au scrutin secret de liste à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste, sans radiation ni panachage.

Chaque liste doit comprendre six noms; les sièges revenant à chaque liste en fonction des résultats du scrutin sont attribués dans l'ordre des noms figurant sur la liste; les autres personnes figurant sur la liste succèdent, dans l'ordre où elles sont inscrites sur la liste, aux représentants qui cessent leurs fonctions, avant l'expiration de la durée normale de leur mandat, dans les conditions prévues au quatrième alinéa de l'article R. 421-9.

Le dépouillement du scrutin a lieu au siège de l'office; il est effectué, en présence d'au moins un représentant de chaque liste de candidats, par un bureau comprenant le président en exercice de l'office et un membre du conseil d'administration choisi parmi les administrateurs désignés par le préfet; les résultats sont affichés immédiatement dans tous les immeubles dépendant de l'office. Les réclamations contre les opérations électorales sont portées devant le tribunal administratif du lieu du siège de l'office dans la quinzaine qui suit le dépouillement; le tribunal statue dans les conditions prévues par l'article R. 120 du code électoral;

5° Les représentants des locataires sont membres du conseil d'administration à compter de la clôture du dépouillement des élections; la perte de la qualité de locataire met un terme au mandat des administrateurs nommés en cette qualité;

6° Au cas de création d'un nouvel office ou d'élections faisant suite à une dissolution, les attributions conférées par les dispositions du présent article aux offices existants ou à certains des membres de leur conseil d'administration sont exercées jusqu'à l'entrée en fonctions du nouveau conseil d'administration par le préfet ou par les fonctionnaires qu'il délègue à cet effet.

Code de la construction et de l'habitation

Article R421-9

Les membres du conseil d'administration, à l'exception de ceux représentant les locataires, font l'objet d'une nouvelle désignation après chaque renouvellement partiel de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public de rattachement de l'office. En cas de suspension ou de dissolution de cet organe, leur mandat est prolongé jusqu'à la désignation de leur successeur par les autorités habilitées à procéder à cette désignation.

Les membres sortants du conseil peuvent être désignés à nouveau. Si un membre vient à cesser ses fonctions au conseil d'administration avant l'expiration de la durée normale de son mandat, il est procédé immédiatement à son remplacement. Les fonctions du nouveau membre expirent à la date où auraient normalement cessé celles du membre qu'il a remplacé.

Article R421-10

Jusqu'à la date de la première réunion du conseil d'administration de l'office public d'aménagement et de construction constitué dans les conditions prévues aux articles R. 421-7 et R. 421-8, le ou les offices publics d'habitations à loyer modéré transformés en office public d'aménagement et de construction continuent leur activité selon le régime qui leur était applicable avant transformation.

Article R421-11

Ne sont pas éligibles ou sont déclarés démissionnaires d'office les membres du conseil d'administration qui se trouvent dans un cas d'incapacité ou d'indignité prévu par les lois électorales, à l'exception des incapacités relatives à la nationalité qui tomberaient sous le coup des dispositions de l'article L. 423-12 ou qui entreraient dans l'une des situations prévues à l'alinéa suivant.

Les membres du conseil d'administration ne peuvent prendre ou conserver aucun intérêt, occuper aucune fonction dans les entreprises privées traitant avec l'office pour des marchés de travaux ou de fournitures ou assurer des prestations pour ces entreprises. Sous réserve des dispositions de l'article R. 421-14, ils ne peuvent, en aucun cas, prêter leur concours à titre onéreux à l'établissement ni recevoir de celui-ci des avantages directs ou indirects, sous quelque forme que ce soit, du fait de leurs fonctions.

Article R421-12

Tout membre du conseil d'administration qui, sans motifs reconnus légitimes par ce dernier, a manqué à trois convocations successives peut être, après avoir été admis à fournir des explications, déclaré démissionnaire par le préfet et remplacé immédiatement.

Article R421-13

En cas d'irrégularités, de faute grave ou de carence, un arrêté conjoint et motivé du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre de l'intérieur peut dissoudre le conseil d'administration ou révoquer un ou plusieurs de ses membres. Le conseil d'administration est alors remplacé ou complété dans le délai de deux mois.

Pour les motifs prévus à l'alinéa ci-dessus, le conseil d'administration peut être suspendu par arrêté conjoint et motivé du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre de l'intérieur qui désignent, sur proposition du préfet du département du siège de l'office, un administrateur provisoire qui assume de plein droit l'ensemble des pouvoirs du président et du conseil d'administration.

A l'issue d'une période qui ne peut excéder deux ans, le ministre chargé de la construction et de l'habitation et le ministre de l'intérieur doivent, soit abroger l'arrêté de suspension, soit dissoudre le conseil d'administration dans les conditions prévues au premier alinéa.

Article R421-14

Le mandat de tous les administrateurs est gratuit.

Toutefois, le conseil d'administration peut décider, dans les conditions prévues par l'article R. 421-56 du code de la construction et de l'habitation, l'allocation d'une indemnité forfaitaire aux administrateurs salariés, ainsi que le remboursement des frais de déplacement des membres du conseil.

Les administrateurs fonctionnaires ou agents de l'Etat et des collectivités territoriales bénéficient du régime des autorisations d'absence.

Article R421-15

Le conseil d'administration élit en son sein, à la majorité absolue des membres en fonction, un président qui doit nécessairement être choisi parmi les membres désignés par la collectivité locale ou l'établissement public de rattachement.

Code de la construction et de l'habitation

Le conseil d'administration forme en son sein un bureau qui comprend le président du conseil d'administration, président de droit du bureau, et quatre autres membres élus au scrutin majoritaire. Ces quatre membres ne peuvent être élus au premier tour de scrutin s'ils n'ont réuni la majorité absolue, en cas de partage des voix celle du président du conseil d'administration est prépondérante. Sur les quatre membres ainsi élus, l'un d'eux doit être choisi parmi les membres désignés par le préfet, un autre doit être un représentant des locataires. Le bureau est élu pour trois ans. Il est procédé à une nouvelle élection après chaque renouvellement des représentants de la collectivité locale ou de l'établissement public de rattachement de l'office.

Le conseil d'administration peut toutefois révoquer le bureau ou un de ses membres sans attendre le terme ci-dessus sous réserve de prendre cette décision à la majorité des trois quarts des membres en fonction et de désigner immédiatement, à la majorité simple, un nouveau bureau ou un nouveau membre selon le cas.

Sur proposition du président, le conseil d'administration confère à un membre du bureau le titre de vice-président. Le vice-président assiste le président dans ses fonctions et le supplée en cas d'absence ou d'empêchement.

Article R421-16

Le conseil d'administration:

1. Etablit le règlement intérieur;
2. Décide de la politique générale de l'office;
3. Décide des actes de disposition, des emprunts et des programmes de réservation foncière, d'aménagement et de construction;
4. Vote le budget, auquel est annexée la prévision de l'évolution de la masse salariale brute de l'office, approuve les comptes et donne quitus au directeur général;
5. Autorise la participation aux sociétés indiquées à l'article R. 421-5;
6. Nomme le directeur général et met fin à ses fonctions dans les conditions fixées à l'article R. 421-19;
7. Autorise le président à ester en justice; toutefois, en cas d'urgence ou lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement d'une créance, le président peut intenter une action en justice sans cette autorisation. Dans tous les cas, il doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine séance du conseil d'administration.

Le conseil d'administration peut déléguer les pouvoirs spécifiés aux 3° et 7° ci-dessus au bureau mentionné à l'article R. 421-15.

Le bureau rend compte de son activité au conseil d'administration.

Article R421-17

Le conseil d'administration peut former en son sein des commissions chargées d'étudier des questions qu'il détermine expressément.

Elles sont convoquées par le président du conseil d'administration, qui en est le président de droit. Au cours de leur première réunion les commissions désignent un vice-président qui peut les convoquer et les présider si le président est absent ou empêché.

Article R421-18

Le conseil d'administration se réunit au moins trois fois par an.

La convocation du conseil d'administration est de droit lorsqu'elle est demandée par la moitié au moins de leurs membres.

L'ordre du jour des délibérations doit être porté à la connaissance des membres des conseils au moins dix jours à l'avance.

Les décisions sont prises à la majorité absolue des membres du conseil d'administration, la délibération n'étant valable que si les deux tiers des membres au moins participent à la séance ou sont représentés. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Au cas où le quorum n'est pas atteint, les décisions sur les questions portées à l'ordre du jour de la séance peuvent être prises, après convocation régulière, à la séance suivante à la majorité des membres présents ou représentés.

Un administrateur ne peut se faire représenter que par un autre administrateur. Chaque administrateur ne peut recevoir qu'un seul mandat.

Code de la construction et de l'habitation

Article R421-19

Le président préside le conseil d'administration dont il fixe l'ordre du jour.
Il soumet au conseil d'administration, à l'occasion de l'examen du budget, un rapport sur la politique de l'office pendant l'exercice en voie d'achèvement et pour l'exercice à venir.
Il propose au conseil d'administration la nomination du directeur général et, le cas échéant, la cessation de ses fonctions.
Le président représente l'office en justice.

Article R421-20

La nomination du directeur général par le conseil d'administration est notifiée au ministre chargé de la construction et de l'habitation qui, dans le délai d'un mois, peut s'opposer à cette nomination.
Si, en raison de cette opposition ou d'autres faites à une ou plusieurs nominations ultérieures, la vacance du poste excède trois mois, il peut être fait application de la procédure prévue à l'article R. 421-13; dans ce cas, outre les pouvoirs qui lui sont dévolus par cet article, l'administrateur provisoire assume de plein droit les fonctions du directeur général.

Article R421-21

Sur proposition du conseil d'administration, la rémunération du directeur général est fixée:
- soit conjointement par le ministre chargé de la construction et de l'habitation et le ministre chargé des finances si elle dépasse un montant déterminé par ces deux ministres;
- soit par le préfet du département du siège de l'office public d'aménagement et de construction, après avis du trésorier-payeur général, dans le cas contraire.
Lorsque le directeur général n'est pas un fonctionnaire ou un agent de collectivité locale détaché, il est obligatoirement assujéti à la législation relative à la sécurité sociale, aux prestations familiales et aux accidents du travail ainsi qu'au régime de retraite complémentaire applicable en vertu des dispositions de la loi n. 72-1223 du 29 décembre 1972 portant généralisation de la retraite complémentaire au profit des salariés et anciens salariés.

Article R421-22

Les fonctions de directeur général et de directeur sont incompatibles avec celles de membre du conseil d'administration.
Le directeur général assiste, avec voix consultative, aux séances du conseil d'administration dont il prépare et exécute les décisions, sous réserve des pouvoirs conférés au président par l'article R. 421-19.
Il est ordonnateur, passe tous actes et contrats et dirige l'activité de l'office dans le cadre des orientations générales fixées par le conseil d'administration.
Le directeur général a autorité sur les services et recrute le personnel. Il fixe les effectifs et la rémunération du personnel dans la limite des crédits prévus à cet effet par le budget et dans les conditions prévues par le décret n° 93-852 du 17 juin 1993 et son annexe.
Il fournit au conseil d'administration les informations qu'ils demandent.
Il rend compte de sa gestion au conseil d'administration.
Il présente annuellement au conseil d'administration un rapport sur sa gestion.
En cas d'absence ou d'empêchement du directeur général, ses pouvoirs sont assumés par l'un des directeurs ou chefs de service, désigné par le conseil d'administration.

Article R421-23

La commission prévue à l'article L. 441-2, qui attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location, est composée et fonctionne conformément à l'article R. 441-9.

Article R421-25

Pour chaque opération d'aménagement concerté ou d'aménagement et de construction effectuée hors du territoire de la collectivité de rattachement, ainsi que dans les cas où la collectivité locale ou l'établissement public à elle substitué, qui sont intéressés, le demandent, il est créé un comité d'études chargé de donner son avis sur le projet.
Ce comité est composé de personnes nommées par le conseil d'administration de l'office, par la collectivité ou l'établissement public intéressé et par les futurs usagers.

Article R421-27

- Le commissaire du Gouvernement est le préfet du département du siège. Il peut se faire représenter.

Code de la construction et de l'habitation

Pour l'exécution de sa mission, le commissaire du Gouvernement a tous pouvoirs d'investigation sur pièces et sur place.

Il assiste, avec voix consultative, aux séances du conseil d'administration. Il reçoit dans les mêmes conditions que les membres du conseil d'administration les convocations, ordres du jour et tous autres documents qui doivent leur être adressés avant chaque séance. Il reçoit également copie des procès-verbaux desdites séances ainsi que des décisions prises par délégation du conseil d'administration. Il peut demander au conseil d'administration de délibérer sur toute question qu'il juge utile de lui soumettre et, le cas échéant, provoquer sa réunion.

Il est tenu régulièrement informé des projets et activités de l'office public d'aménagement et de construction et reçoit communication des documents nécessaires à cet effet.

Article R421-28

Les offices publics d'aménagement et de construction peuvent être soumis au contrôle économique et financier de l'Etat prévu par le décret n. 55-733 du 26 mai 1955 modifié, dans les conditions fixées par un arrêté du ministre chargé des finances.

Article R421-29

L'application de nouvelles règles comptables, qu'il s'agisse des règles de la comptabilité publique ou des règles applicables aux entreprises de commerce, ne peut partir que d'un 1er janvier.

Article R421-30

Le comptable de l'office est soit un comptable direct du Trésor, soit un comptable spécial. Il est nommé dans les formes prévues à l'article L. 421-1-2 et révoqué dans les mêmes conditions. Il prête serment devant la chambre régionale des comptes.

Il exerce ses missions dans les conditions prévues par le décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962 portant règlement général sur la comptabilité publique.

Il est tenu de produire ses comptes devant la chambre régionale des comptes, qui statue comme il est dit au 4e alinéa de l'article 14 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982.

Lorsqu'il s'agit d'un comptable direct du Trésor, les offices versent, à titre de participation, une contribution au fonctionnement du service comptable.

Article R421-31

Les ressources d'un office public d'aménagement et de construction comprennent notamment:

- la rémunération des services fournis;
- les loyers;
- les subventions, avances, fonds de concours ou participations qui lui sont attribués par l'Etat, les collectivités locales, établissements publics et sociétés nationales ainsi que par toutes personnes publiques ou privées intéressées;
- les subventions qu'il peut obtenir par délégation des collectivités locales, établissements publics et sociétés nationales intéressées en exécution de conventions passées avec ceux-ci;
- le produit des emprunts qu'il a contractés;
- le produit de la vente des biens meubles et immeubles;
- les dons et legs, et en général toutes aides et contributions financières autorisées.

Des arrêtés du ministre chargé de la construction et de l'habitation, du ministre chargé des finances et du ministre de l'intérieur fixent la rémunération des offices publics d'aménagement et de construction pour leur intervention dans les opérations d'urbanisme et leur activité de prestataires de services.

SOUS-SECTION II Offices publics d'aménagement et de construction créés directement

Article R421-32

Les décrets en Conseil d'Etat portant création des offices publics d'aménagement et de construction sont pris après avis du conseil supérieur des habitations à loyer modéré et, le cas échéant, des comités régionaux des habitations à loyer modéré intéressés tels qu'ils sont prévus à l'article R. 461-8.

Code de la construction et de l'habitation

SOUS-SECTION III Dispositions particulières aux offices publics d'aménagement et de construction soumis, en matière de gestion financière et comptable, aux règles applicables aux entreprises de commerce

Article R421-40

Les offices publics d'habitations à loyer modéré transformés en offices publics d'aménagement et de construction restent soumis aux règles de la comptabilité publique jusqu'à la fin de l'année au cours de laquelle se réunit le premier conseil d'administration qui suit la publication de l'arrêté prononçant la transformation.

Article R421-41

Un ou plusieurs commissaires aux comptes sont choisis par le conseil d'administration de l'office sur la liste mentionnée à l'article 219 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales. Ils exercent leur mission dans les conditions définies par ladite loi sous réserve des règles propres à l'établissement public.

Article R421-42

Le contrôle de l'Etat mentionné à l'article L. 421-1-1 porte sur la gestion financière et comptable de l'office public d'aménagement et de construction.

Il est exercé par le commissaire du Gouvernement mentionné à l'article R. 421-27 et dans les conditions prévues audit article à l'exception de ses alinéas 4 et 5.

Le commissaire du Gouvernement reçoit communication du rapport du commissaire aux comptes. Il peut demander au conseil d'administration de délibérer sur toute question pouvant mettre en cause l'équilibre financier de l'office et, le cas échéant, provoquer sa réunion.

Article R421-43

Le défaut de désignation d'un commissaire aux comptes, l'absence d'établissement des comptes ou le fait de ne pas transmettre ceux-ci à l'autorité compétente pendant une période de deux ans sont au nombre des irrégularités, fautes graves ou carences justifiant l'application de l'article R. 421-13.

Article R421-44

Les articles R. 421-28 et R. 421-30 ne sont pas applicables aux offices publics d'aménagement et de construction qui tiennent leur comptabilité selon les règles applicables aux entreprises de commerce.

SECTION II Offices publics d'habitations à loyer modéré

SOUS-SECTION I Création et gestion

Article R421-51

Les offices publics d'habitations à loyer modéré ont pour objet de réaliser, en vue de la location, les opérations prévues à l'article L. 411-1 ainsi que les opérations financées en application du livre III, titre V, et de l'article L. 431-6 du présent code.

Ils sont créés dans les formes prévues à l'article L. 421-4, après avis du conseil départemental de l'habitat et du conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

Ils sont habilités à gérer les immeubles à usage principal d'habitations appartenant à l'Etat, aux collectivités locales, aux établissements publics groupant des collectivités locales et à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré, à des sociétés d'économie mixte ou à des organismes à but non lucratif.

Ils peuvent réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale, dans les conditions définies à l'article L. 421-1 et précisées aux articles R. 421-4 et R. 421-4-1.

Article R421-52

La compétence territoriale des offices publics d'habitations à loyer modéré municipaux, ou rattachés à des établissements publics groupant des collectivités locales peut être étendue, à tout ou partie du département où se trouve leur siège.

Cette extension de compétence est décidée, à la demande du conseil d'administration de l'office, sur avis conforme de la collectivité locale ou de l'établissement public de rattachement, et des autres collectivités locales intéressées et après avis du conseil départemental de l'habitat:

Par arrêté du préfet du département si l'avis du conseil départemental de l'habitat est favorable;

Code de la construction et de l'habitation

Par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'intérieur après avis du conseil supérieur des habitations à loyer modéré dans le cas contraire.

La compétence territoriale des offices publics d'habitations à loyer modéré départementaux peut être étendue à la demande des collectivités locales intéressées, à tout ou partie des départements limitrophes du département où se trouve leur siège.

Cette extension de compétence est décidée, après avis des conseils départementaux de l'habitat des départements concernés, sur avis conforme des collectivités locales intéressées:

Par arrêté conjoint des commissaires de la République du département du siège et du ou des départements visés par l'extension de compétence si l'avis des conseils départementaux de l'habitat est favorable;

Par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'intérieur, après avis du conseil supérieur des habitations à loyer modéré, dans le cas contraire.

Article R421-53

Les offices publics d'habitations à loyer modéré peuvent construire, en vue de l'accession à la propriété, des habitations répondant aux conditions prévues à l'article L. 411-1 ou financées en application du livre III, titre V, du présent code et en assurer la gestion.

Ils peuvent également assurer la gestion, notamment en qualité de syndic, d'immeubles réalisés en vue de l'accession à la propriété par les collectivités ou organismes visés à l'article R. 421-51;

Article R421-54

Les offices publics d'habitations à loyer modéré sont gérés par un conseil d'administration de quinze membres.

Article R421-55

Le conseil d'administration est ainsi composé:

1° Cinq membres désignés par l'organe délibérant de la collectivité locale ou de l'établissement public de rattachement de l'office.

2° Cinq membres, dont un représentant de l'union départementale des associations familiales, désignés par le préfet du département du siège parmi les personnes ayant exercé ou exerçant des responsabilités dans les domaines du logement, de l'urbanisme, de l'environnement ou en matière sociale et culturelle, et parmi les personnes siégeant dans des organismes financiers traitant habituellement avec l'office. S'il y a lieu un membre est choisi en raison de ses compétences particulières en matière de problèmes sociaux propres aux immigrés.

Le représentant de l'union départementale des associations familiales est choisi sur une liste de trois noms établie par le conseil d'administration de cet organisme.

Ces désignations interviennent après avis de l'organe exécutif de la collectivité locale ou de l'établissement public de rattachement de l'office.

3° Trois membres élus par les locataires.

4° Deux membres désignés par les institutions ci-après, existant dans la circonscription de l'office ou, à défaut, dans le département ou la région du siège de l'office: un membre par les conseils d'administration des caisses d'allocations familiales; un membre désigné par les organismes collecteurs de la participation des employeurs à la construction visés à l'article R. 313-9 2° a du code de la construction et de l'habitation, ayant leur siège social dans le département.

Aucun des administrateurs ne peut être membre du personnel de l'office.

Article R421-56

Le mandat de tous les administrateurs est gratuit. Le conseil d'administration de l'office peut allouer aux administrateurs exerçant une activité salariée une indemnité forfaitaire destinée à compenser la perte de salaire qu'ils subissent du fait de leur absence pendant les heures de travail à l'occasion de leur participation aux réunions des conseils, du bureau ou des commissions de l'office, et décider le remboursement des frais de déplacement des membres du conseil d'administration.

Le montant maximum de cette indemnité ainsi que le mode de calcul des frais de déplacement est fixé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé du budget.

Les administrateurs fonctionnaires ou agents de l'Etat bénéficient du régime des autorisations d'absence.

Article R421-57

Les membres du conseil d'administration, à l'exception de ceux représentant les locataires, font l'objet d'une nouvelle désignation après chaque renouvellement partiel de l'organe délibérant de la

Code de la construction et de l'habitation

collectivité ou de l'établissement public de rattachement de l'office. En cas de suspension ou de dissolution de cet organe, leur mandat est prolongé jusqu'à la désignation de leur successeur par l'autorité habilitée à procéder à cette désignation.

Les membres sortants du conseil peuvent être désignés à nouveau. Si, après une mise en demeure du préfet non suivie d'effet dans la quinzaine, l'union départementale des associations familiales n'a pas établi la liste de trois noms prévue à l'article R. 421-55 2°, le préfet procède directement au choix d'un administrateur de cette institution.

Si, après une mise en demeure du préfet non suivie d'effet dans la quinzaine, les caisses d'allocations familiales ou les organismes collecteurs de la participation des employeurs à la construction, lorsqu'ils sont appelés à désigner directement un administrateur, n'ont pas désigné leur représentant, le conseil d'administration de l'office se complète lui-même en pourvoyant aux postes vacants parmi les administrateurs de ces institutions.

Si un membre vient à cesser ses fonctions au conseil d'administration avant l'expiration de la durée normale de son mandat, il est procédé immédiatement à son remplacement. Les fonctions du nouveau membre expirent à l'époque où auraient cessé celles du membre qu'il a remplacé.

Ne peuvent être désignés comme administrateurs ou sont déclarés démissionnaires d'office les personnes qui se trouvent dans un cas d'incapacité ou d'indignité prévu par les lois électorales, à l'exception des incapacités relatives à la nationalité ou qui tomberaient sous le coup des dispositions de l'article L. 423-12.

Article R421-58

Les représentants des locataires sont élus pour trois ans dans les conditions ci-après:

1° Sont électeurs les personnes physiques et morales qui ont conclu avec l'office un contrat de location d'un local à usage d'habitation au plus tard six semaines avant la date de l'élection et ont toujours la qualité de locataire de l'office; les personnes morales participent au scrutin par l'intermédiaire d'un mandataire dûment habilité; chaque contrat de location ne donne droit qu'à une voix; le titulaire de plusieurs contrats de location ne peut prétendre à plusieurs voix;

2° Sont éligibles les personnes physiques, âgées de dix-huit ans au minimum et ne tombant pas sous le coup des dispositions de l'article L. 423-12, qui sont locataires d'un local à usage d'habitation et peuvent produire soit la quittance correspondant à la période de location précédant l'acte de candidature, soit le reçu mentionné à l'article 21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, soit la décision de justice octroyant les délais de paiement du loyer ou des charges; chaque contrat de location ne donne droit qu'à une seule candidature;

3° Au plus tard deux mois avant la date de l'élection, une lettre circulaire de l'office fournissant toutes indications utiles sur la date des élections, la procédure électorale et les conditions requises des candidats est portée à la connaissance des locataires par voie d'affichage.

Les listes des candidats doivent parvenir à l'office six semaines au moins avant la date de l'élection; un mois au moins avant cette même date, l'office porte ces listes à la connaissance des locataires; toute contestation relative à l'inscription sur ces listes est soumise au juge d'instance qui statue dans les conditions prévues par le code électoral; huit jours au moins avant la date de l'élection, l'office adresse à chaque locataire les bulletins de vote correspondant à chacune des listes de candidats avec éventuellement pour chacune d'elles l'indication de son affiliation;

4° La date de l'élection, qui doit être comprise entre le 15 novembre et le 15 décembre, ainsi que les modalités pratiques de celles-ci sont arrêtées par le conseil d'administration; le vote a lieu soit par correspondance, soit par dépôt des bulletins dans une urne, soit simultanément par les deux méthodes, au scrutin secret de liste à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste, sans radiation ni panachage.

Chaque liste doit comprendre six noms; les sièges revenant à chaque liste en fonction des résultats du scrutin sont attribués dans l'ordre des noms figurant sur la liste; les autres personnes figurant sur la liste succèdent, dans l'ordre où elles sont inscrites sur la liste, aux représentants qui cessent leurs fonctions, avant l'expiration de la durée normale de leur mandat, dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 421-57.

Le dépouillement du scrutin a lieu au siège de l'office; il est effectué, en présence d'au moins un représentant de chaque liste de candidats, par un bureau comprenant le président en exercice de l'office et un membre du conseil d'administration choisi parmi les administrateurs désignés par le préfet. Les résultats sont affichés immédiatement dans tous les immeubles dépendant de l'office.

Les réclamations contre les opérations électorales sont portées devant le tribunal administratif du lieu du siège de l'office dans la quinzaine qui suit le dépouillement; le tribunal statue dans les conditions prévues par l'article R. 120 du code électoral;

Code de la construction et de l'habitation

5° Les représentants des locataires sont membres du conseil d'administration à compter de la clôture du dépouillement des élections; la perte de la qualité de locataire met un terme au mandat des administrateurs nommés en cette qualité;

6° Au cas de création d'un nouvel office ou d'élections faisant suite à une dissolution, les attributions conférées par les dispositions du présent article aux offices existants ou à certains des membres de leur conseil d'administration sont exercées jusqu'à l'entrée en fonction du nouveau conseil d'administration par le préfet ou par les fonctionnaires qu'il délègue à cet effet.

Article R421-59

En cas d'irrégularités, de faute grave ou de carence, le conseil d'administration des offices publics peut être dissout ou ses membres révoqués par arrêté conjoint et motivé du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre de l'intérieur.

En cas de dissolution ou de révocation, le conseil d'administration est remplacé ou complété dans le délai de deux mois.

Tout administrateur révoqué ne peut être désigné ou réélu pendant cinq années.

Est réputé démissionnaire et remplacé immédiatement le membre du conseil d'administration qui, sans excuse légitime, s'abstient pendant une durée de six mois d'assister aux séances dudit conseil.

Article R421-60

Dans les cas prévus au premier alinéa de l'article R. 421-59, le conseil d'administration peut être suspendu par arrêté conjoint et motivé du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre de l'intérieur. Le préfet peut prononcer la suspension d'un des membres du conseil d'administration.

Le préfet désigne un administrateur provisoire qui assume de plein droit l'ensemble des pouvoirs du président et du conseil d'administration.

A l'issue d'une période qui ne peut excéder six mois, le préfet rend compte des dispositions adoptées, de la situation de l'organisme et propose les mesures qui doivent être prises.

Le ministre chargé de la construction et de l'habitation et le ministre de l'intérieur peuvent alors soit rapporter l'arrêté de suspension, soit dissoudre le conseil d'administration dans les conditions prévues à l'article R. 421-59.

Article R421-61

Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'office.

Le président du conseil d'administration ordonnance les dépenses.

Article R421-61-1

Le conseil d'administration se réunit au moins trois fois par an.

La convocation du conseil est de droit lorsqu'elle est demandée par la moitié au moins de ses membres.

L'ordre du jour des délibérations est porté à la connaissance des membres des conseils au moins dix jours à l'avance, sauf urgence dûment motivée.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés du conseil, la délibération n'étant valable que si les deux tiers des membres au moins participent à la séance ou sont représentés.

Au cas où le quorum n'est pas atteint, les décisions sur les questions portées à l'ordre du jour de la séance peuvent être prises, après convocation régulière, à la séance suivante à la majorité des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Un administrateur ne peut se faire représenter que par un autre administrateur. Chaque administrateur ne peut recevoir qu'un seul mandat.

Article R421-62

Le conseil d'administration élit en son sein, à la majorité absolue des membres en fonction, un président qui doit nécessairement être choisi parmi les membres désignés par la collectivité locale ou l'établissement public de rattachement. Le conseil d'administration forme en son sein un bureau qui comprend le président et trois autres membres élus au scrutin majoritaire. Nul ne peut être élu au premier tour de scrutin s'il n'a réuni la majorité absolue. Le président du conseil d'administration est président de droit, et sa voix est prépondérante en cas de partage.

Sur les trois membres ainsi élus, l'un d'eux doit être choisi parmi les membres désignés par le préfet, un autre doit être un représentant des locataires.

Code de la construction et de l'habitation

Le bureau est élu pour trois ans. Il est procédé à une nouvelle élection après chaque renouvellement de l'organe délibérant de la collectivité locale ou de l'établissement public de rattachement de l'office. Le conseil d'administration peut toutefois révoquer le bureau ou un de ses membres sans attendre le terme ci-dessus, sous réserve de prendre cette décision à la majorité des trois quarts des membres en fonction et de désigner immédiatement un nouveau bureau.

Sur proposition du président, le conseil d'administration confère à un autre des membres du bureau le titre de vice-président délégué. Le président peut lui déléguer dans la limite des délégations faites à lui-même par le conseil d'administration certaines des charges qui lui ont été confiées et relatives au bon fonctionnement des services, à l'établissement de tous actes, contrats, traités, marchés et à la représentation en justice. Il en informe le conseil d'administration. Il peut également déléguer les fonctions prévues aux articles R. 423-34, R. 423-49, R. 423-52, R. 423-62, R. 423-64.

Certaines de ces charges peuvent être également déléguées par le président à un ou plusieurs administrateurs, membres du bureau ou non.

Pour l'exercice d'attributions qu'il détermine expressément, le président peut donner, avec l'assentiment du conseil d'administration, procuration au directeur de l'établissement.

Article R421-63

La commission prévue à l'article L. 441-2, qui attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location, est composée et fonctionne conformément à l'article R. 441-9.

Article R421-64

Le comptable de l'office est soit un comptable direct du trésor, soit un comptable spécial. Il est nommé dans les mêmes formes prévues à l'article L. 421-6 et révoqué dans les mêmes conditions. Il prête serment devant la chambre régionale des comptes. Il exerce ses missions dans les conditions prévues par le décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962 modifié portant règlement général sur la comptabilité publique. Lorsqu'il s'agit d'un comptable direct du trésor, les offices versent, à titre de participation, une contribution au fonctionnement du service comptable.

SOUS-SECTION II Dispositions particulières à la région d'Ile-de-france

Article R421-67

L'office public d'aménagement et de construction de la ville de Paris et l'office public d'habitations à loyer modéré interdépartemental de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines, issu de l'office public d'habitations à loyer modéré du département de Seine-et-Oise, ont compétence pour réaliser dans l'ensemble de la région d'Ile-de-france les opérations prévues aux articles R. 421-51 à R. 421-53 et R. 421-73.

Article R421-70

La garantie des emprunts des offices mentionnés à l'article R. 421-67 peut notamment être accordée par une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales de la région d'Ile-de-france, par l'établissement public régional ou par une chambre de commerce et d'industrie.

Article R421-71

Dans tous les cas où les textes législatifs ou réglementaires prévoient que les délibérations du conseil d'administration d'un office public d'habitations à loyer modéré sont soumises à l'approbation préfectorale, cette tutelle est exercée, sans qu'il y ait lieu de recueillir l'avis d'une collectivité locale sur le budget de l'office:

- par le préfet de Paris, en ce qui concerne l'office public d'aménagement et de construction de la ville de Paris;

- par le représentant de l'Etat dans le département des Yvelines, en ce qui concerne l'office public d'habitations à loyer modéré interdépartemental de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines.

Ces mêmes préfets assurent le contrôle prévu à l'article R. 451-4.

Article R421-72

Les offices mentionnés à l'article R. 421-67 sont soumis, en ce qui concerne l'établissement de leur budget, la tenue de leur comptabilité, l'exécution de leurs opérations financières et comptables, le contrôle financier et l'apurement de leurs comptes, aux textes réglementaires en vigueur relatifs aux offices publics départementaux d'habitations à loyer modéré.

Code de la construction et de l'habitation

SECTION III Offices publics d'habitations à loyer modéré à compétence étendue

Article R421-73

A la demande de la collectivité territoriale intéressée ou de l'établissement public local intéressé, le préfet du département étend la compétence des offices publics d'habitations à loyer modéré aux opérations ci-après:

- 1° a) Réaliser, soit directement après accord de la ou des collectivités locales intéressées, soit en vertu d'une convention ou d'un traité de concession passés avec les collectivités locales, les établissements publics regroupant les communes ayant compétence en matière d'urbanisme et les syndicats mixtes, toutes opérations d'aménagement prévues au premier alinéa de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme;
- b) Réaliser directement ou à titre de prestataire de services les opérations de restauration immobilière prévues par les articles L. 313-3 et L. 313-4 du code de l'urbanisme;
- 2° Assurer, à titre de prestataire de services pour le compte de tous organismes d'habitations à loyer modéré ou d'emprunteur des sociétés de crédit immobilier, tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant à la réalisation d'un programme de construction, de restauration ou d'amélioration de bâtiments destinés à l'habitation;
- 3° Réaliser, pour le compte de personnes physiques ou morales et à titre d'accessoire à un programme de construction d'habitations à loyer modéré, des immeubles à usage locatif ou destinés à l'accession à la propriété, ne répondant pas obligatoirement aux normes des habitations à loyer modéré et sans le bénéfice des avantages financiers du présent livre (1^{ère} et 2^{ème} parties). Toutefois, les opérations prévues aux 1° et 3° ci-dessus ne peuvent être entreprises qu'avec l'accord des communes intéressées.

Article R421-76

Les offices admis au bénéfice des dispositions de l'article R. 421-73 sont soumis à la législation générale applicable aux offices publics d'habitations à loyer modéré dans toute la mesure où elle n'est pas contraire aux dispositions particulières ci-après.

Article R421-77

Si un office auquel ont été appliquées les dispositions des articles R. 421-52, R. 421-73 et R. 421-74 n'est plus en mesure du point de vue technique ou financier d'assumer cette mission de façon satisfaisante, un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation, du ministre de l'intérieur et du ministre chargé des finances, pris après avis du conseil d'administration de cet office et du conseil supérieur des habitations à loyer modéré, peut supprimer en tout ou en partie la possibilité pour cet office d'entreprendre à l'avenir des opérations en vertu des extensions de compétence résultant de l'application desdits articles.

Article R421-78

Lorsqu'un office qui a obtenu le bénéfice des dispositions de l'article R. 421-73 joue le rôle de prestataire de services, le conseil d'administration s'adjoit à titre consultatif un représentant de l'organisme pour le compte duquel agit l'office.

Article R421-80

Le préfet du département du siège est commissaire du Gouvernement. Il peut se faire représenter. Pour l'exécution de sa mission, le commissaire a tous pouvoirs d'investigation sur pièces et sur place. Il a entrée, avec voix consultative, aux séances du conseil d'administration et du conseil restreint et peut assister aux séances des commissions et de tous organismes consultatifs fonctionnant au sein de l'office public.

Il reçoit, dans les mêmes conditions que les membres de ces différents organismes, les convocations, ordres du jour et tous autres documents qui doivent leur être adressés avant chaque séance.

Il reçoit, également, copie des procès-verbaux desdites séances ainsi que des décisions prises par délégation du conseil d'administration.

Il peut, le cas échéant, provoquer une réunion du conseil d'administration ou, s'il y a lieu, du conseil restreint.

Il peut également demander un nouvel examen d'une question déterminée, dans un délai minimum de sept jours et un délai maximum de quinze jours à compter de la réception des procès-verbaux des délibérations du conseil d'administration. Cet examen doit avoir lieu dans un délai qui ne peut excéder quinze jours. L'exécution de la délibération en cause est suspendue jusqu'à nouvel examen.

Le préfet du département du siège adresse au ministre chargé de la construction et de l'habitation un rapport annuel sur l'exercice de sa mission et sur l'activité de l'office.

Code de la construction et de l'habitation

CHAPITRE II Organismes privés d'habitations à loyer modéré

SECTION II Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré

Article R422-1

Les statuts des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré doivent contenir des clauses conformes aux clauses types reproduites en annexe au présent code.
La mise en conformité des statuts avec les dispositions réglementaires qui les modifient doit être faite par la première assemblée générale extraordinaire tenue après la publication desdites dispositions.

Article R422-2

La commission prévue à l'article L. 441-2, qui attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location, est composée et fonctionne conformément à l'article R. 441-9.

Article R422-2-1

La représentation des locataires au conseil d'administration ou de surveillance des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré est assurée par l'appartenance audit conseil d'au moins un représentant des locataires lorsque ce conseil comprend moins de sept membres, compte non tenu de cette représentation, et d'au moins deux représentants des locataires dans les autres cas.

Le ou les représentants des locataires sont élus pour trois ans dans les conditions ci-après:

1° Sont électeurs les personnes physiques et morales qui ont conclu avec la société un contrat de location d'un local à usage d'habitation au plus tard six semaines avant la date de l'élection et ont toujours la qualité de locataire de la société; les personnes morales participent au scrutin par l'intermédiaire d'un mandataire dûment habilité; chaque contrat de location ne donne droit qu'à une voix; le titulaire de plusieurs contrats de location ne peut prétendre à plusieurs voix;

2° Sont éligibles les personnes physiques, âgées de dix-huit ans au minimum et ne tombant pas sous le coup des dispositions de l'article L. 423-12, qui sont locataires d'un local à usage d'habitation et peuvent produire soit la quittance correspondant à la période de location précédant l'acte de candidature, soit le reçu mentionné à l'article 21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, soit la décision de justice octroyant les délais de paiement du loyer ou des charges; chaque contrat de location ne donne droit qu'à une seule candidature;

3° Au plus tard deux mois avant la date de l'élection, une lettre circulaire de la société fournissant toutes indications utiles sur la date des élections, la procédure électorale et les conditions requises des candidats est portée à la connaissance des locataires par voie d'affichage.

Les listes des candidats doivent parvenir à la société six semaines au moins avant la date de l'élection; un mois au moins avant cette même date, la société porte ces listes à la connaissance des locataires; toute contestation relative à l'inscription sur ces listes est soumise au juge d'instance qui statue dans les conditions prévues par le code électoral; huit jours au moins avant la date de l'élection, la société adresse à chaque locataire les bulletins de vote correspondant à chacune des listes de candidats avec, éventuellement pour chacune d'elles, l'indication de son affiliation;

4° La date de l'élection, qui doit être comprise entre le 15 novembre et le 15 décembre, ainsi que les modalités pratiques de celle-ci sont arrêtées par le conseil d'administration ou de surveillance; le vote a lieu soit par correspondance, soit par dépôt des bulletins dans une urne, soit simultanément par les deux méthodes, au scrutin secret de liste à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste, sans radiation ni panachage.

Chaque liste doit comprendre un nombre de candidats qui est le double de celui des sièges à pourvoir; les sièges revenant à chaque liste en fonction des résultats du scrutin sont attribués dans l'ordre des noms figurant sur la liste; les autres personnes figurant sur la liste succèdent, dans l'ordre où elles sont inscrites sur la liste, aux représentants qui cessent leurs fonctions avant l'expiration de la durée normale de leur mandat; les fonctions du nouveau représentant des locataires expirent à la date où auraient normalement cessé celles du membre qu'il a remplacé.

Le dépouillement du scrutin a lieu au siège de la société; il est effectué, en présence d'au moins un représentant de chaque liste de candidats, par un bureau comprenant le président en exercice de la société et un membre du conseil d'administration ou de surveillance ne représentant pas les locataires; les résultats sont affichés immédiatement dans tous les immeubles dépendant de la société.

Code de la construction et de l'habitation

Les réclamations contre les opérations électorales sont portées devant le tribunal d'instance du lieu du siège de la société dans la quinzaine qui suit le dépouillement; le tribunal statue dans les conditions prévues par l'article R. 120 du code électoral;

5° Les représentants des locataires sont membres du conseil d'administration ou de surveillance à compter de la clôture du dépouillement des élections; la perte de la qualité de locataire met un terme au mandat des administrateurs nommés en cette qualité.

Article R422-3

L'activité des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré s'exerce sur le territoire de la région où est situé leur siège social. Elles ont également compétence pour intervenir sur le territoire des départements limitrophes à la région de leur siège, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

Le ministre chargé de la construction et de l'habitation peut, après avis du conseil supérieur des habitations à loyer modéré, agréer spécialement les sociétés dont la qualité de la gestion sur les plans technique et financier a été constatée à l'occasion du contrôle prévu par l'article L. 451-1 pour leur permettre d'étendre leur activité à tout ou partie des régions limitrophes.

En outre, le ministre chargé de la construction et de l'habitation peut pour une opération déterminée accorder une extension de compétence sur une partie quelconque du territoire, après avis du préfet du département intéressé, à une société anonyme dont la qualité de la gestion a été constatée dans les conditions précisées à l'alinéa précédent.

Article R422-4

Le ministre chargé de la construction et de l'habitation peut, après avis du conseil supérieur des habitations à loyer modéré, agréer spécialement les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré pour leur permettre d'étendre leur activité à l'ensemble du territoire national.

Peuvent solliciter le bénéfice des dispositions du précédent alinéa les sociétés dont la qualité de gestion, sur les plans technique et financier, a été constatée à l'occasion d'un contrôle prévu par l'article L. 451-1 et qui ont construit ou ont en gérance au moins 7 500 logements.

Un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé du Trésor peut, après avis du conseil supérieur des habitations à loyer modéré, agréer spécialement les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré dont la qualité de la gestion sur les plans technique et financier a été appréciée à l'occasion du contrôle prévu aux articles L. 451-1 et R. 451-2 pour permettre à ces sociétés de réaliser pour le compte de tiers toutes opérations d'aménagement prévues aux articles L. 300-1 et suivants du code de l'urbanisme. Cet agrément peut être limité dans le temps. Cet agrément n'est pas nécessaire pour les lotissements.

Il peut également être limité à certaines catégories d'opérations en raison de leur nature ou de leur importance ou à une ou plusieurs opérations déterminées.

Dans les cas définis par un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé du Trésor, l'agrément est donné par le préfet.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents, les dispositions des articles L. 423-4 à L. 423-8 ne sont pas applicables.

Article R422-5

Les agréments accordés en vertu des dispositions des articles R. 422-3 et R. 422-4 peuvent être retirés en tout ou partie par l'autorité qui les a délivrés si la société bénéficiaire n'est plus en mesure, du point de vue technique ou financier, d'assumer sa mission de façon satisfaisante. Ce retrait est prononcé, après que la société a été invitée à présenter ses observations, selon la même procédure que celle selon laquelle l'agrément a été accordé.

SECTION III Sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré

Article R422-6

Pour l'application de l'article L. 422-3, les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré sont régies par les dispositions ci-après.

Leur objet est défini par les clauses types mentionnées à l'article R. 422-9.

Article R422-7-3

L'autorisation prévue à l'article L. 422-3-2 intervient après avis du conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

Code de la construction et de l'habitation

Le contrôle visé à l'article L. 422-3-2 doit porter au moins sur les gestions technique et financière de l'avant-dernière année sociale précédant l'année de la réception, par le préfet du département, de la demande d'extension de compétence si celle-ci est parvenue avant le premier juillet de ladite année, ou sur celles de la dernière année si elle a été reçue après cette date.

Article R422-7-4

L'autorisation mentionnée à l'article L. 422-3-2 peut être retirée si, à l'occasion du contrôle prévu aux articles L. 451-1 et R. 451-2, il est constaté que la société bénéficiaire n'est plus en mesure, du point de vue technique ou financier, d'assurer sa mission de façon satisfaisante. Ce retrait est prononcé après que la société a été invitée à présenter ses observations et selon la même procédure que celle qui a été utilisée pour accorder l'autorisation.

Article R422-8

En application de l'article L. 422-13, les demandes des sociétés coopératives de production en vue d'être autorisées à transférer leurs réserves sont adressées au représentant de l'Etat dans le département du siège social de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Si le représentant de l'Etat dans le département n'a pas statué sur une demande dans un délai de quatre mois à compter de sa réception, l'autorisation est réputée accordée.

Article R422-8-1

L'activité des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré s'exerce sur le territoire de la région où est situé leur siège social. Elles ont également compétence pour intervenir sur le territoire des départements limitrophes à la région de leur siège, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

Le ministre chargé de la construction et du logement peut, après avis du conseil supérieur des habitations à loyer modéré, agréer spécialement les sociétés dont la qualité de la gestion sur les plans technique et financier a été constatée à l'occasion du contrôle prévu par l'article L. 451-1 pour leur permettre d'étendre leur activité à tout ou partie des régions limitrophes.

En outre, le ministre chargé de la construction et du logement peut, pour une opération déterminée, accorder une extension de compétence, sur une partie quelconque du territoire, après avis du préfet du département intéressé à une société dont la qualité de la gestion a été constatée dans les conditions précisées à l'alinéa précédent.

Article R422-9

Les statuts des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré doivent contenir des clauses conformes aux clauses types reproduites en annexe au présent code. La mise en conformité des statuts avec les dispositions réglementaires qui les modifient doit être faite par la première assemblée générale extraordinaire tenue après la publication desdites dispositions.

Article R422-9-1

La commission prévue à l'article L. 441-2, qui attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location, est, dans les sociétés ayant obtenu l'agrément mentionné à l'article L. 422-3-2, composée et fonctionne conformément à l'article R. 441-9.

Article R422-9-2

La garantie d'acquisition des locaux non vendus prévue à l'article L. 422-3 est constituée par l'engagement pris par un tiers d'acquiescer ou de faire acquiescer les locaux qui n'auraient pas été vendus un an après l'achèvement. Cette garantie doit être donnée avant le commencement des travaux. Elle est mise en œuvre à la demande de la société coopérative.

Article R422-9-3

Si le tiers qui a pris l'engagement d'acquiescer ou de faire acquiescer n'est pas un établissement de crédit habilité ou une entreprise d'assurance agréée à cet effet, ce tiers doit justifier d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle l'un des organismes précités s'oblige solidairement avec lui envers la société coopérative à payer le prix à celle-ci.

Article R422-9-4

Dans le mois qui suit l'expiration du délai d'un an après l'achèvement de l'immeuble, la société peut notifier au tiers la liste des locaux invendus.

Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Code de la construction et de l'habitation

Le tiers doit alors acquérir ou faire acquérir les locaux invendus dans un délai n'excédant pas trois mois à compter de cette notification.

Article R422-9-5

Pour la ou les opérations ne comportant chacune pas plus de cinquante locaux principaux destinés à la vente et dans la limite d'un nombre total maximal de cent locaux principaux, la garantie d'acquisition des locaux invendus résulte de la qualité du vendeur.

Dans la limite du total visé ci-dessus, cette garantie peut couvrir ultérieurement une ou plusieurs autres nouvelles opérations dès lors qu'une ou plusieurs opérations antérieures ont été entièrement commercialisées.

Article R422-9-6

La décision visée au deuxième alinéa de l'article 25 de la loi du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération est prise conjointement par le ministre chargé du logement et le ministre chargé de l'économie sociale.

La demande de sortie du statut coopératif est adressée conjointement au ministre chargé du logement et au ministre chargé de l'économie sociale.

Elle est accompagnée de tous les éléments permettant d'apprécier que les conditions prévues au premier alinéa de l'article 25 sont réunies, ainsi que des documents suivants:

le projet de délibération de l'assemblée générale et le projet de modification des statuts;

le cas échéant, le rapport de révision datant de moins d'un an;

le rapport du commissaire aux comptes portant sur le dernier exercice;

un état détaillé de la situation des réserves;

la situation des comptes arrêtée à la date de la demande, certifiée par le commissaire aux comptes;

le cas échéant, le rapport du commissaire à la fusion et le traité d'apport.

Le ministre chargé du logement, après instruction du dossier, et après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré (comité permanent), saisit de Conseil supérieur de la coopération en vue d'obtenir l'avis prévu au deuxième alinéa de l'article 25 de la loi du 10 septembre 1947 modifiée.

Le conseil dispose alors d'un délai d'un mois pour se prononcer. L'avis est transmis au ministre chargé du logement et au ministre chargé de l'économie sociale, qui prennent la décision autorisant ou refusant la sortie de la société du statut coopératif.

La notification à la coopérative concernée est faite par le ministre chargé de l'économie sociale.

La décision autorisant la sortie du statut coopératif vaut agrément de la société en qualité de société anonyme d'habitations à loyer modéré et entraîne pour ladite société l'obligation de mettre ses statuts en conformité avec les clauses types annexées à l'article R. 422-1.

SECTION IV Sociétés anonymes de crédit immobilier

Article R422-10

L'activité des sociétés anonymes de crédit immobilier s'exerce sur le territoire de la région où est situé leur siège social.

Le ministre chargé du logement peut, sur proposition de la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier et après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré (comité permanent), agréer spécialement les sociétés pour leur permettre d'étendre leur activité à tout ou partie des régions limitrophes.

En outre, le ministre chargé du logement peut, pour une opération déterminée, sur proposition de la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier et après avis du préfet du département intéressé, accorder une extension de compétence sur une partie quelconque du territoire national à une société.

Si une société ayant bénéficié des dispositions des alinéas précédents n'est plus en mesure, du point de vue technique ou financier, d'assumer sa mission de façon satisfaisante, le ministre chargé du logement peut, après que la société aura été invitée à présenter ses observations et dans les mêmes formes que celles prévues pour l'octroi de l'agrément correspondant, supprimer tout ou partie de la faculté pour la société d'entreprendre de nouvelles opérations en dehors de la région où est situé son siège social.

Article R422-11

Le ministre chargé du logement peut, sur proposition de la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier et après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré (comité

Code de la construction et de l'habitation

permanent), agréer les sociétés anonymes de crédit immobilier pour leur permettre d'étendre leur activité à l'ensemble du territoire national.

Si une société ayant bénéficié des dispositions de l'alinéa précédent n'est plus en mesure, du point de vue technique ou financier, d'assumer sa mission de façon satisfaisante, le ministre chargé du logement peut, après que la société aura été invitée à présenter ses observations et dans les mêmes formes que celles prévues pour l'octroi de l'agrément correspondant, supprimer tout ou partie de la faculté pour la société d'entreprendre de nouvelles opérations en dehors de la région où est situé son siège social.

Article R422-13

Les sociétés anonymes de crédit immobilier peuvent continuer à gérer les sociétés civiles, immobilières créées avant le 12 novembre 1974 pour la réalisation de programmes de constructions groupées sans avoir à fournir les garanties prévues à l'article 2 du 4° de la clause 3 I de leurs clauses types mentionnées à l'article R. 422-14.

Article R422-14

Les clauses types des sociétés anonymes de crédit immobilier doivent être conformes à celles reproduites en annexe au présent code Leur adoption est obligatoire.

La mise en conformité des statuts avec les dispositions réglementaires qui les modifient doit être faite par la première assemblée générale extraordinaire tenue après la publication desdites dispositions.

Article R422-15

La décision administrative mentionnée à l'article L. 422-5 est constituée, pour les sociétés anonymes de crédit immobilier, par un agrément du ministre chargé du logement, délivré sur proposition de la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier et après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré (comité permanent).

Le décret en Conseil d'Etat approuvant les clauses types est pris après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré (comité permanent).

La dissolution d'une société anonyme de crédit immobilier telle que prévue par les articles L. 422-7, L. 422-8 et L. 422-9, la nomination d'un administrateur provisoire telle que prévue à l'article L. 422-8, la nomination d'un liquidateur telle que prévue par les articles L. 422-7 à L. 422-10 ou la suspension de membres du conseil d'administration d'une société anonyme de crédit immobilier telle que prévue à l'article L. 422-6 sont prononcées par le ministre chargé du logement après avis de la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier et du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré (comité permanent).

SECTION V Dispositions communes aux sociétés anonymes et aux sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré

Article R422-16

Conformément à l'article L. 422-5, les sociétés d'habitations à loyer modéré doivent être agréées par le ministre chargé de la construction et de l'habitation après avis du conseil départemental de l'habitat et du conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

La compétence géographique des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré dont le capital est détenu en totalité par un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré et éventuellement par des personnes physiques ne possédant que le nombre d'actions minimum exigé pour être admis à exercer les fonctions d'administrateur est, par dérogation aux dispositions de l'article R. 422-3, définie lors de la délivrance de l'agrément visé au présent article.

Le décret en Conseil d'Etat approuvant les clauses types est pris après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré (comité permanent).

Les conditions dans lesquelles sont approuvés les emprunts contractés par lesdites sociétés sont fixées par arrêté conjoint du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R422-17

La dissolution d'une société et la nomination d'un liquidateur prévues à l'article L. 422-9 sont prononcées par le ministre chargé de la construction et de l'habitation après avis du conseil départemental de l'habitat.

L'approbation de l'autorité administrative prévue à l'article L. 422-11, alinéa 1, pour permettre à une assemblée générale d'attribuer, en cas de dissolution d'une société d'habitations à loyer modéré, la

Code de la construction et de l'habitation

portion d'actif excédant la moitié du capital social à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré ou à une fédération de ceux-ci est donnée par le ministre chargé de la construction et de l'habitation après avis du conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

SECTION VI Dispositions transitoires relatives aux sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution

SOUS-SECTION I Dispositions générales

Article R422-18

Les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution sont des sociétés anonymes à forme coopérative à personnel et capital variables, régies par les titres II et III de la loi n. 66-537 du 24 juillet 1966, par la loi n. 47-1775 du 10 septembre 1947, le livre IV (1ère partie) du présent code et le présent chapitre.

Conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi précitée du 10 septembre 1947, les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution peuvent constituer entre elles des unions de coopératives qui assurent la gestion de services communs.

Article R422-19

Les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution ont pour objet de procurer à leurs membres, dans les conditions prévues par les dispositions du présent livre (1ère partie) et celles de la présente section, un logement en location avec promesse d'attribution de ce logement en propriété.

Article R422-20

Le contrat de location-attribution confère le droit à la jouissance d'un logement et le droit à son attribution ultérieure en toute propriété après paiement intégral du prix de revient définitif de ce logement, ces deux droits étant indissolublement liés.

Par ce contrat, le locataire-attributaire s'oblige à :

1. Verser avant l'entrée dans les lieux, et au fur et à mesure des appels de fonds faits par la société, une somme au moins égale au montant exigé par la réglementation sur l'accession à la propriété dans les habitations à loyer modéré et au plus à la différence entre le prix de revient prévisionnel du logement et le montant des emprunts contractés par la société pour la construction dudit logement; le montant de la somme à verser peut être ultérieurement modifié, s'il y a lieu, en fonction du prix de revient définitif;
2. Rembourser à la société le montant des amortissements des emprunts contractés;
3. Acquitter une redevance comprenant les intérêts afférents aux emprunts contractés et la part correspondante au logement dans les diverses charges de la société.

Article R422-21

Sous réserve de l'agrément de la société coopérative, tout locataire-attributaire peut céder les droits qu'il détient de son contrat de location-attribution à un candidat de son choix qui doit remplir les conditions d'occupation du logement et de ressources imposées par les articles R. 441-2 et R. 441-3. Sauf motif grave et légitime, ces conditions ne sont pas exigées en cas de cession des droits du locataire-attributaire à son conjoint, à ses ascendants, descendants, frères ou sœurs ou à ceux de son conjoint.

En cas de refus d'agrément du candidat présenté dans les conditions prévues à l'alinéa 1er ci-dessus, le contrat de location-attribution est résilié à la demande du locataire-attributaire, à charge pour la société de rembourser les sommes reçues en vue de l'attribution du logement en propriété, à moins que l'intéressé n'opte pour le paiement par anticipation du solde du prix de revient de son logement. Le prix de cession ou le montant du remboursement des versements effectués par le locataire-attributaire à la société est fixé conformément à l'article R. 422-30; les modalités de règlement ont lieu dans les conditions fixées par les statuts.

Article R422-22

Une société coopérative peut constituer des sections dénommées "unités coopératives" dont chacune réunit les locataires-attributaires d'un groupement de logements déterminés.

Ces sections délibèrent séparément et leurs délégués constituent l'assemblée générale de la société coopérative, conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi n. 47-1775 du 10 septembre 1947.

Code de la construction et de l'habitation

Article R422-23

Après attribution des logements en propriété, la société coopérative peut assurer, pour le compte de ses membres et avec leur accord, la gestion et l'entretien de ces logements.

Article R422-24

A dater de la onzième année suivant l'achèvement des logements groupés dans une unité coopérative, toute société coopérative peut, à la demande des deux tiers des locataires-attributaires de cette unité et par décision de son assemblée générale extraordinaire, autoriser ces locataires à constituer entre eux une nouvelle société anonyme coopérative de location-attribution. Le transfert des prêts consentis pour la construction des logements en cause et de la garantie donnée par une collectivité locale pour le remboursement de ces prêts est subordonné à l'accord des établissements prêteurs et de la collectivité garante.

Article R422-25

Pendant le délai de remboursement des emprunts contractés pour la construction des logements composant l'unité coopérative considérée, la société coopérative qui a constitué cette unité peut assurer les opérations de gestion, d'entretien et de grosses réparations incombant à la nouvelle société coopérative.

Une convention conclue entre les deux sociétés coopératives définit les modalités selon lesquelles ces opérations seront effectuées; à cet effet, une convention type est établie par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Article R422-26

Toute personne physique peut être admise comme membre d'une société anonyme coopérative d'habitations à loyer modéré. Nul ne peut être tenu de souscrire plus d'une action.

Un locataire-attributaire ne peut prétendre qu'à un seul logement.

Pour pouvoir prétendre à l'affectation d'un logement, elle doit remplir, au moment de la signature du contrat, les conditions prévues par la réglementation en vigueur pour l'octroi d'une habitation à loyer modéré en location-attribution.

Article R422-27

Les personnes morales peuvent souscrire des actions d'une société coopérative d'habitations à loyer modéré. Elles ne peuvent être locataire-attributaire.

Article R422-28

Chaque coopérateur ne dispose que d'une seule voix aux assemblées de sections, et, en l'absence de telles assemblées, aux assemblées générales, quel que soit le nombre des actions dont il est titulaire. Il peut se faire représenter aux assemblées de sections ou, en l'absence de telles assemblées, aux assemblées générales par un autre coopérateur sans que ce dernier puisse disposer, tant en son nom personnel que comme mandataire, de plus de dix voix.

Article R422-29

Les fonctions d'administrateur sont gratuites, même pour celui qui serait chargé de la direction générale de la société coopérative.

Toutefois, les frais exposés pour l'exercice de leur mandat peuvent, sur justifications, être remboursés aux administrateurs.

Article R422-30

En cas de cession ou de résiliation du contrat de location-attribution, le locataire-attributaire ne peut prétendre qu'au paiement ou au remboursement d'une somme égale à celle versée en application de l'article R. 422-20 (1° et 2°), affectée d'un coefficient de réévaluation.

Ce coefficient est égal au rapport entre les valeurs de l'indice officiel du coût de la construction publié par l'institut national de la statistique et des études économiques au jour de la cession ou de la résiliation du contrat et au jour de sa signature.

Article R422-33

Les demandes des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution tendant à voir autorisés les transferts visés à l'article L. 422-13 sont adressées au

Code de la construction et de l'habitation

représentant de l'Etat dans le département du siège social de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le préfet n'a pas statué dans un délai de quatre mois sur la demande dont il est saisi, l'approbation est réputée accordée.

SOUS-SECTION II Durée d'activité

Article R422-34

A titre transitoire, les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution existant au 17 juillet 1971 peuvent poursuivre, dans le cadre des dispositions des articles R. 422-18 à R. 422-30:

- a) Les programmes autres que ceux indiqués aux b et c ci-dessous qui ont fait l'objet d'un engagement de financement avant le 1er janvier 1976;
- b) Les programmes pluriannuels qui ont fait l'objet d'un premier engagement de financement avant le 31 décembre 1971;
- c) Les programmes réalisés dans le cadre du concours de la maison individuelle organisé par décision du ministre chargé de la construction et de l'habitation du 27 mars 1969.

En outre, elles peuvent continuer à assurer la gestion de leurs immeubles jusqu'au terme des contrats de prêts qu'elles auraient conclus pour la réalisation desdits immeubles.

Article R422-35

Pour l'application des dispositions de l'article R. 422-34, l'engagement de financement s'entend de la décision de financement prévue par l'article R. 431-37 de l'arrêté portant bonifications d'intérêts prévu par l'article R. 431-54 ou de la décision provisoire d'octroi de prime à la construction.

Article R422-36

Jusqu'à leur dissolution, les sociétés concernées par l'article R. 422-34 conservent leur caractère d'organismes d'habitations à loyer modéré.

Article R422-36-1

La décision visée au deuxième alinéa de l'article 25 de la loi du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération est prise conjointement par le ministre chargé du logement et le ministre chargé de l'économie sociale.

La demande de sortie du statut coopératif est adressée conjointement au ministre chargé du logement et au ministre chargé de l'économie sociale.

Elle est accompagnée de tous les éléments permettant d'apprécier que les conditions prévues au premier alinéa de l'article 25 sont réunies, ainsi que des documents suivants:

le projet de délibération de l'assemblée générale et le projet de modification des statuts;

le cas échéant, le rapport de révision datant de moins d'un an;

le rapport du commissaire aux comptes portant sur le dernier exercice;

un état détaillé de la situation des réserves;

la situation des comptes arrêtée à la date de la demande, certifiée par le commissaire aux comptes;

le cas échéant, le rapport du commissaire à la fusion et le traité d'apport.

Le ministre chargé du logement, après instruction du dossier, et après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré (comité permanent), saisit de Conseil supérieur de la coopération en vue d'obtenir l'avis prévu au deuxième alinéa de l'article 25 de la loi du 10 septembre 1947 modifiée.

Le conseil dispose alors d'un délai d'un mois pour se prononcer. L'avis est transmis au ministre chargé du logement et au ministre chargé de l'économie sociale, qui prennent la décision autorisant ou refusant la sortie de la société du statut coopératif.

La notification à la coopérative concernée est faite par le ministre chargé de l'économie sociale.

La décision autorisant la sortie du statut coopératif vaut agrément de la société en qualité de société anonyme d'habitations à loyer modéré et entraîne pour ladite société l'obligation de mettre ses statuts en conformité avec les clauses types annexées à l'article R. 422-1.

SOUS-SECTION III Statuts

Article R422-37

Les statuts des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution doivent contenir des clauses conformes aux clauses types reproduites en annexe au présent code.

Code de la construction et de l'habitation

Lors de l'accomplissement des formalités de publicité auxquelles les statuts et leurs modifications sont soumis, il doit être indiqué par une mention spéciale que le bénéfice de la législation sur les habitations à loyer modéré n'est acquis ou maintenu à la société qu'après l'approbation des statuts par le préfet.

Article R422-38

La mise en conformité des statuts avec les dispositions réglementaires qui les modifient doit être faite par la première assemblée générale extraordinaire tenue après la publication desdites dispositions.

SECTION VII Dispositions transitoires relatives aux sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-coopérative

Article R422-39

L'assemblée générale des associés des sociétés coopératives de location-coopérative supprimées par la loi n. 71-580 du 16 juillet 1971, art. 26-II, dûment convoquée par le conseil d'administration, est réputée avoir choisi la transformation de la société en société anonyme d'habitations à loyer modéré si elle n'a pas décidé de fusionner avec une société anonyme d'habitations à loyer modéré avant le 23 mars 1973.

Article R422-40

Les associés des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré bénéficiaires d'un contrat de location-coopérative qui optent pour l'accession à la propriété sont soumis aux dispositions des articles R. 443-23 à R. 443-33.

Article R422-41

Les associés des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré qui prennent la qualité de locataire sont soumis aux dispositions du présent livre sur les loyers et particulièrement des articles R. 442-6 à R. 442-12.

Article R422-42

Les plus-values réalisées lors des cessions effectuées en application de l'article L. 422-16 sont inscrites à un compte spécial du bilan de la société, sur lequel peuvent être imputées les pertes éprouvées du fait du remboursement des apports personnels des locataires-coopérateurs n'ayant pas opté pour l'accession à la propriété; l'utilisation du solde de ce compte spécial est soumise à l'accord du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

CHAPITRE III Dispositions applicables à la gestion des diverses catégories d'organismes d'habitations à loyer modéré

SECTION I Dispositions communes financières et comptables

Article R423-1

Les règles budgétaires, financières et comptables applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré, conformément à l'article L. 423-3, sont fixées après avis du conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

En ce qui concerne les sociétés anonymes de crédit immobilier, ces règles sont fixées, sans préjudice des compétences dévolues au comité de la réglementation bancaire et à la commission bancaire, après avis de leur chambre syndicale et du Conseil supérieur des HLM (comité permanent).

SOUS-SECTION I Dispositions particulières aux offices publics d'aménagement et de construction

PARAGRAPHE I: Dispositions applicables à tous les offices publics d'aménagement et de construction

Article R423-2

Le budget d'un office public d'aménagement et de construction comprend l'ensemble des prévisions de dépenses et de recettes de l'exercice.

Code de la construction et de l'habitation

Il est présenté en conformité avec la nomenclature comptable fixée par les instructions prévues à l'article R. 423-30.

Il est divisé en:

- une section d'investissement;
- une section de fonctionnement;

Il est accompagné de budgets annexes correspondant à chacune des opérations réalisées pour le compte de tiers.

Au budget de l'office et aux budgets annexes sont jointes toutes justifications nécessaires, telles que les bilans, plans de financement et de trésorerie mis à jour des opérations en cours ou nouvelles, et les prévisions d'engagement pour l'exercice à venir.

Les opérations d'investissement doivent comporter des programmes prévisionnels d'investissement accompagnés de plans de financement. Les plans de financement précisent l'origine et le montant des moyens financiers prévus pour chaque opération.

Article R423-2-1

Les chapitres et articles du budget sont déterminés par un arrêté conjoint du ministre chargé des finances, du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des collectivités territoriales.

Article R423-2-2

La section d'investissement présente notamment, en recettes et en dépenses, conformément à la nomenclature comptable, les opérations à effectuer au titre des comptes de capitaux, des comptes d'immobilisations, des comptes de stocks, des charges à répartir sur plusieurs exercices, des provisions pour dépréciation des comptes de tiers et des comptes financiers.

La section de fonctionnement fait apparaître:

- a) Au titre des charges: les charges d'exploitation, les charges financières et les charges exceptionnelles;
- b) Au titre des produits: les produits d'exploitation, les produits financiers et les produits exceptionnels.

En outre, la section de fonctionnement fait apparaître, au titre des charges, selon des délais et des modalités fixés par les instructions prévues à l'article R. 423-30, tout ou partie du report à nouveau figurant au bilan de l'avant-dernier exercice.

Article R423-2-3

L'ordonnateur peut effectuer des virements d'article à article à l'intérieur d'un même chapitre budgétaire dans les conditions prévues par l'article L. 212-2 du code des communes pour les offices communaux et intercommunaux et par l'article 50 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée pour les offices départementaux et interdépartementaux.

Article R423-3

Le budget, les budgets annexes et les délibérations de programme sont préparés par le directeur général avec, le cas échéant, le concours du comptable. Le conseil d'administration vote le montant des crédits ouverts aux différentes sections du budget et des budgets annexes.

Les délibérations modificatives sont préparées et approuvées selon la même procédure et dans les mêmes conditions.

Article R423-6

Le directeur général est chargé de l'exécution des budgets et passe tous actes et contrats au nom de l'office, engage, liquide et ordonnance toutes dépenses.

Il est conseillé, dans cette tâche, le cas échéant, par le comptable.

Le directeur général peut déléguer sa signature avec l'accord du conseil d'administration aux membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de chef de service.

Article R423-7

Les marchés passés par l'office sont soumis aux dispositions du livre III du code des marchés publics, sous réserve des dispositions ci-après.

Le directeur général peut être autorisé par le conseil d'administration à passer des marchés négociés pour l'achat de fournitures courantes dont la liste est arrêtée par le conseil d'administration. Il en est de même pour les travaux d'entretien dans les conditions et limites fixées par l'instruction prévue à l'article R. 423-30. Des dérogations aux dispositions en vigueur peuvent être accordées par arrêté

Code de la construction et de l'habitation

conjoint du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation, pour favoriser l'innovation.

Article R423-14

Les fonds appartenant à l'office peuvent être déposés au Trésor, à un compte de chèques postaux, à la caisse de dépôts et consignations, en caisse d'épargne, à la Banque de France, et, sur autorisation donnée par le ministre chargé des finances et le ministre chargé de la construction et de l'habitation, dans des établissements bancaires.

Les fonds encaissés par l'office en qualité de syndic peuvent être déposés dans un compte ouvert spécialement à cet effet ou versés à l'un des comptes ouverts au nom de l'office et énumérés à l'alinéa précédent.

Article R423-15

En dehors des opérations prévues par la législation en vigueur, les offices peuvent effectuer des achats de bons du Trésor ou valeurs assimilées et de rentes sur l'Etat ou de valeurs garanties par l'Etat. Ils peuvent également souscrire ou acquérir des parts ou actions émises par des sociétés d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte, et des sociétés civiles immobilières dans les conditions prévues à l'article R. 421-5. Un arrêté conjoint du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation peut étendre ces participations à d'autres organismes.

Les souscriptions, acquisitions et cessions d'actions doivent être autorisées par le conseil d'administration.

Les participations détenues par un office dans une société d'habitations à loyer modéré doivent représenter plus de 50 p. 100 du capital de cette société.

Les souscriptions ou acquisitions d'actions de sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ne peuvent être effectuées qu'après accord de la collectivité locale de rattachement de l'office.

Article R423-16

Le conseil d'administration fixe, dans les limites de la réglementation en vigueur, le montant global et les conditions générales des emprunts que peut contracter l'office.

Dans ce cadre, le directeur général est habilité à contracter des emprunts, sous réserve d'en rendre compte à la plus prochaine réunion du conseil d'administration.

Article R423-20

L'enregistrement comptable des droits, créances, dettes et obligations de l'office se fait, dès la constatation de leur existence, dans les conditions prévues à cet effet par l'instruction prévue à l'article R. 423-30.

Le bilan dressé à la clôture de chaque exercice comprend la totalité des biens, droits, créances, dettes et obligations constatées au 31 décembre de l'exercice.

Les opérations qui ne sont pas réalisées par l'office pour lui-même ne sont pas inscrites dans ses propres comptes d'immobilisation. Leur déroulement, ainsi que celui des opérations de nature particulière, sont retracés dans des comptes particuliers ou en comptabilité annexe.

Sous réserve des dispositions de l'article R. 423-32-3, les comptabilités sont arrêtées en fin d'année civile.

Article R423-21

Sous réserve des dispositions de l'article R. 423-25 ci-après, les immobilisations sont comptabilisées soit pour leur prix de revient, soit pour leur coût d'acquisition, soit, en cas de donation, pour leur valeur vénale.

Le prix de revient des immobilisations comprend les dépenses d'acquisition ainsi que le montant des travaux de construction, d'agrandissement et d'amélioration, à l'exclusion des travaux de grosses réparations et d'entretien. Les frais d'architecte sont compris dans le prix de revient des immobilisations.

Article R423-22

Code de la construction et de l'habitation

Les dotations de l'exercice aux comptes d'amortissement des immobilisations doivent permettre l'amortissement intégral de la valeur des immobilisations, terrains exclus, sur une période correspondant à leur durée de vie économique.

Pendant cette période, les dotations globales cumulées aux comptes d'amortissement des immobilisations seront au moins égales au montant cumulé des remboursements des emprunts contractés pour le financement de celles-ci. La faculté donnée de différer le remboursement du capital de certains emprunts ne dispense pas les offices de doter pendant cette période les comptes d'amortissements des immobilisations correspondantes.

Sous réserve des dispositions ci-dessus, le conseil d'administration fixe le rythme d'amortissement des immobilisations en fonction de la durée de vie économique de celles-ci. A l'issue du remboursement des emprunts correspondants, une dotation est constituée pour l'amortissement complémentaire jusqu'à l'amortissement complet des immobilisations.

Si, en cours d'amortissement, des dépréciations particulières apparaissent, des dotations complémentaires aux comptes d'amortissement sont effectuées.

Article R423-23

Les instructions prévues à l'article R. 423-30 fixent notamment les conditions dans lesquelles le conseil d'administration détermine les dotations annuelles aux provisions pour risques et pour dépréciation ainsi que les dotations annuelles aux amortissements des charges à répartir sur plusieurs exercices.

Les sommes dues en loyers, charges et accessoires par les locataires ayant quitté leur logement et par ceux dont la dette a une origine antérieure à un an sont provisionnées en totalité. Lorsque l'origine de la dette est comprise entre trois mois et un an, les sommes dues sont provisionnées selon les taux et dans les conditions fixés par les instructions prévues à l'article R. 423-30. Le calcul de ces provisions s'effectue sur la base des créances échues et non recouvrées au 31 décembre, exception faite du quittancement de décembre.

La dotation annuelle à la provision pour grosses réparations peut varier, selon les besoins et les possibilités de l'office, sans jamais pouvoir être inférieure à une fraction de la valeur brute actualisée des immobilisations fixée en application des instructions mentionnées ci-dessus.

Article R423-24

Le compte de résultat d'un exercice doit comprendre les charges et produits afférents à cet exercice. Des tableaux annexes au compte de résultat retracent en tant que de besoin l'état des charges récupérables et de leur mise en recouvrement.

Article R423-25

La révision des bilans des offices publics d'aménagement et de construction est effectuée dans des conditions fixées par un arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R423-26

Les états financiers comprennent le bilan, le compte de résultat, l'annexe et tous les documents justificatifs énumérés par les instructions prévues à l'article R. 423-30.

Article R423-27

Le conseil d'administration de l'office délibère sur l'affectation du résultat de l'exercice clos selon le schéma suivant:

A. - Le bénéfice est affecté:

1° En priorité:

a) En cas de cession de biens immobiliers, dans la limite de la plus-value correspondante, au compte de réserve Plus-values nettes sur cessions immobilières;

b) Au compte de report à nouveau, dans la limite du solde débiteur de ce compte;

2° Pour le solde:

a) Au compte de réserve de compensation;

b) Au compte de réserves diverses;

c) Au compte de report à nouveau.

Le report à nouveau créditeur est affecté au financement des investissements lors de la clôture financière des opérations.

B. - Le déficit est couvert:

Code de la construction et de l'habitation

1° En priorité, par une reprise totale ou partielle sur la réserve de compensation et, éventuellement, sur les réserves diverses.

2° Le cas échéant, pour le reliquat, par une imputation sur le compte de report à nouveau.

Article R423-30

Des instructions conjointes du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances précisent, en tant que de besoin, les modalités d'application de la présente sous-section et notamment le cadre comptable et les règles relatives à la tenue des comptes.

PARAGRAPHE II: Dispositions particulières aux offices publics d'aménagement et de construction soumis aux règles applicables aux entreprises de commerce

Article R423-31

Les états financiers certifiés conformes par le ou les commissaires aux comptes, obligatoirement accompagnés d'un rapport du directeur général sur l'activité de l'office pendant l'exercice écoulé, sont transmis au plus tard le 15 mai de l'année suivant cet exercice au conseil d'administration qui délibère et propose l'affectation du résultat.

Avant le 1er juillet de la même année, des copies de ces documents et du rapport du directeur général sont adressées au préfet.

Ces documents ainsi que le rapport du commissaire du Gouvernement sont adressés dans les mêmes délais au ministre chargé de la construction et de l'habitation.

PARAGRAPHE III: Dispositions particulières aux offices publics d'aménagement et de construction soumis en matière financière et comptable aux règles de la comptabilité publique

Article R423-32

Les règles financières et comptables de l'office sont celles qui sont prévues par la première partie du décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962 modifié portant règlement général sur la comptabilité publique sous réserve des paragraphes 1er et 2 de la présente sous-section.

Article R423-32-1

Dans le cadre défini par le conseil d'administration, le comptable se concerte avec le directeur général sur les modalités et délais de recouvrement.

Le recouvrement des produits de l'office est poursuivi conformément aux dispositions du décret n° 81-362 du 13 avril 1981 relatif au recouvrement des produits des collectivités et des établissements publics locaux.

Si les poursuites engagées ne permettent pas d'assurer le recouvrement des sommes dues, le comptable en rend compte immédiatement au directeur général, à qui il appartient de prendre toutes mesures nécessaires, notamment pour faire prononcer la résiliation des contrats à raison de leur inexécution.

Sauf lorsqu'il s'agit d'une dette du comptable ou d'un régisseur, les créances peuvent faire l'objet d'une remise gracieuse par le conseil d'administration.

Indépendamment de la contribution prévue à l'article R. 421-30, des indemnités de fonction et de sujétions peuvent être allouées au comptable par le conseil d'administration, conformément à un barème déterminé conjointement par le ministre chargé des finances et le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R423-32-2

Les opérations de recettes et de dépenses peuvent, par décision du conseil d'administration, être confiées à des régisseurs de recettes et d'avances, conformément à la réglementation applicable aux collectivités locales et aux établissements publics locaux.

Article R423-32-3

En ce qui concerne les opérations de la section de fonctionnement, l'ordonnateur dispose d'un délai d'un mois pour procéder aux émissions des ordres de recettes correspondant aux droits acquis au cours de l'exercice précédent et des ordres de dépenses correspondant à des services faits avant la clôture dudit exercice.

Code de la construction et de l'habitation

Les crédits de la section d'investissement du budget correspondant à des dépenses engagées et non mandatées à la clôture d'un exercice sont notifiés par l'ordonnateur au comptable et reportés au budget de l'exercice suivant.

Les reports de crédits ne peuvent, en aucun cas, porter sur des crédits de la section de fonctionnement.

Article R423-32-4

Le directeur général détermine l'emploi des fonds qui excèdent les besoins courants de trésorerie dans les conditions prévues aux articles R. 423-14 et R. 423-15.

Le comptable le renseigne de façon permanente sur la situation comptable et financière.

Le comptable a seul qualité pour effectuer les emplois de fonds et valeurs.

Article R423-32-5

Le directeur général peut prendre, à tout moment, connaissance des éléments de la comptabilité de l'office.

Le comptable peut être chargé par le conseil d'administration, sur proposition du directeur général, de la tenue de la comptabilité d'engagement et d'ordonnancement ou de l'une ou l'autre. A ce titre, il relève du directeur général, qui lui fournit le personnel et les moyens nécessaires.

Article R423-32-6

Les états financiers réunissent le compte administratif du directeur général et le compte de gestion du comptable.

Le bilan et le compte de résultat sont préparés par le comptable et visés par le directeur général.

Les instructions prévues à l'article R. 423-30 fixent l'ensemble des informations constituant l'annexe et définissent la répartition des tâches entre le comptable et l'ordonnateur pour son élaboration.

Ces documents sont obligatoirement accompagnés d'un rapport du directeur général sur l'activité de l'office pendant l'année écoulée.

Article R423-32-7

Au plus tard quinze jours après le délai limite fixé selon le cas par l'article 9 ou par l'article 51 de la loi du 2 mars 1982 susvisée pour l'adoption des états financiers, des copies de ceux-ci ainsi que du rapport du directeur général sont adressées au préfet et au ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R423-33

Le défaut de transmission des états financiers à l'autorité compétente est au nombre des irrégularités, fautes graves ou carences qui peuvent justifier l'application de l'article R. 421-13.

SOUS-SECTION II Dispositions particulières aux offices publics d'habitations à loyer modéré

Article R423-34

Le président du conseil d'administration procède à l'établissement des ordres de recettes, à l'engagement, à la liquidation et à l'ordonnancement des dépenses.

Il est qualifié pour recevoir tous exploits et significations concernant l'office autres que ceux mentionnés à l'article R. 423-55.

L'hypothèque légale attribuée aux droits et créances de l'établissement sur les biens du comptable par application de l'article 2121 du code civil est inscrite, le cas échéant, à la diligence du président du conseil d'administration.

Article R423-35

Le comptable est chargé, sous sa responsabilité, de la perception des recettes et du paiement des dépenses. Détenteur de la caisse, il a seul qualité, sous réserve des dispositions des articles R. 423-57 et R. 423-58, pour effectuer tout maniement de fonds et de valeurs.

Article R423-36

Aucun comptable ne peut entrer en fonction s'il n'a justifié de la réalisation du cautionnement auquel il est astreint, s'il n'a prêté serment et s'il n'a été régulièrement installé.

Code de la construction et de l'habitation

Article R423-37

Le comptable veille à la conservation des domaines, droits, privilèges et hypothèques de l'office et fait, le cas échéant, au président du conseil d'administration toute représentation utile pour que soit assurée cette conservation.

Il est tenu de faire, sous sa responsabilité personnelle, toutes diligences nécessaires pour assurer la rentrée des sommes dues à l'office.

Article R423-38

Le comptable de l'office est placé sous la surveillance du receveur particulier des finances.

La gestion des comptables est, lorsqu'ils sont à la fois receveurs percepteurs ou percepteurs, placée sous la responsabilité des receveurs particuliers des finances.

Article R423-40

Le cadre comptable et la tenue des comptes sont fixés par des instructions conjointes du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Article R423-41

Sous réserve des dispositions de l'article R. 423-45 ci-après, les immobilisations sont comptabilisées soit pour leur prix de revient, soit pour leur coût d'acquisition, soit, en cas de donation, pour leur valeur vénale.

Le prix de revient des immobilisations comprend les dépenses d'acquisition ainsi que le montant des travaux de construction, d'agrandissement et d'amélioration, à l'exclusion des travaux de grosses réparations et d'entretien. Les frais d'architecte sont compris dans le prix de revient des immobilisations.

Article R423-42

Les dotations de l'exercice aux comptes d'amortissement des immobilisations doivent permettre l'amortissement intégral de la valeur des immobilisations, terrains exclus, sur une période correspondant à leur durée de vie économique.

Pendant cette période, les dotations globales cumulées aux comptes d'amortissement des immobilisations seront au moins égales au montant cumulé des remboursements des emprunts contractés pour le financement de celles-ci. La faculté donnée de différer le remboursement du capital de certains emprunts ne dispense pas les offices de doter pendant cette période les comptes d'amortissement des immobilisations correspondantes.

Sous réserve des dispositions ci-dessus, le conseil d'administration fixe le rythme d'amortissement des immobilisations en fonction de la durée de vie économique de celles-ci. A l'issue du remboursement des emprunts correspondants, une dotation est constituée pour l'amortissement complémentaire jusqu'à l'amortissement complet des immobilisations.

Si, en cours d'amortissement, des dépréciations particulières apparaissent, des dotations complémentaires aux comptes d'amortissement sont effectuées.

Article R423-43

Les instructions prévues à l'article R. 423-40 fixent notamment les conditions dans lesquelles le conseil d'administration détermine les dotations annuelles aux provisions pour risques et pour dépréciation ainsi que les dotations annuelles aux amortissements des charges à répartir sur plusieurs exercices.

La dotation annuelle à la provision pour grosses réparations peut varier, selon les besoins et les possibilités de l'office, sans jamais pouvoir être inférieure à une fraction de la valeur brute actualisée des immobilisations fixée en application des instructions mentionnées ci-dessus.

Article R423-44

Les sommes dues en loyers, charges et accessoires par les locataires ayant quitté leur logement et par ceux dont la dette a une origine antérieure à un an sont provisionnées en totalité. Lorsque l'origine de la dette est comprise entre trois mois et un an, les sommes dues sont provisionnées selon les taux et dans les conditions fixés par les instructions prévues à l'article R. 423-40. Le calcul de ces provisions s'effectue sur la base des créances échues et non recouvrées au 31 décembre, exception faite du quittance de décembre.

Article R423-45

Code de la construction et de l'habitation

Les modalités de révision des bilans sont fixées éventuellement par des arrêtés du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Article R423-47

Le budget d'un office comprend l'ensemble des prévisions de dépenses et de recettes de l'exercice. Il est présenté en conformité avec la nomenclature comptable fixée par les instructions prévues à l'article R. 423-40.

Il est divisé en une section d'investissement et une section de fonctionnement.

Il est accompagné de budgets annexes correspondant à chacune des opérations réalisées pour le compte de tiers.

Au budget de l'office et aux budgets annexes sont jointes toutes justifications nécessaires, telles que les bilans, plans de financement et de trésorerie mis à jour des opérations en cours ou nouvelles et les prévisions d'engagement pour l'exercice à venir.

Les opérations d'investissement doivent comporter des programmes prévisionnels d'investissement accompagnés de plans de financement. Les plans de financement précisent l'origine et le montant des moyens financiers prévus pour chaque opération.

Article R423-48

Les chapitres et articles du budget sont déterminés par un arrêté conjoint du ministre chargé des finances, du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des collectivités territoriales.

Article R423-49

La section d'investissement présente notamment, en recettes et en dépenses, conformément à la nomenclature comptable, les opérations à effectuer au titre des comptes de capitaux, des comptes d'immobilisations, des comptes de stocks, des charges à répartir sur plusieurs exercices, des provisions pour dépréciation des comptes de tiers et des comptes financiers.

La section de fonctionnement fait apparaître:

a) Au titre des charges: les charges d'exploitation, les charges financières et les charges exceptionnelles;

b) Au titres des produits: les produits d'exploitation, les produits financiers et les produits exceptionnels.

En outre, la section de fonctionnement fait apparaître, au titre des charges, selon des délais et des modalités fixés par les instructions prévues à l'article R. 423-40, tout ou partie du report à nouveau figurant au bilan de l'avant-dernier exercice.

Article R423-50

L'ordonnateur peut effectuer des virements d'article à article à l'intérieur d'un même chapitre budgétaire dans les conditions prévues par l'article L. 212-2 du code des communes pour les offices communaux et intercommunaux et par l'article 50 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée pour les offices départementaux et interdépartementaux.

Article R423-50-1

Le budget, les budgets annexes et les délibérations de programme sont préparés par le président avec le concours du comptable. Le conseil d'administration vote le montant des crédits ouverts aux différentes sections du budget et des budgets annexes.

Les délibérations modificatives sont préparées et approuvées selon la même procédure et dans les mêmes conditions.

Article R423-51

Le budget s'exécute par gestion annuelle.

Article R423-53

Le recouvrement des produits de l'office est poursuivi dans les conditions prévues par le décret n° 81-362 du 13 avril 1981 relatif au recouvrement des produits des collectivités et des établissements publics locaux.

Si les poursuites engagées ne permettent pas d'assurer le recouvrement des sommes dues à l'office, le comptable en rend compte immédiatement au président du conseil d'administration à qui il appartient de prendre toutes mesures, notamment pour faire prononcer la résiliation des contrats à raison de leur inexécution.

Code de la construction et de l'habitation

Article R423-54

Les créanciers des offices qui en font la demande peuvent obtenir le règlement de leur créance par chèque tiré sur le compte ouvert au Trésor au nom de l'office débiteur.

Dans ce cas, la preuve de l'extinction de la dette à rapporter au juge des comptes est constituée par le mandat de paiement dûment annoté de l'émission du chèque par le comptable, accompagné, s'il y a lieu, des pièces justificatives.

Les conditions d'application du présent article sont arrêtées de concert entre le ministre chargé de la construction et de l'habitation et le ministre chargé des finances.

Article R423-55

Toute saisie-arrêt sur les sommes dues par l'office, toutes significations de cession ou de transport desdites sommes et toutes autres ayant pour objet d'arrêter le paiement doivent être faites entre les mains du comptable.

En cas de règlement par chèque, aucune saisie-arrêt ou opposition, aucun transport ou cession, aucune signification ayant pour objet d'arrêter le paiement de la créance ne peuvent avoir d'effet en ce qui concerne la somme inscrite au mandat, s'ils interviennent après que le comptable a délivré le chèque au profit du créancier.

Article R423-57

Les opérations de recettes et de dépenses peuvent, par décision du conseil d'administration, être confiées à des régisseurs de recettes et d'avances, conformément à la réglementation applicable aux collectivités locales et aux établissements publics locaux.

Article R423-58

L'encaissement des loyers et accessoires peut, avec l'agrément du conseil d'administration, être effectué par des agents spéciaux, sous la responsabilité du comptable et, s'il y a lieu, de régisseurs de recettes.

Leur montant doit être versé au comptable dans le délai de trois jours.

Article R423-59

Les instructions prévues à l'article R. 423-40 fixent l'énumération des livres principaux et auxiliaires de l'ordonnateur et du comptable, les modèles d'imprimés nécessaires au service financier de l'office ainsi que la réglementation détaillée de l'ensemble des opérations comptables.

Elles fixent également les dates auxquelles doivent être dressées la balance générale des comptes et les balances des livres auxiliaires.

Article R423-60

Les fonds libres appartenant à l'office doivent être déposés au Trésor, à un compte de chèques postaux, à la Caisse des dépôts et consignations, à une caisse d'épargne, ou, sur autorisation spéciale du ministre chargé des finances, à la Banque de France.

Article R423-61

En dehors des opérations prévues par la législation en vigueur l'office ne peut effectuer que des placements en valeurs émises ou garanties par l'Etat.

Les offices publics d'habitations à loyer modéré peuvent également, après accord de leur collectivité locale de rattachement, souscrire ou acquérir des actions émises par des sociétés d'habitations à loyer modéré ou des sociétés d'économie mixte.

Ils peuvent en outre, pour la réalisation d'opérations prévues par les articles R. 311-1 et R. 311-2 et d'opérations financées dans les conditions fixées par les articles R. 331-32 à R. 331-77, souscrire ou acquérir des parts de sociétés civiles immobilières, après accord de leur collectivité locale de rattachement.

Les souscriptions et acquisitions de parts ou d'actions doivent être autorisées par le conseil d'administration.

Les participations détenues par un office dans une société d'habitations à loyer modéré doivent représenter plus de 50 p. 100 du capital de cette société.

Code de la construction et de l'habitation

Article R423-62

En fin d'année, le président du conseil d'administration arrête les livres du comptable, dont il peut prendre à tout moment connaissance et se fait présenter les rentes et valeurs mobilières appartenant à l'office.

S'il s'agit d'un comptable spécial, il constate l'existence des valeurs en caisse, ainsi que les soldes des comptes courants.

Il dresse procès-verbal de ces différentes opérations.

Article R423-63

Les états financiers réunissent le compte administratif du président du conseil d'administration et le compte de gestion du comptable. Ils comprennent le bilan, le compte de résultats, l'annexe et tous les documents justificatifs énumérés par les instructions prévues à l'article R. 423-40.

Article R423-63-1

Le conseil d'administration de l'office délibère sur l'affectation du résultat de l'exercice clos selon le schéma suivant:

A. - Le bénéfice est affecté:

1° En priorité:

a) En cas de cession de biens immobiliers, dans la limite de la plus-value correspondante, au compte de réserve Plus-values nettes sur cessions immobilières;

b) Au compte de report à nouveau, dans la limite du solde débiteur de ce compte.

2° Pour le solde:

a) Au compte de réserve de compensation;

b) Au compte de réserves diverses;

c) Au compte de report à nouveau.

Le report à nouveau créditeur est affecté au financement des investissements lors de la clôture financière des opérations.

B. - Le déficit est couvert:

1° En priorité, par une reprise totale ou partielle sur la réserve de compensation et, éventuellement, sur les réserves diverses.

2° Le cas échéant, pour le reliquat, par une imputation sur le compte de report à nouveau.

Article R423-64

Le bilan et le compte de résultat sont préparés par le comptable et visés par le président du conseil d'administration.

Les instructions prévues à l'article R. 423-40 fixent l'ensemble des informations constituant l'annexe et définissent la répartition des tâches entre le comptable et l'ordonnateur pour son élaboration.

Ces documents sont obligatoirement accompagnés d'un rapport du président du conseil d'administration sur l'activité de l'office pendant l'année écoulée.

Article R423-65

Au plus tard quinze jours après le délai limite fixé selon le cas par l'article 9 ou par l'article 51 de la loi du 2 mars 1982 susvisée pour l'adoption des états financiers, des copies de ceux-ci ainsi que du rapport du président du conseil d'administration sont adressées au préfet et au ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R423-66

Le défaut de transmission des états financiers à l'autorité compétente est au nombre des irrégularités, fautes graves ou carences qui peuvent justifier l'application des articles R. 421-59 et R. 421-60. »

Article R423-67

Les instructions interministérielles prévues à l'article R. 423-40 déterminent la contexture du compte financier ainsi que la nomenclature des pièces justificatives à produire par le comptable, conformément à l'article R. 423-65.

Code de la construction et de l'habitation

SOUS-SECTION III Dispositions particulières applicables aux sociétés d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier

- Comptabilité

Article R423-68

Le cadre comptable et la tenue des comptes des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré sont fixés par des instructions conjointes du ministre chargé du logement et du ministre chargé du Trésor, après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré (comité permanent).

Pour ce qui concerne les sociétés anonymes de crédit immobilier, des règles relatives à leur cadre comptable et à la tenue de leurs comptes peuvent être fixées par instruction du ministre chargé du logement, pour compléter les règles édictées par le comité de la réglementation bancaire et la commission bancaire, après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré (comité permanent) et de la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier.

Les sociétés anonymes de crédit immobilier établissent à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 1992 pour chaque exercice comptable un document distinguant, d'une part, les produits résultant des activités qu'elles exercent en application du I et du II de l'article L. 422-4 et, d'autre part, les produits résultant des activités qu'elles exercent en application du III dudit article. Ce document est établi conformément à des règles fixées par arrêté du ministre chargé du logement et du ministre chargé des finances.

Article R423-69

Sous réserve des dispositions de l'article R. 423-72, les immobilisations sont comptabilisées pour leur prix de revient.

Le prix de revient des immobilisations comprend les dépenses d'acquisition ainsi que le montant des travaux de construction, d'agrandissement et d'amélioration, à l'exclusion des travaux d'entretien proprement dits. Les frais d'architectes sont compris dans le prix de revient des immobilisations.

Article R423-70

Les dotations de l'exercice aux comptes d'amortissement des constructions qui n'ont pas été données en location-attribution ou en location-vente doivent permettre l'amortissement intégral de la valeur des constructions, terrains exclus, dans une période limitée à la durée de remboursement des emprunts à long terme contractés pour la construction des immeubles en cause.

Si, en cours d'amortissement, il apparaît, en raison de l'état des constructions, que les amortissements effectués ne sont pas suffisants, il est procédé à des amortissements supplémentaires.

La faculté donnée par l'article 2 de la loi n. 47-1686 du 3 septembre 1947 de différer pendant cinq ans l'amortissement des emprunts consentis par l'Etat au titre de la législation sur les habitations à loyer modéré ne saurait être interprétée comme dispensant les sociétés de doter pendant cette période les comptes d'amortissement des constructions correspondantes.

Article R423-71

La provision pour créances douteuses de loyers doit être au moins égale, après sa dotation de fin d'année, au montant des loyers échus depuis plus d'un an et non recouverts.

La nature des autres provisions et le montant des dotations annuelles sont fixés par les instructions prévues à l'article R. 423-68.

Article R423-72

Les sociétés d'habitations à loyer modéré et de crédit immobilier désireuses de procéder à la réévaluation de leur actif doivent obtenir au préalable l'accord du ministre chargé de la construction et de l'habitation sur leur projet de réévaluation. Les instructions prévues à l'article R. 423-68 indiquent la forme dans laquelle cet accord est demandé. L'accord du ministre est donné, pour les sociétés anonymes de crédit immobilier, sur proposition de la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier.

Les immeubles donnés en location-attribution ou en location-vente ne peuvent faire l'objet d'une réévaluation.

Article R423-73

Les instructions prévues à l'article R. 423-68 fixent les règles applicables à la tenue des livres de comptabilité.

Elles fixent également les dates auxquelles doivent être dressées la balance générale des comptes et les balances des livres auxiliaires.

Code de la construction et de l'habitation

Article R423-74

Les fonds libres appartenant à une société d'habitations à loyer modéré doivent être déposés au Trésor, à la caisse des dépôts et consignations, à un compte de chèques postaux, dans une caisse d'épargne ou à la Banque de France, sauf l'encaisse nécessaire aux besoins courants. Les conditions de placement des fonds disponibles des sociétés anonymes de crédit immobilier et des établissements de crédit qu'elles contrôlent, ensemble ou séparément, directement ou indirectement, sont fixées par leur chambre syndicale.

Article R423-75

En dehors des opérations prévues par la législation en vigueur, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et les sociétés coopératives de production ou de location-attribution d'habitations à loyer modéré ne peuvent effectuer que des achats de bons du Trésor ou valeurs assimilées et de rentes sur l'Etat ou de valeurs garanties par l'Etat.

Article R423-75-1

Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, les sociétés anonymes de crédit immobilier et les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré peuvent en outre souscrire ou acquérir des actions ou des parts d'autres sociétés d'habitations à loyer modéré, ou de sociétés d'économie mixte, ou de sociétés ou d'organismes à caractère mutualiste ou coopératif susceptibles de faciliter leur action dans le cadre de la réglementation sur les HLM.

Article R423-76

Le montant total des prêts et investissements immobiliers effectués par une société d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier doit être au moins égal au montant des sommes restant à amortir sur les prêts consentis par l'Etat. S'il se trouve inférieur, la différence doit être versée à la caisse des dépôts et consignations dans le délai d'un mois pour être affectée au remboursement des emprunts correspondants. Toutefois, les organismes peuvent conserver les avances à découvert qui leur auront été accordées par l'Etat dans les conditions fixées lors de l'attribution de ces avances.

Article R423-77

Les instructions prévues à l'article R. 423-68 fixent la contenance des documents comptables et de l'état détaillé des opérations de l'année prévus à l'article R. 431-15.

Article R423-78

Dans le mois suivant celui au cours duquel s'est tenue l'assemblée générale ordinaire réunie en application de l'article 157 de la loi du 24 juillet 1966, sont adressées:

- a) Pour les sociétés d'habitations à loyer modéré, au préfet, au ministre chargé du logement et à la Caisse des dépôts et consignations, des copies des documents annuels, soumis conformément à la loi à l'assemblée générale des actionnaires, auxquelles est joint le procès-verbal de cette assemblée, ainsi que les états réglementaires définis par la réglementation applicable aux sociétés d'habitations à loyer modéré;
- b) Pour les sociétés anonymes de crédit immobilier, au préfet du département du siège, au ministre chargé du logement et à la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier, des copies des documents annuels, soumis conformément à la loi à l'assemblée générale des actionnaires, auxquelles est joint le procès-verbal de cette assemblée, ainsi que le document mentionné au troisième alinéa de l'article R. 423-68.

SECTION II Dispositions domaniales

Article R423-79

L'autorité compétente pour recevoir la communication prévue à l'alinéa premier de l'article L. 423-6 est le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

L'autorisation de céder des créances hypothécaires en application de l'alinéa 3 du même article est accordée conjointement par le ministre chargé des finances et le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R423-80

En cas d'inobservation des règles posées par l'article L. 423-3, et conformément à l'article L. 423-4, la nullité des actes intervenus est prononcée, les parties appelées, par le président du tribunal de grande

Code de la construction et de l'habitation

instance statuant selon la procédure des référés à la requête du ministère public sur demande soit de la partie lésée, soit du préfet, soit du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R423-81

Les fonds provenant des aliénations consenties en application des articles L. 423-4 à L. 423-6 peuvent être réinvestis dans la construction de nouveaux logements dans les conditions précisées aux articles ci-après.

Article R423-82

Le réinvestissement par un organisme d'habitations à loyer modéré, dans la construction de nouveaux logements, des fonds provenant de l'aliénation d'un élément de son patrimoine est subordonné, notamment, aux conditions suivantes:

1. Justifier avoir remboursé à l'Etat ou à tout autre prêteur les dettes contractées pour l'acquisition ou la construction de l'immeuble aliéné;
2. Avoir effectué sur son patrimoine immobilier existant les grosses réparations urgentes.

Article R423-83

Le ministre chargé de la construction et de l'habitation précise pour chaque organisme l'utilisation des fonds indiqués à l'article précédent et notamment les conditions de leur affectation à la réalisation d'un programme déterminé.

Article R423-84

Le ministre chargé de la construction et de l'habitation et le ministre chargé des finances peuvent déléguer aux préfets le pouvoir qu'ils tiennent de l'article L. 423-4 d'autoriser les offices et sociétés d'habitations à loyer modéré à consentir toute aliénation volontaire, toute promesse de vente, tout bail de plus de douze ans ou tout échange d'un élément de leur patrimoine immobilier ainsi que toute constitution d'hypothèque.

TITRE III Dispositions financières

CHAPITRE I Prêts et concours financiers divers aux organismes d'habitations à loyer modéré

SECTION I Prêts et subventions de l'Etat

SOUS-SECTION I Dispositions générales

Article R431-1

Des prêts et des subventions de l'Etat, dont l'objet, le montant maximum et les caractéristiques sont fixés par arrêté conjoint du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation, sont accordés aux organismes mentionnés à l'article L. 411-2 par le ministre chargé de la construction et de l'habitation sur proposition d'une commission comprenant:

- un représentant du ministre chargé de la construction et de l'habitation;
- deux représentants du ministre chargé des finances;
- un représentant du ministre de l'intérieur;
- un représentant du ministre chargé de l'agriculture;
- un représentant du ministre chargé de la santé;
- un représentant du directeur général de la caisse des dépôts et consignations;
- quatre représentants des organismes d'habitations à loyer modéré élus pour trois ans par lesdits organismes, dans les conditions fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Des personnalités qualifiées peuvent être entendues par la commission à titre consultatif.

Article R431-2

L'octroi des prêts et des subventions prévus à l'article précédent ou des bonifications d'intérêts prévues à l'article R. 431-49 peut être subordonné à l'exécution normale, par rapport aux prévisions établies conformément aux directives données par le ministre chargé de la construction et de l'habitation, des constructions précédemment mises en chantier par l'organisme intéressé. Dans le

Code de la construction et de l'habitation

cadre de programmes pluriannuels, l'octroi des prêts et des subventions peut être subordonné à l'utilisation de plans et d'éléments techniques communs à plusieurs organismes.

Article R431-3

Le montant des prêts peut atteindre le montant du prix de revient des logements que les organismes emprunteurs s'engagent à réserver aux fonctionnaires et agents de l'Etat, civils et militaires, dans leurs immeubles locatifs, dans la limite d'un pourcentage des logements construits qui ne peut, sauf cas exceptionnel, dépasser 20 p. 100 par immeuble.

Les conditions d'application du présent article, et notamment les conventions à passer entre l'Etat et les organismes d'habitations à loyer modéré ainsi que les conditions dans lesquelles les logements sont attribués par le conseil d'administration de l'organisme, sont fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Article R431-4

Le montant des prêts peut atteindre le coût total des opérations d'aménagement de logements destinés à être loués dans des immeubles domaniaux civils et militaires.

Ces opérations d'aménagement peuvent être réalisées par des offices ou sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, dans des conditions fixées par des conventions passées avec le ministre chargé des finances et le ministre chargé de la construction et de l'habitation. Les conventions peuvent prévoir la gestion de ces immeubles par lesdits organismes.

Article R431-5

Un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances fixe le taux des intérêts moratoires en cas de retard dans le cas prévu par l'article L. 431-2.

Le recouvrement des sommes non remboursées dans un délai de trois mois et des intérêts de retard y relatifs est poursuivi par l'agent judiciaire du Trésor.

Article R431-6

Les intérêts afférents aux prêts consentis par la caisse des dépôts et consignations à l'Etat pour l'application des dispositions du présent livre sont réglés trimestriellement au taux moyen du revenu ressortant de l'ensemble des placements de fonds effectués par la caisse des dépôts et consignations pour son propre compte et pour le compte de la caisse nationale de prévoyance, de la caisse nationale d'épargne et des caisses d'épargne ordinaires pendant le trimestre précédant la réalisation des prêts à l'exception des emplois à court terme.

Le taux des intérêts afférents à ces prêts ne peut en aucun cas excéder le taux d'intérêt applicable au moment de la réalisation aux prêts accordés par la caisse des dépôts et consignations aux départements, communes et établissements publics.

Article R431-7

Le ministre chargé de la construction et de l'habitation peut, avec l'accord du ministre chargé des finances, consentir aux organismes d'habitations à loyer modéré, pour leurs opérations de construction à usage locatif retenues à un programme de financement sur proposition de la commission mentionnée à l'article R. 431-1, des prêts à taux réduit destinés à assurer le paiement des architectes et techniciens de leurs honoraires d'études et, s'il y a lieu, des dépenses afférentes aux sondages des terrains d'assiette.

Les organismes peuvent obtenir le montant de ces prêts sans apporter la justification de l'apport de la propriété du terrain et de la garantie d'une collectivité locale, et sans constituer une hypothèque au profit de l'Etat, à charge de régularisation ultérieure, lors de la réalisation des contrats afférents aux prêts principaux accordés pour le financement de la construction proprement dite.

Les prêts prévus ci-dessus ne peuvent être accordés que pour les opérations comportant deux cents logements au moins, à réaliser par un organisme d'habitations à loyer modéré ou par le mandataire commun d'un groupement de maîtres d'ouvrages constitué en application de l'article R. 433-1.

Ils peuvent également être accordés pour des opérations de moindre importance sur proposition de la commission prévue à l'article R. 431-1 au profit d'organismes ne possédant pas un patrimoine en exploitation de cinq cents logements au moins.

En aucun cas le montant de ces prêts ne peut excéder 4 p. 100 du prix de revient prévisionnel des constructions à réaliser. Ils font l'objet de contrats passés entre la caisse des dépôts et consignations agissant au nom de l'Etat et l'organisme d'habitations à loyer modéré.

Dans le cas où, pour quelque raison que ce soit, l'opération de construction ne s'est pas réalisée, le prêt consenti doit être remboursé dans un délai de cinq ans à compter de la date du contrat.

Code de la construction et de l'habitation

Article R431-8

les organismes mentionnés à l'article L. 411-2, autres que les sociétés de crédit immobilier, qui désirent obtenir des prêts de l'Etat dans les conditions prévues par les articles R. 431-1 à R. 431-6, doivent faire parvenir leur demande au directeur général de la caisse des dépôts et consignations avec les pièces ci-après, certifiées conformes par le président:

1. a) En ce qui concerne les offices publics d'habitations à loyer modéré:

- le décret qui les a constitués;
- les délibérations du conseil d'administration relatives à l'emprunt demandé, avec justification de l'approbation de l'autorité supérieure;
- la liste des membres du conseil d'administration avec mention de leur qualité;
- les comptes administratifs des trois exercices précédents, appuyés des délibérations du conseil d'administration qui les ont approuvés;
- le budget de l'année courante.

b) En ce qui concerne les sociétés d'habitations à loyer modéré:

- les statuts portant mention de l'approbation ministérielle;
- la liste des membres du conseil d'administration, avec mention de leur qualité et du nombre d'actions possédées par chacun d'eux;
- les bilans des trois exercices précédents, appuyés des rapports du conseil d'administration et des comptes rendus des assemblées générales qui les ont approuvés.

c) En ce qui concerne les fondations:

- le décret qui les a reconnues d'utilité publique;
- la liste des membres du conseil d'administration, avec mention de leur qualité;
- les bilans des trois exercices précédents, appuyés des délibérations du conseil d'administration qui les ont approuvés;

2. Un état détaillé des recettes et des dépenses effectuées depuis la clôture du dernier exercice ou l'établissement du dernier bilan produit;

3. Une note relative au fonctionnement de l'organisme donnant, avec communication des plans et devis, les renseignements nécessaires sur les opérations projetées, les ressources que l'organisme peut y consacrer, l'équilibre financier des ressources et des charges probables après exécution du programme et les conditions de location des immeubles;

4. Un état conforme au modèle déterminé par la commission d'attribution des prêts, donnant la situation de l'organisme à une date aussi rapprochée que possible de celle de la demande.

Dans le cas où ils ont obtenu la garantie du département ou de la commune, les offices publics, les sociétés d'habitations à loyer modéré et les fondations doivent produire une copie de la délibération par laquelle le conseil général ou le conseil municipal a:

a) Autorisé le préfet ou le maire à intervenir au contrat;

b) Déterminé le montant de l'engagement pris et créé les ressources qui sont spécialement affectées à l'exécution de cet engagement et mises en recouvrement de plein droit en cas de besoin.

A cette délibération sont joints, le cas échéant, les actes autorisant la création des ressources.

Article R431-9

Tout prêt consenti pour le compte de l'Etat par la caisse des dépôts et consignations, par application de l'article R. 431-1, donne lieu à l'établissement d'un contrat qui, en plus des stipulations concernant le montant du prêt et les conditions de réalisation et d'amortissement, doit mentionner notamment les dispositions prévues aux articles R. 431-10 à R. 431-16.

Article R431-10

A moins que le paiement des annuités ne soit garanti par la commune ou le département, l'organisme qui emprunte s'engage à consentir au profit de l'Etat, avant toute réalisation, une hypothèque de premier rang sur les immeubles servant de base à la commission d'attribution pour la détermination du montant de l'emprunt. Les frais de cette affectation hypothécaire et de toutes opérations qui en sont la conséquence ou la suite sont à la charge de l'organisme emprunteur.

L'hypothèque est prise pour le compte de l'Etat par le directeur général de la caisse des dépôts et consignations; la mainlevée partielle ou totale des inscriptions est donnée soit par le directeur général de la caisse des dépôts et consignations, soit par l'agent judiciaire du Trésor qui ont qualité pour le faire avec ou sans constatation de paiement.

En cas de garantie départementale ou communale, le contrat fait mention de la délibération prise par le conseil général ou par le conseil municipal et indique, s'il y a lieu, les modalités de cet engagement.

Code de la construction et de l'habitation

Article R431-11

Le versement des fonds a lieu en une ou plusieurs fois et sur justification d'emploi dans un délai d'un an à partir du jour où, toutes les formalités hypothécaires étant accomplies, la grosse de l'acte d'affectation hypothécaire est remise à la caisse des dépôts et consignations. Lorsqu'il n'y a pas hypothèque, le délai d'un an court de la date de la signature du contrat.

La fraction de prêt qui n'a pas été réalisée à l'expiration de ce délai est annulée. Toutefois lorsque l'importance des travaux à exécuter et le montant élevé du prêt le justifient, le délai de réalisation peut être augmenté par la commission d'attribution des prêts.

Les versements prennent valeur du premier jour de la dizaine dans laquelle les fonds ont été mis à la disposition de l'organisme emprunteur.

Article R431-12

L'ensemble des sommes restant à amortir sur les prêts consentis par l'Etat ne doit pas dépasser le total des sommes restant dues tant par les débiteurs hypothécaires que par les locataires ou acquéreurs. S'il devient supérieur, la différence doit être versée à la caisse des dépôts et consignations, lors de la plus proche échéance, pour être affectée à l'amortissement anticipé des emprunts réalisés auprès de ladite caisse.

Article R431-13

Les remboursements anticipés sont appliqués aux dernières annuités d'amortissement; toutefois, sur la demande de l'organisme emprunteur, la caisse des dépôts et consignations peut modifier l'amortissement de manière à répartir différemment les versements ainsi effectués.

Article R431-14

Pendant toute la durée du remboursement des prêts effectués pour le compte de l'Etat, les organismes débiteurs ne peuvent, sans l'autorisation préalable de la commission d'attribution des prêts, contracter d'autres emprunts, faire aucun achat de valeurs dont la libération totale ne sera pas immédiate, modifier les conditions de location et d'amortissement des immeubles bâtis ainsi que les conditions des prêts hypothécaires individuels en vigueur au moment de la conclusion du prêt, procéder à l'attribution, à la vente ou à l'échange de terrains ou d'immeubles bâtis. La commission d'attribution des prêts peut déléguer à la caisse des dépôts et consignations le pouvoir d'accorder dans les cas dont il s'agit les autorisations nécessaires.

Article R431-15

L'organisme emprunteur doit fournir à la caisse des dépôts et consignations:

1. Avant le 31 mars de chaque année, un état conforme au modèle adopté par la commission d'attribution des prêts et donnant la situation détaillée des opérations au 31 décembre précédent;
 2. Avant le 30 juin de chaque année, le compte rendu de l'assemblée générale ordinaire, accompagné du bilan, du détail du compte "Profits et pertes", ainsi que de la copie du rapport du conseil d'administration et des commissaires aux comptes. Les offices fournissent annuellement la délibération du conseil d'administration approuvant les comptes administratifs et de gestion de l'année précédente;
 3. Dans le délai d'un mois, le compte rendu des assemblées générales extraordinaires.
- Il doit être fourni, en outre, à la caisse des dépôts et consignations tous autres renseignements qui pourraient être demandés sur la situation financière de l'organisme emprunteur.

Article R431-16

Le remboursement du capital restant dû devient de plein droit immédiatement exigible:

a) Sans mise en demeure préalable:

1. En cas de retrait de l'approbation ministérielle prévue par la législation sur les habitations à loyer modéré;
2. En cas de dissolution de l'organisme emprunteur;

b) Un mois après simple mise en demeure par lettre recommandée:

1. En cas de violation des articles R. 431-12 et R. 431-14;
2. A défaut de paiement des annuités dans un délai d'un an;
3. En cas de non-production des justifications prévues au contrat de prêt.

Article R431-17

Les sociétés et les unions de sociétés de secours mutuels, ainsi que les dispensaires publics d'hygiène sociale et de préservation antituberculeuse, sont, pour l'application de l'article L. 432-4 du

Code de la construction et de l'habitation

présent code et de l'article 249 du code de la santé publique, assujettis aux dispositions des articles R. 431-8 à R. 431-16.

Article R431-18

Les organismes d'habitations à loyer modéré ayant obtenu des prêts de l'Etat par application du présent code sont tenus de verser, à la fin de chaque trimestre, à la caisse des dépôts et consignations, le montant des remboursements anticipés qu'ils peuvent avoir reçus, au cours du trimestre, de leurs emprunteurs hypothécaires ou locataires acquéreurs. Ces versements, arrondis à un multiple de 2 francs, doivent être appuyés d'un état nominatif indiquant le nom des emprunteurs ayant opéré des remboursements anticipés, le montant du remboursement effectué par chacun d'eux, la date à laquelle le prêt avait été consenti, ainsi que la durée de ce prêt.

SOUS-SECTION II Dispositions particulières aux sociétés de crédit immobilier

Article R431-19

Les sociétés de crédit immobilier désirant obtenir des prêts de l'Etat, dans les conditions prévues par les articles R. 431-1 à R. 431-6, doivent faire parvenir leur demande au directeur général de la caisse des dépôts et consignations avec les pièces ci-après :

1. Deux exemplaires des statuts de la société portant mention de l'approbation ministérielle;
2. La liste des membres du conseil d'administration et des commissaires de surveillance, avec indication de leurs qualités et domiciles;
3. La liste des souscripteurs, avec mention du nombre d'actions possédées et du capital versé par chacun d'eux;
4. Les trois derniers bilans annuels appuyés du compte rendu des assemblées générales qui les ont arrêtés;
5. Un état détaillé des recettes et des dépenses depuis la date du dernier bilan produit;
6. Une note exposant le fonctionnement de la société, sa situation financière ainsi que l'état détaillé de ses opérations suivant le modèle déterminé par la commission d'attribution des prêts;
7. Dans le cas où la société de crédit immobilier a obtenu de la commune ou du département la garantie prévue à l'article L. 431-1, les pièces nécessaires pour établir l'existence de cette garantie. Il peut être réclamé, en outre, toutes justifications et tous renseignements jugés nécessaires. Les pièces dont la production est prescrite par le présent article doivent être certifiées dans les conditions déterminées par la commission d'attribution des prêts.

Article R431-20

Tout prêt consenti pour le compte de l'Etat par la caisse nationale de prévoyance à une société de crédit immobilier, conformément aux dispositions des articles R. 431-1 à R. 431-6 donne lieu à l'établissement d'un contrat qui, en plus des stipulations concernant le montant du prêt et les conditions de réalisation et d'amortissement, doit mentionner notamment les dispositions prévues aux articles R. 431-21 à R. 431-24.

Article R431-21

Le versement des fonds a lieu en une ou plusieurs fois et sur justification d'emploi, dans un délai maximum de dix huit mois à partir de la signature du contrat.

La fraction du prêt qui n'a pas été réalisée à l'expiration de ce délai est annulée.

Les versements prennent valeur du premier jour de la dizaine dans laquelle les fonds ont été mis à la disposition de la société.

Article R431-22

Pour toute avance consentie par une société de crédit immobilier à une société d'habitations à loyer modéré, par application de l'article L. 422-4, c, le contrat doit stipuler une règle de remboursement telle que le total des sommes restant dues à la société d'habitations à loyer modéré, par suite de l'emploi de cette avance, ne soit, à aucun moment, inférieur au solde restant dû à la société de crédit immobilier.

Article R431-23

La société de crédit immobilier doit fournir à la caisse nationale de prévoyance:

Code de la construction et de l'habitation

1. Avant le 15 février de chaque année, un état établi et certifié dans les mêmes conditions que l'état prévu au 6° de l'article R. 431-19, et donnant la situation détaillée des opérations de la société au 31 décembre précédent;
2. Avant le 31 mars de chaque année, le compte rendu de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'année précédente, accompagné du bilan et du détail du compte "profits et pertes" ainsi que de la copie du rapport du conseil d'administration et des commissaires aux comptes;
3. Dans le délai d'un mois, le compte rendu des assemblées générales extraordinaires.
Elle doit fournir, en outre, à la caisse nationale de prévoyance tous autres renseignements qui pourraient être demandés sur la situation financière de la société.

Article R431-24

Le remboursement du capital restant dû devient de plein droit immédiatement exigible:

a) Sans mise en demeure préalable:

1° En cas de retrait de l'agrément ministériel prévu à l'article R. 422-16;

2° En cas de dissolution de la société;

3° En cas de violation de l'article R. 431-22 sans préjudice du retrait de l'agrément ministériel prévu à l'article R. 422-16;

b) Un mois après simple mise en demeure par lettre recommandée:

1° A défaut de paiement des annuités dans un délai d'un an;

2° En cas de non-production des justifications prévues au contrat de prêt.

SOUS-SECTION III Prêts aux sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré par l'intermédiaire de la caisse nationale de prévoyance

Article R431-25

Les prêts consentis pour le compte de l'Etat par la caisse nationale de prévoyance aux sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré sont soumis aux dispositions du présent chapitre.

Article R431-26

Outre les justifications prévues à l'article R. 431-19, les sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré doivent, à l'appui de leurs demandes de prêts, fournir les documents nécessaires pour établir l'existence de la garantie prévue par l'article L. 431-1.

Article R431-27

Pour l'application de l'article L. 431-1, les sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré doivent, lors de leur première demande d'avance, être admises au bénéfice dudit article par décision du ministre chargé de la construction et de l'habitation, après avis du ministre chargé des finances. Lorsqu'une société coopérative d'habitations à loyer modéré, qui a reçu des avances, a enfreint les prescriptions du présent livre (1^{re} et 2^e parties), elle est mise en demeure de fournir, dans le délai d'un mois et par écrit, ses observations sur les irrégularités relevées contre elle.

Passé ce délai et faute de justification suffisante, un arrêté pris de concert par le ministre chargé de la construction et de l'habitation et le ministre chargé des finances, après avis du conseil supérieur des habitations à loyer modéré, peut décider qu'elle ne recevra plus aucune avance nouvelle. En ce cas, sans mise en demeure préalable, le remboursement du capital restant dû par elle devient de plein droit immédiatement exigible, à dater de la notification de l'arrêté ministériel.

Article R431-28

Ce remboursement devient aussi de plein droit immédiatement exigible:

1. En cas de dissolution de la société;

2. En cas de violation de l'article R. 431-22.

Article R431-29

Ce remboursement est également exigible mais un mois après simple mise en demeure par lettre recommandée:

1. A défaut de paiement des annuités dans le délai d'un an;

2. En cas de non-production des justifications prévues au contrat de prêt.

Code de la construction et de l'habitation

SECTION II Caisse de garantie du logement social

Article R431-30

La caisse de garantie du logement social est un établissement public national à caractère administratif doté de l'autonomie financière.

Article R431-31

La caisse a pour objet, en application de l'article L. 431-3 du présent code, de gérer les prêts consentis jusqu'au 31 décembre 1985 par la caisse des prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré. Elle gère le fond de garantie prévu à l'article L. 451-3 et assure dans les conditions fixées par les articles L. 451-3 et L. 481-1 la gestion des produits des redevances.

Article R431-32

Les ressources de la caisse sont constituées notamment par le remboursement des prêts, les subventions et bonifications de l'Etat afférentes aux prêts qu'elle gère, le produit des redevances ainsi que le produit des emprunts qu'elle contracte avec l'autorisation du ministre chargé des finances, les dons et legs.

Article R431-33

La caisse est administrée par un conseil d'administration de dix membres désignés pour une durée de trois ans renouvelable par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation. Ce conseil comprend :

- un conseiller d'Etat ou un conseiller maître à la Cour des comptes ;
- un inspecteur général des finances ou un inspecteur des finances ;
- deux représentants du ministre chargé des finances ;
- deux représentants du ministre chargé de la construction et de l'habitation ;
- le directeur général de la Caisse des dépôts et consignations ou son représentant ;
- deux représentants des organismes d'habitation à loyer modéré dont l'un a la qualité d'élu local ;
- un représentant des sociétés d'économie mixte susceptibles de bénéficier des prêts de la caisse.

Le conseil d'administration élit en son sein un président parmi les représentants des organismes d'habitation à loyer modéré.

En cas de vacance de la présidence du conseil d'administration, les fonctions du président sont exercées, jusqu'à l'élection du nouveau président qui doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la vacance, par un des représentants du ministre chargé de la construction et de l'habitation que le ministre désigne à cet effet.

Article R431-34

Le conseil d'administration délibère sur le budget de la caisse, sur son compte financier ainsi que sur toutes les décisions afférentes à la gestion des prêts et aux opérations du fonds de garantie. Il se réunit au moins deux fois par an, sur convocation de son président.

Article R431-35

Le conseil peut désigner en son sein une commission permanente comprenant au moins un représentant des organismes d'habitations à loyer modéré et le représentant des sociétés d'économie mixte. Le conseil peut déléguer à la commission les décisions afférentes à la gestion des prêts et aux opérations du fonds de garantie dans la limite d'un montant qu'il fixe.

Article R431-36

La Caisse des dépôts et consignations assure la gestion administrative des opérations de la caisse de garantie du logement social dans des conditions fixées par une convention conclue entre les deux établissements.

Le directeur général de la Caisse des dépôts et consignations est ordonnateur de la caisse de garantie.

Article R431-37

Un arrêté du ministre chargé des finances définit les règles particulières de fonctionnement comptable et financier de la caisse.

L'agent comptable de la caisse de garantie du logement social est nommé par arrêté conjoint du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R431-38

Code de la construction et de l'habitation

Les frais de contrôle visés à l'article L. 451-3 exposés par le ministre chargé des finances et le ministre chargé de la construction et de l'habitation sont arrêtés par les ministres intéressés qui en notifient le montant à la caisse de garantie du logement social.

Les sommes ainsi arrêtées sont versées par la caisse au Trésor public et rattachées au budget des divers ministères par voie de fonds de concours.

SECTION III Bonifications d'intérêts

Article R431-49

Des bonifications d'intérêts peuvent être accordées par l'Etat aux organismes d'habitations à loyer modéré pour les emprunts contractés ou émis par eux en vue de la réalisation de toutes les opérations prévues à l'article L. 411-1 et, notamment, pour les acquisitions foncières et les travaux de grosses réparations ou d'aménagement.

Article R431-50

Les modalités d'application de l'article R. 431-49 sont fixées par décret pris sur le rapport du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Des arrêtés des mêmes ministres déterminent le taux des bonifications prévues par l'article R. 431-49 dans la limite de 3,50 p. 100 par an, pendant vingt-cinq ans. Ce taux peut atteindre au maximum 4,50 p. 100 pendant les dix premières années.

Toutefois, pour les prêts consentis par la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré, le taux maximum de bonification peut être porté à 6,70 p. 100 au cours des trois premières années et à 3,77 p. 100 pendant les vingt-sept années suivantes.

Article R431-51

Les bonifications prévues à l'article R. 431-49 sont accordées par le préfet pour les sommes provenant d'emprunts contractés par les organismes d'habitations à loyer modéré et de crédit immobilier avec son autorisation, en vue de la construction de logements neufs ou de l'aménagement de locaux existants. Ne peuvent bénéficier de ces bonifications d'intérêts les sommes provenant d'emprunts contractés pour des opérations bénéficiant des prêts consentis par la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré ou des primes à la construction prévues par l'article R. 311-1.

Article R431-52

Ces bonifications d'intérêts sont calculées sur le montant des emprunts autorisés dans la mesure où ce montant n'excède pas:

- pour la construction d'immeubles locatifs ou de logements-foyers, le prix de revient, toutes dépenses confondues, déterminé conformément aux dispositions de l'arrêté fixant les caractéristiques techniques et de prix de revient des habitations à loyer modéré à usage locatif;
- pour les opérations d'accession à la propriété, le plafond des prêts individuels déterminé par arrêté interministériel;
- pour les autres opérations prévues à l'article L. 411-1, le montant maximum fixé conjointement par le ministre chargé de la construction et de l'habitation et le ministre chargé des finances.

Article R431-53

Les demandes de bonifications d'intérêts doivent être adressées par les organismes d'habitations à loyer modéré, ou de crédit immobilier au directeur départemental de l'équipement compétent dans la commune où doivent être réalisées les opérations. Elles sont établies conformément aux instructions du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R431-54

Les arrêtés individuels prévus par l'article R. 431-50 fixent le taux et la durée des bonifications ainsi que le délai dans lequel les travaux devront être achevés.

Article R431-55

Les fonds provenant des emprunts pour lesquels les organismes d'habitations à loyer modéré ont obtenu l'attribution de bonifications sont versés à un compte de dépôt ouvert par la caisse des dépôts et consignations. Ils ne peuvent être retirés que sur production des justifications demandées par cet établissement.

Code de la construction et de l'habitation

Article R431-56

Les bonifications sont payées aux organismes bénéficiaires, sur leur demande, par la caisse des dépôts et consignations dans le mois précédant les échéances prévues aux contrats d'emprunts. Les sommes nécessaires au service des bonifications sont versées par le Trésor à la caisse des dépôts et consignations qui les porte au crédit d'un compte spécial que cet établissement ouvre dans ses écritures. Ce compte est débité lors des paiements effectués.

SECTION IV Dispositions diverses

SOUS-SECTION I Garantie et concours financiers divers des collectivités locales et de leurs établissements publics

Article R431-57

Les délibérations des conseils municipaux ou des conseils généraux portant garantie de remboursement des emprunts contractés par les organismes d'habitations à loyer modéré et de crédit immobilier doivent en même temps comporter un vote ferme des ressources nécessaires pour assurer la contribution éventuelle des collectivités garantes pendant toute la durée de l'amortissement desdits emprunts. Lorsqu'il s'agit d'emprunts contractés par les organismes constructeurs d'habitations à loyer modéré la garantie doit faire l'objet d'une délibération distincte pour chaque programme à financer.

Article R431-58

La garantie donnée ne peut comporter aucune restriction ni réserve. En cas de défaillance de l'organisme d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier garanti, la commune ou le département doit, sur simple notification de la caisse des dépôts et consignations, poursuivre sans retard la mise en recouvrement des impositions votées à titre de garantie dans la limite nécessaire au versement des sommes dues à l'Etat, sans exiger que la caisse discute au préalable le débiteur défaillant. Dans le cas où le conseil municipal ou le conseil général refuse d'exécuter son obligation de garantie, l'autorité de tutelle doit obligatoirement recourir à la procédure prévue pour l'inscription d'office des dépenses obligatoires.

Article R431-59

Une convention doit intervenir entre l'organisme garanti et la commune ou le département pour fixer les conditions dans lesquelles s'exerce la garantie. Cette convention, annexée à la délibération du conseil municipal ou du conseil général, doit indiquer que les paiements effectués par le garant ont le caractère d'avances recouvrables.

Elle fixe, s'il y a lieu, les modalités du remboursement desdites avances, étant entendu que cette récupération ne peut être exercée qu'autant qu'elle ne met pas obstacle au service régulier des annuités restant encore dues aux établissements prêteurs.

Il doit être spécifié si ces avances portent ou non intérêts.

Article R431-60

La convention indique les conditions dans lesquelles s'exerce le contrôle de l'organisme par la personne morale de droit public garante, et, notamment, les conditions dans lesquelles il est procédé aux vérifications prévues par le décret-loi du 30 octobre 1935.

Elle indique les documents à fournir périodiquement, et, au moins une fois par an, au département ou à la commune, pour lui permettre de suivre le fonctionnement de l'organisme.

Article R431-61

Les deux cinquième du patrimoine des établissements de bienfaisance qui peuvent être employés conformément aux dispositions de l'article L. 431-5 doivent être calculés d'après le cours de la bourse pour les valeurs mobilières et, pour les immeubles, d'après l'évaluation qui est faite par un expert nommé par le préfet.

Les immeubles affectés aux services d'assistance ne sont pas compris dans cette évaluation et n'entrent pas en ligne de compte.

Les biens mobiliers ou immobiliers provenant de fondations et grevés d'une charge spéciale n'entrent en ligne de compte que sous déduction de la somme nécessaire pour faire face à ces charges.

En aucun cas, la somme dont les bureaux d'aide sociale, hospices et hôpitaux peuvent ainsi disposer ne doit dépasser le montant de leur fortune mobilière.

Code de la construction et de l'habitation

SOUS-SECTION II Garanties hypothécaires

Article R431-62

Les décisions de l'autorité administrative prévues à l'article L. 431-1, alinéas 1 et 3, sont prises par arrêté conjoint du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les décisions prévues au même article, alinéa 2, sont prises par le ministre chargé de la construction et de l'habitation ou son délégué.

SOUS-SECTION III Modalités de gestion des prêts

Article R431-63

Les organismes d'HLM peuvent recourir au contrat de délégation visé à l'article 1275 du code civil en vue de déléguer un remboursement de prêt, à la condition que l'établissement prêteur déclare expressément et sans réserve qu'il entend décharger l'organisme d'habitations à loyer modéré qui a fait délégation de l'obligation de rembourser ce prêt et qu'ainsi ledit contrat opère novation.

CHAPITRE II Prêts aux autres organismes et collectivités

SECTION I Prêts de l'Etat aux communes

Article R432-1

Les communes qui ont été régulièrement autorisées à construire des habitations à loyer modéré collectives comprenant des logements pour familles nombreuses et sont par suite appelées à bénéficier, en ce qui concerne ces constructions, de prêts dans les mêmes conditions que les sociétés d'habitations à loyer modéré doivent, pour obtenir des prêts en application de l'article L. 432-1, faire parvenir leur demande au directeur général de la caisse des dépôts et consignations avec les pièces ci-après:

1° Le décret en Conseil d'Etat qui autorise la commune à construire des habitations à loyer modéré;

2° La délibération du conseil municipal revêtue de l'approbation de l'autorité supérieure portant:

a) Vote de l'emprunt et des autres ressources dont la commune aura besoin pour exécuter les opérations projetées;

b) Création de ressources spécialement affectées au paiement des annuités de l'emprunt et mises en recouvrement de plein droit en cas de besoin, à moins que les annuités de l'emprunt ne soient garanties par des crédits spéciaux votés par le département, ou consentement au profit de l'Etat d'une hypothèque de premier rang sur les immeubles servant de base à la commission d'attribution pour la détermination du montant de l'emprunt lorsque à défaut de la constitution de ressources spéciales garantissant le remboursement des annuités de prêts, celui-ci reste, conformément aux dispositions de l'article L. 431-1, subordonné à l'inscription d'une hypothèque;

3° Un état certifié par le receveur municipal et visé par le maire, constatant:

a) Le montant de la taxe foncière, de la taxe d'habitation et de la taxe professionnelle dans la commune;

b) Les centimes de toute nature que la commune est autorisée à s'imposer pour l'année courante et pour les années suivantes avec leur affectation, leur durée et la date de leur autorisation, alors même qu'ils ne seraient pas recouverts en totalité;

4° Un état du passif de la commune, comportant, s'il y a lieu, l'indication des prélèvements à effectuer pour l'avenir sur les revenus ordinaires, par suite d'engagements antérieurs;

5° Un extrait des comptes administratifs indiquant:

a) Les recettes et les dépenses effectuées pendant les trois derniers exercices clos, avec distinction des opérations ordinaires, des opérations extraordinaires et des opérations supplémentaires;

b) Pour chacun desdits exercices, l'excédent constaté à la fin de l'exercice antérieur;

6° Une copie du dernier budget primitif et du dernier budget supplémentaire approuvé;

7° Une copie de la convention passée entre la commune et l'office public ou la société d'habitations à loyer modéré chargé de la gestion des immeubles, accompagnée d'une note donnant, avec communication des plans et devis, les renseignements nécessaires sur les opérations projetées, les conditions de location, ainsi que l'équilibre financier des ressources et des charges probables après exécution du programme;

8° Dans le cas où elle a obtenu la garantie du département, la commune doit produire la délibération par laquelle le conseil général a autorisé le préfet à intervenir au contrat, déterminé le montant de

Code de la construction et de l'habitation

l'engagement pris et créé les ressources spécialement affectées à l'exécution de cet engagement et mises en recouvrement de plein droit en cas de besoin. A cette délibération sont joints, le cas échéant, les actes autorisant la création de ressources.

Article R432-2

Les contrats relatifs aux prêts consentis pour le compte de l'Etat par la caisse des dépôts et consignations aux communes mentionnent, notamment, les dispositions prévues aux articles R. 431-14, R. 431-15, alinéa 1er, 1., R. 431-16.

Ils stipulent, en outre, que les communes sont tenues de fournir à la caisse des dépôts et consignations, avant le 30 juin de chaque année, une copie certifiée du compte de gestion de l'office ou de la société d'habitations à loyer modéré chargé de gérer les immeubles.

Article R432-3

L'autorisation prévue à l'article L. 432-1 est donnée par décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport du ministre de l'intérieur et du ministre chargé de la construction et de l'habitation après avis du conseil départemental de l'habitat.

SECTION II Prêts de l'Etat aux associations reconnues d'utilité publique et aux sociétés et unions de sociétés de secours mutuels

Article R432-4

Les valeurs constituant le cautionnement des sociétés sont estimées au cours moyen de la Bourse de Paris de la veille du jour du dépôt et, à défaut de cours à cette date, au cours moyen du dernier jour où elles ont été cotées.

Article R432-5

Les prêts consentis pour le compte de l'Etat par la caisse nationale de prévoyance aux associations reconnues d'utilité publique et aux sociétés et unions de sociétés de secours mutuels sont soumis aux dispositions de la présente sous-section et des articles R. 431-19 à R. 431-29. A l'appui des demandes de prêts, doivent être produits deux exemplaires des statuts ainsi que les autres pièces prévues par l'article R. 431-19, à l'exception de celles qui sont visées aux 3. et 7. dudit article.

Article R432-6

Lorsqu'une association reconnue d'utilité publique, une société ou une union de sociétés de secours mutuels, admise à bénéficier d'avances de l'Etat, a enfreint les prescriptions du présent livre, elle est mise en demeure de fournir dans le délai d'un mois et par écrit, ses observations sur les irrégularités relevées contre elle. Passé ce délai, et faute de justification suffisante, un arrêté pris de concert par le ministre chargé de la construction et de l'habitation et le ministre de l'économie et des finances, après avis du conseil supérieur des habitations à loyer modéré peut décider qu'elle ne recevra plus aucun avance nouvelle. En ce cas, sans mise en demeure préalable, le remboursement du capital restant dû par elle devient de plein droit immédiatement exigible, à dater de la notification de l'arrêté ministériel.

Article R432-7

Ce remboursement est également exigible dans les cas prévus par les articles R. 431-28 et R. 431-29 et aux conditions déterminées par lesdits articles.

Article R432-8

Lorsque, par les soins de l'agent judiciaire du Trésor, des sommes non payées, soit par une association, soit par une société ou union de sociétés de secours mutuels, ont dû être prélevées sur le cautionnement, la reconstitution du cautionnement au chiffre de 1000 F doit être effectuée dans un délai maximum d'un an. Si cette reconstitution n'est pas effectuée dans ledit délai, le remboursement du solde des emprunts devient exigible un mois après simple mise en demeure par lettre recommandée. Le cautionnement est restitué sur justification du remboursement intégral des avances de l'Etat. Dans les mêmes conditions, il met fin à l'affectation de fonds opérée sur les sociétés ou unions de sociétés de secours mutuels reconnues d'utilité publique ou approuvées.

Code de la construction et de l'habitation

SECTION III Dispositions communes

Article R432-9

Les bénéficiaires des prêts mentionnés au présent chapitre sont soumis au contrôle du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation en ce qui concerne les opérations ayant donné lieu auxdits prêts.

CHAPITRE III Marchés des organismes d'habitations à loyer modéré

SECTION I Coordination des marchés des offices publics et sociétés d'habitations à loyer modéré

Article R433-1

Les offices publics et sociétés d'habitations à loyer modéré sont autorisés à se grouper dans le cadre départemental, soit entre eux, soit avec d'autres organismes publics ou privés, en vue de coordonner pour certains projets de construction, les études, la préparation des marchés et l'exécution des travaux afin d'obtenir une réduction des prix de revient et des délais.

A cet effet, il peuvent désigner un mandataire commun dont le choix est soumis à l'approbation du préfet.

Des dispositions analogues peuvent être prises dans un cadre plus large que le cadre départemental, avec l'autorisation du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R433-2

Les offices publics et sociétés d'habitations à loyer modéré peuvent constituer avec l'autorisation du ministre chargé de la construction et de l'habitation qui y délègue un représentant, des commissions spécialisées qui étudient et préparent la passation de commandes groupées, notamment pour la fourniture de certains éléments et, à cet effet, procèdent à l'unification des documents contractuels et à la consultation des entreprises, dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Article R433-3

L'inobservation des dispositions du chapitre III du présent titre peut entraîner à l'encontre de l'organisme défaillant le remboursement immédiat de la quote-part des concours financiers alloués par l'Etat correspondant aux prestations auxquelles se rapporte l'infraction constatée.

Article R433-4

Les marchés des offices publics d'habitations à loyer modéré sont soumis aux règles fixées pour les collectivités locales et leurs établissements publics et, notamment, par le livre III du code des marchés publics.

SECTION II Contrats des organismes privés d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux

Article R433-5

Sont soumis aux dispositions de la présente section les contrats définis aux articles L. 433-1 et L. 481-4 dont le montant est supérieur au seuil visé au 10° du I de l'article 104 du code des marchés publics, passés pour leur propre compte par les organismes privés d'habitations à loyer modéré et par les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux:

Aucun projet de contrat ne peut être scindé en vue de le soustraire aux obligations découlant de la présente section.

Les contrats définis aux trois premiers alinéas du présent article sont soumis, sous réserve des dispositions prévues à la section IV du présent chapitre pour les contrats que cette section concerne, aux règles de publicité, de mise en concurrence et d'exécution prévues aux articles R. 433-6 à R. 433-19.

Article R433-6

Les contrats entrant dans le champ d'application défini à l'article R. 433-5 sont des contrats écrits. Les prestations qui font l'objet des contrats doivent répondre exclusivement à la nature et à l'étendue des

Code de la construction et de l'habitation

besoins à satisfaire. Les spécifications et la consistance technique de ces prestations doivent être déterminées aussi exactement que possible avant tout appel à la concurrence ou négociation. Les prestations sont définies par référence aux normes homologuées ou à d'autres normes applicables en France en vertu d'accords internationaux, dans les conditions prévues au décret n° 84-74 du 26 janvier 1984 modifié fixant le statut de la normalisation. Il peut être dérogé aux normes dans les conditions prévues à ce décret.

Les contrats doivent être conclus avant tout début d'exécution. Ils comportent au moins un acte d'engagement et un cahier des charges, qui en forment les pièces constitutives.

Article R433-7

Toute personne physique ou morale peut se porter candidate aux contrats entrant dans le champ d'application défini à l'article R. 433-5. Les candidats bénéficient d'une égalité de traitement dans l'examen de leurs candidatures ou de leurs offres. Toutefois les dispositions législatives et réglementaires excluant des marchés publics certaines personnes physiques ou morales sont applicables aux contrats visés par le présent chapitre.

Article R433-8

Les personnes physiques ou morales en état de liquidation judiciaire et les personnes physiques dont la faillite personnelle a été prononcée, ainsi que les personnes faisant l'objet d'une procédure équivalente régie par un droit étranger ne sont pas admises à soumissionner pour les contrats entrant dans le champ d'application défini à l'article R. 433-5. Aucun de ces contrats ne peut leur être attribué. Les personnes physiques ou morales admises au redressement judiciaire doivent justifier qu'elles ont été habilitées à poursuivre leur activité pendant la durée prévisible d'exécution du contrat.

Article R433-9

A l'appui des candidatures ou des offres pour les contrats entrant dans le champ d'application défini à l'article R. 433-5, il ne peut être exigé que :

- 1° Des renseignements ou pièces relatives à la nature et aux conditions générales d'exploitation de l'entreprise, à ses moyens techniques, à ses références, aux pouvoirs de la personne habilitée pour l'engager;
- 2° Si le candidat est en redressement judiciaire, la copie du ou des jugements prononcés à cet effet;
- 3° La déclaration que le candidat ne tombe pas sous le coup des interdictions mentionnées à l'article R. 433-8, ou à l'article 50 de la loi n° 52-401 du 14 avril 1952, modifié par l'article 56 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978, ou d'une interdiction équivalente prononcée dans un autre pays;
- 4° Les attestations des administrations comptables et organismes chargés de l'assiette et du recouvrement des impôts et cotisations concernées, permettant de justifier que le candidat a satisfait à l'ensemble des obligations définies à l'article 39 de la loi n° 54-404 du 13 avril 1954, modifiée par l'article 56 de l'ordonnance n° 58-1372 du 29 décembre 1958 et par l'article 56 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978;
- 5° Les documents ou attestations figurant à l'article R. 324-4 du code du travail;
- 6° L'attestation sur l'honneur que le candidat n'a pas fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation inscrite au bulletin n° 2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L. 324-9, L. 324-10, L. 341-6, L. 125-1 et L. 125-3 du code du travail.

Article R433-10

Les contrats entrant dans le champ d'application défini à l'article R. 433-5 sous réserve des exceptions prévues à l'article R. 433-14 sont passés après appel d'offres. Les appels d'offres peuvent être précédés d'un appel public de candidatures soumis aux règles prévues par l'article R. 433-11. Dans ce cas, l'organisme arrête la liste des candidats admis à présenter des offres en tenant compte des garanties professionnelles et financières présentées par chacun des candidats, ainsi que, le cas échéant, de critères supplémentaires, justifiés par l'objet du contrat ou ses conditions d'exécution, mentionnés dans l'avis d'appel public à candidatures.

Sont passés sur concours les contrats de maîtrise œuvre entrant dans le champ d'application défini à l'article R. 433-5 dont le montant est supérieur aux seuils fixés par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement, respectivement pour les programmes d'accession à la propriété et pour les programmes locatifs :

- soit dans les conditions définies au II de l'article R. 433-12;
- soit, pour ceux de ces contrats entrant dans le champ d'application de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 modifiée relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise œuvre privée, dans les conditions fixées par la section 4 du présent chapitre.

Code de la construction et de l'habitation

Pour les contrats de maîtrise œuvre entrant dans le champ d'application défini à l'article R. 433-5 dont le montant est inférieur aux seuils cités ci-dessus, l'organisme peut engager librement les discussions qui lui paraissent utiles avec les candidats de son choix et attribuer librement le contrat au candidat de son choix. L'organisme est toutefois tenu, après une consultation écrite au moins sommaire, d'engager la négociation avec au moins trois candidats. Ces contrats peuvent en outre être passés sans mise en concurrence préalable dans les cas suivants:

1. Lorsque les besoins ne peuvent être satisfaits que par une prestation nécessitant l'emploi d'un brevet d'invention, d'une licence ou de droits exclusifs détenus par un seul prestataire;
2. Pour les prestations qui sont exécutées à titre de recherches, d'essais, d'expérimentation ou de mise au point;
3. Lorsque les besoins ne peuvent être satisfaits que par une prestation qui, à cause de nécessités techniques, d'investissements préalables importants, d'installations spéciales ou de savoir-faire, ne peut être confiée qu'à un prestataire déterminé.

Article R433-11

I. - Les avis d'appel public à la concurrence, ainsi que les avis de concours à l'exception de ceux lancés pour des contrats visés par la section 4 du présent chapitre, mentionnent au moins:

1. L'identification de l'organisme contractant;
2. L'objet du ou des contrats;
3. La procédure de passation;
4. Les justifications à produire quant aux qualités et aux capacités du candidat;
5. La date limite de réception des candidatures ou des offres;
6. Pour les avis d'appel d'offres et de concours, le lieu où l'on peut retirer le dossier de consultation;
7. Pour les concours, les modalités d'indemnisation des concurrents.

II. - Dans un délai de trente jours à compter de la conclusion du contrat, l'organisme porte à la connaissance du public le nom du titulaire ainsi que le montant du contrat par un avis d'attribution.

III. - Les avis mentionnés au I et au II du présent article sont au moins insérés dans une publication habilitée à recevoir des annonces légales.

Dans tous les cas d'appel public à la concurrence ou de concours, le délai de remise des candidatures ou des offres est fixé selon la nature des prestations et ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la publication de l'avis mentionné à l'article R. 433-10.

Article R433-12

I. - Les contrats entrant dans le champ d'application défini à l'article R. 433-5 passés sur appel d'offres font l'objet d'un règlement de consultation, qui mentionne au moins:

1. L'objet du contrat;
2. La date limite de réception des offres;
3. Le délai de validité des offres;
4. Les justifications à produire quant aux qualités et aux capacités des candidats;
5. Les conditions dans lesquelles les variantes sont admises;
6. Les modalités de transmission des offres, qui doivent assurer la confidentialité des informations et l'égalité de traitement des candidats;
7. Le mode de règlement du contrat;
8. Le ou les critères de jugement des offres pris en compte lors de l'attribution du contrat.

Ces critères, qui permettent à l'organisme de choisir l'offre qu'il juge la plus intéressante, sont justifiés par l'objet du contrat et ses conditions d'exécution, et sont notamment: le prix des prestations, leur coût d'utilisation, leur valeur technique, les garanties professionnelles, financières et de qualité présentées par chacun des candidats et le délai d'exécution des prestations.

II. Lorsqu'il est procédé à un concours, y compris lorsqu'il s'agit d'un concours de maîtrise œuvre, exception faite de concours visés par la section IV du présent chapitre, le règlement du concours doit comporter notamment, outre les mentions citées au I du présent article, l'indication sommaire des prestations qui seront à fournir par les participants, la composition du jury, qui doit comporter, par dérogation à l'article R. 433-13, un tiers au moins de maîtres œuvre compétents eu égard à l'ouvrage à réaliser et à la nature des prestations à fournir au titre du contrat de maîtrise œuvre, les conditions dans lesquelles ils peuvent être entendus par celui-ci, les critères de jugement des projets présentés et les modalités d'indemnisation des candidats ayant remis des prestations.

III. - L'établissement du règlement de consultation ou de concours est facultatif si toutes les mentions prévues au I ou II ci-dessus ont été insérées dans l'avis d'appel d'offres, d'adjudication, d'appel public à candidatures ou de concours.

Code de la construction et de l'habitation

Article R433-13

La composition et le fonctionnement de la commission d'appel d'offres, ou ceux du jury de concours sont fixés, sous les réserves prévues à la section IV du présent chapitre pour les contrats visés par cette section, par le conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme. Le directeur départemental de l'équipement ou son représentant, ainsi qu'un représentant du directeur général de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes assistent aux réunions de cette commission ou de ce jury avec voix consultatives; ils peuvent respectivement exiger que leur avis soit porté au procès-verbal.

Article R433-14

L'organisme peut engager librement les discussions qui lui paraissent utiles avec les candidats de son choix et attribuer librement le contrat au candidat de son choix, l'organisme étant toutefois tenu, après une consultation écrite au moins sommaire, d'engager la négociation avec au moins trois candidats, dans les cas suivants:

1. Lorsque les prestations n'ont fait l'objet d'aucune soumission ou offre ou n'ont donné lieu qu'à des soumissions ou offres inacceptables;
2. Dans les cas d'urgence pour les travaux, fournitures ou services que l'organisme doit faire exécuter aux lieu et place de l'entrepreneur ou du fournisseur défaillant;
3. Dans les cas d'urgence impérieuse motivée par des circonstances imprévisibles.

II. Les contrats peuvent en outre être passés sans mise en concurrence préalable lorsque les prestations ne peuvent être réalisées que par un prestataire déterminé. Il en est ainsi dans les cas suivants:

1. Lorsque les besoins ne peuvent être satisfaits que par une prestation nécessitant l'emploi d'un brevet d'invention, d'une licence ou de droits exclusifs;
2. Lorsque les prestations sont exécutées à titre de recherches, d'essais, d'expérimentation ou de mise au point;
3. Lorsque les besoins ne peuvent être satisfaits que par une prestation qui, à cause de nécessités techniques, d'investissements préalables importants, d'installations spéciales ou de savoir-faire, ne peut être confiée qu'à un prestataire déterminé.

Article R433-15

Un procès-verbal est établi pour chaque contrat entrant dans le champ d'application défini à l'article R. 433-5. Il comporte au moins:

- 1° Le nom et l'adresse de l'organisme;
- 2° L'objet et le montant du contrat;
- 3° Le nom des candidats retenus et la justification de leur choix;
- 4° Le nom des candidats exclus et les motifs de rejet de leur candidature ou de leur offre;
- 5° Le nom du titulaire et la justification du choix de son offre;
- 6° La justification du recours à l'un des cas de procédures négociée prévue à l'article R. 433-14.

Ce procès-verbal est communiqué aux membres du conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme contractant dans un délai d'un mois à compter de la conclusion du contrat.

Article R433-16

L'organisme contractant communique à tout candidat qui en fait la demande les motifs de rejet de sa candidature ou de son offre.

Article R433-17

Le cahier des charges prévu à l'article R. 433-6 détermine, pour tous les contrats entrant dans le champ d'application défini à l'article R. 433-5, les conditions d'exécution du contrat.

Article R433-18

Les contrats entrant dans le champ d'application défini à l'article R. 433-5 donnent lieu à des versements à titre d'avances, d'acomptes ou pour solde dans les conditions fixées ci-après:

- avances: une avance forfaitaire peut être accordée; ses modalités de versement et de remboursement sont précisées dans le cahier des charges du contrat;
- acomptes: les prestations qui ont donné lieu à un commencement d'exécution du contrat ouvrent droit à des acomptes. Les modalités de versement des acomptes sont précisées dans le cahier des charges du contrat.

Les règlements d'avances et d'acomptes n'ont pas le caractère de paiements définitifs, leur bénéficiaire en est débiteur jusqu'au paiement du solde du contrat.

Code de la construction et de l'habitation

Quand le contrat comporte une clause de variation de prix, il fixe la périodicité de mise en œuvre de cette clause, et l'ensemble des modalités relatives à celle-ci.

Article R433-19

Un rapport annuel est transmis au conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme sur l'exécution de chaque contrat entrant dans le champ d'application défini à l'article R. 433-5. Ce rapport comporte pour chaque contrat le montant initial du contrat, le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté.

SECTION IV Dispositions relatives à certains contrats passés par les organismes privés d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte

Article R433-20

Les contrats de maîtrise œuvre des organismes privés d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte portant sur la réalisation de logements locatifs aidés par l'Etat à l'aide des prêts mentionnés à l'article R. 331-1 sont passés conformément aux règles prévues par le décret pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 modifiée relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise œuvre privée.

Article R433-21

Les concours d'architecture et d'ingénierie organisés par les organismes privés d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte pour la réalisation de logements locatifs aidés par l'Etat financés à l'aide des prêts mentionnés à l'article R. 331-1 sont organisés conformément aux règles prévues par le décret pris pour l'application de l'article 11 de la loi du 12 juillet 1985 modifiée relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise œuvre privée.

Article R433-22

Pour la réalisation de logements locatifs aidés par l'Etat financés à l'aide des prêts mentionnés à l'article R. 331-1, soumis aux dispositions de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 modifiée relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise œuvre privée, les organismes privés d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux peuvent passer des contrats portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux dans les conditions prévues par le titre Ier du décret pris pour l'application de l'article 18-1 de la loi du 12 juillet 1985 précitée.

Article R433-23

Les contrats passés par les organismes privés d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte pour la réalisation de logements locatifs aidés par l'Etat financés à l'aide des prêts mentionnés à l'article R. 331-1, qui ont pour objet la réalisation d'un ouvrage à titre de recherche, d'essais ou d'expérimentation doivent respecter les règles prévues par le décret pris pour l'application de l'article 18-2 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 modifiée relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise œuvre privée.

TITRE IV Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires

CHAPITRE I Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources - Supplément de loyer de solidarité

SECTION I Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources

Article R441-1

Les organismes d'habitations à loyer modéré attribuent les logements visés à l'article L. 441-1 aux bénéficiaires suivants :

1° Les personnes physiques de nationalité française et les personnes physiques admises à séjourner régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence définies par un arrêté

Code de la construction et de l'habitation

conjoint du ministre chargé de l'intérieur, du ministre chargé des affaires sociales et du ministre chargé du logement, dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge, par arrêté conjoint du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé de la santé ;

2° Dans les conditions fixées à l'article L. 442-8-1, les associations déclarées ayant pour objet de sous-louer ces logements, à titre temporaire, à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion ;

3° Dans les conditions fixées par l'article L. 442-8-4, les associations déclarées ayant pour objet de sous-louer ces logements à titre temporaire à des personnes isolées ou en ménage âgées de moins de trente ans révolus, ainsi que les établissements publics définis par l'article 5 de la loi n° 55-425 du 16 avril 1955 réorganisant les services des oeuvres sociales en faveur des étudiants.

Les conditions de ressources définies au 1° du premier alinéa sont également applicables aux personnes logées par les associations et les établissements publics mentionnés aux 2° et 3°.

Article R441-1-1

Pour résoudre des problèmes graves de vacance de logements, faciliter les échanges de logements dans l'intérêt des familles, permettre l'installation d'activités nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitations, ainsi que pour favoriser la mixité sociale dans les grands ensembles et les quartiers mentionnés au I de l'article 1466 A du code général des impôts, le préfet peut, par arrêté pris après avis du conseil départemental de l'habitat, fixer des règles dérogeant localement et temporairement aux conditions de ressources mentionnées au 1° de l'article R. 441-1. Cet arrêté détermine les plafonds de ressources dérogatoires applicables. Il désigne les immeubles ou les secteurs qui font l'objet de la dérogation ainsi que la durée de celle-ci. Dans les mêmes conditions, les dérogations aux plafonds de ressources peuvent également être accordées, en dehors des grands ensembles et des quartiers mentionnés au I de l'article 1466 A du code général des impôts, pour les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier lorsque ceux-ci sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l'aide personnalisée au logement prévue aux articles L. 351-1 et suivants.

Article R441-2

Les demandes de logement sont présentées auprès des organismes d'habitations à loyer modéré.

Elles peuvent l'être également auprès de la commune d'implantation du logement ou de la commune de résidence du demandeur, avec l'accord de celles-ci, ou, le cas échéant et dans les mêmes conditions, auprès du groupement de communes compétent en matière de logement dont elles font partie. Dans ce cas, l'autorité saisie transmet la demande à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré dans un délai de quinze jours et en informe le demandeur.

Des modalités d'inscription et de gestion communes des demandes peuvent, en outre, après avis du conseil départemental de l'habitat, être définies par voie de convention entre des organismes, des communes ou des groupements de communes, et, le cas échéant, le représentant de l'Etat dans le département.

Au cas où l'Etat ne serait pas partie à ladite convention, celle-ci doit recueillir l'approbation expresse du préfet du département.

Les demandes de logements présentées par des personnes physiques ont une durée de validité d'un an à compter de leur dépôt et sont renouvelables. L'accusé de réception de ces demandes porte indication de cette durée et des modalités de renouvellement.

L'inscription ne peut être refusée lorsque le demandeur satisfait aux conditions prévues à l'article R. 441-1. La recevabilité d'une demande de logement ne peut notamment être subordonnée à aucune condition de résidence sur le territoire de la collectivité territoriale d'implantation de ce logement.

Article R441-3

Les commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2 procèdent à l'examen des demandes en tenant compte notamment de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage. Elles tiennent compte en outre de l'éloignement des lieux de travail et de la

Code de la construction et de l'habitation

proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

En veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers, elles attribuent les logements disponibles par priorité aux personnes privées de logement ou dont la demande présente un caractère d'urgence en raison de la précarité ou de l'insalubrité du logement qu'elles occupent, ainsi qu'aux personnes cumulant des difficultés économiques et sociales mentionnées à l'accord collectif départemental prévu par l'article L. 441-1-2.

Les autres demandes de logement social sont satisfaites par priorité au bénéfice de catégories de personnes définies par le règlement départemental prévu à l'article L. 441-1-1 dans le respect des orientations définies par les conférences intercommunales prévues à l'article L. 441-1-5, lorsqu'elles existent.

Article R441-4

Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes.

Article R441-5

Les bénéficiaires des réservations de logements prévues au deuxième alinéa de l'article L. 441-1 peuvent être l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, les chambres de commerce et d'industrie et les organismes à caractère désintéressé.

Toute convention de réservation de logement établie en application dudit alinéa est communiquée au préfet du département de l'implantation des logements réservés.

Les conventions comportent indication du délai dans lequel le réservataire propose des candidats à l'organisme ainsi que des modalités d'affectation du logement à défaut de proposition au terme de ce délai.

Le total des logements réservés aux collectivités territoriales, aux établissements publics les groupant et aux chambres de commerce et d'industrie en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts ne peut globalement représenter plus de 20 % des logements de chaque programme.

Le préfet peut exercer le droit de réservation qui lui est reconnu par l'alinéa 3 de l'article L. 441-1 lors de la première mise en location des logements ou au fur et à mesure qu'ils se libèrent. La réservation donne lieu à une convention avec l'organisme d'habitations à loyer modéré. A défaut, elle est réglée par arrêté du préfet.

Le total des logements réservés par le préfet au bénéfice des personnes prioritaires ne peut représenter plus de 30 % du total des logements de chaque organisme, dont 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat. Un arrêté du préfet peut, à titre exceptionnel, déroger à ces limites pour une durée déterminée, pour permettre le logement des personnels chargés de mission de sécurité publique ou pour répondre à des besoins d'ordre économique.

Des réservations supplémentaires peuvent être consenties par les organismes d'habitations à loyer modéré en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement à l'Etat, aux collectivités territoriales, aux établissements publics les groupant et aux chambres de commerce et d'industrie.

Article R441-6

Un arrêté du préfet fixe la liste des personnes physiques ou morales qui composent la conférence intercommunale du logement prévue à l'article L. 441-1-4.

Tout membre de la conférence intercommunale du logement peut se faire représenter ou donner mandat à un autre membre dans les conditions prévues par le règlement intérieur.

La conférence intercommunale du logement, saisie de l'accord départemental ainsi qu'il est dit à l'article L. 441-1-5, formule un avis dans les trente jours suivant sa saisine.

Article R441-7

La charte intercommunale prévue à l'article L. 441-1-5 est soumise au vote des maires des communes, membres de la conférence intercommunale, dont le territoire comporte des logements locatifs sociaux. Son adoption requiert l'approbation d'au moins la moitié d'entre eux, représentant au moins les deux tiers de la population de ces communes, ou d'au moins les deux tiers d'entre eux, représentant au moins la moitié de la population.

Code de la construction et de l'habitation

Article R441-8

I. - La conférence régionale du logement d'Ile-de-France comprend :

- le préfet de région, président ;
- deux représentants désignés par le conseil régional ;
- pour Paris, un représentant de l'Etat et trois membres désignés par le conseil de Paris ;
- pour chacun des autres départements concernés, un représentant de l'Etat, un représentant désigné par le conseil général, deux représentants des communes désignés par leur association départementale la plus représentative.

II. - La conférence régionale du logement d'Ile-de-France comprend en outre, pour chacun des départements concernés :

- deux représentants des organismes d'habitations à loyer modéré désignés par leur organisation professionnelle représentative ;
- un représentant des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction désigné par l'Union économique et sociale du logement ;
- un représentant des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, désigné par le préfet.

III. - L'organisation représentative des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux désigne en outre trois représentants.

IV. - Tout membre de la conférence régionale du logement d'Ile-de-France peut se faire représenter ou donner mandat à un autre membre dans les conditions prévues par le règlement intérieur.

Article R441-9

La composition et le fonctionnement de la commission d'attribution prévue à l'article L. 441-2 et mentionnée aux articles R. 421-23, R. 421-63, R. 422-2, R. 422-9-1 et R. 481-1 obéissent aux règles suivantes :

I. - Le conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme constitue une commission d'attribution des logements, comprenant six membres. Cette commission est composée :

- s'il s'agit d'un office public d'aménagement et de construction ou d'un office public d'habitations à loyer modéré, de deux administrateurs représentant la collectivité locale ou l'établissement public de rattachement, de deux des administrateurs désignés par le préfet, d'un des administrateurs représentant les locataires et de l'administrateur désigné par les conseils d'administration des caisses d'allocations familiales ;
- s'il s'agit d'une société anonyme d'habitations à loyer modéré, de cinq administrateurs ou membres du conseil de surveillance de la société et d'un administrateur ou membre du conseil de surveillance représentant les locataires ;
- s'il s'agit d'une société coopérative de production d'HLM ou d'une société d'économie mixte, de membres du conseil d'administration ou de surveillance de la société.

Si la dispersion géographique de son parc locatif le justifie, le conseil d'administration ou de surveillance peut décider de créer plusieurs commissions d'attribution, de chacune six membres, dont il fixe le nombre en même temps qu'il détermine le ressort de leur compétence. Ces commissions comprennent des représentants des différentes catégories de membres du conseil d'administration ou de surveillance visées aux alinéas précédents, en proportions identiques à celles mentionnées auxdits alinéas. Ces représentants sont désignés par le conseil d'administration ou de surveillance sur proposition, pour chaque catégorie d'entre eux, des membres correspondants dudit conseil. Ces représentants ne sont pas nécessairement membres de ce conseil.

II. - Le conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme définit les orientations qui guident l'attribution des logements et sont communes aux commissions s'il en est constitué plusieurs. Il établit également un règlement intérieur pour la ou les commissions. Le règlement fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la ou des commissions. Il précise en outre les règles de quorum applicables en matière de validité des délibérations de la ou des commissions.

Les six membres de la commission, ainsi que ceux de chacune des commissions s'il en est constitué plusieurs, élisent en leur sein à la majorité absolue un président. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu. Le président dispose, lors des séances, d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix.

Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, participe avec voix délibérative aux séances pour ce qui concerne l'attribution de ces logements. En outre, les maires d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon participent à titre consultatif aux séances pour ce qui concerne les logements attribués dans leur arrondissement.

Code de la construction et de l'habitation

Le président peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des centres communaux d'action sociale, ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

La commission d'attribution et chacune des commissions, s'il en est constitué plusieurs, se réunissent au moins une fois tous les deux mois.

La ou les commissions rendent compte de leur activité au conseil d'administration de l'organisme, au moins une fois par an.

Article R441-10

Toute offre de logement doit indiquer le délai de réponse accordé au bénéficiaire de cette offre pour faire connaître son acceptation ou son refus. Ce délai ne peut être inférieur à dix jours. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

Article R441-11

Le contrat de location des logements mentionnés à l'article 441-1 ne peut, en aucun cas, être l'accessoire d'un contrat de travail. Cette interdiction ne s'applique pas aux logements attribués pour nécessité de service par l'organisme bailleur aux personnes affectées au gardiennage des immeubles.

Article R441-12

Le représentant de l'Etat dans le département désigne pour une durée de deux ans renouvelable les membres titulaires et suppléants de la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 sur proposition des organismes et associations concernés.

La commission définit les modalités de son fonctionnement par son règlement intérieur. Elle peut être réunie à la demande du représentant de l'Etat.

Article R441-13

Les informations prévues à l'article L. 441-2-5 sont arrêtées par chaque bailleur disposant d'un parc locatif social dans le département au 31 décembre de chaque année. Elles font l'objet d'un traitement statistique national dans des conditions précisées par arrêté du ministre chargé du logement, sans préjudice des autres informations prévues selon le cas par le règlement départemental ou l'accord collectif départemental visés à l'article précité.

Article R441-14

Les dispositions de la présente section se substituent, en ce qui concerne les logements gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré, aux dispositions ayant le même objet de la section I du chapitre III du titre V du livre III du présent code (deuxième partie).

Article R441-15-1

Pour résoudre des problèmes graves de vacance de logements, faciliter les échanges de logements dans l'intérêt des familles, permettre l'installation d'activités nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitations, le préfet peut, par arrêté pris après avis du conseil départemental de l'habitat, fixer des règles dérogeant localement et temporairement aux conditions de ressources mentionnées au 1° de l'article R. 441-1. Cet arrêté détermine les plafonds de ressources dérogatoires applicables. Il désigne les immeubles ou les secteurs qui font l'objet de la dérogation ainsi que la durée de celle-ci.

Article R441-15-2

Pour favoriser la mixité sociale dans les grands ensembles et les quartiers mentionnés au I de l'article 1466 A du code général des impôts, le préfet peut, par arrêté pris après avis du conseil départemental de l'habitat, fixer des règles dérogeant localement et temporairement aux conditions de ressources mentionnées au 1° de l'article R. 441-1. Cet arrêté détermine les plafonds de ressources dérogatoires applicables. Il désigne les immeubles ou les secteurs qui font l'objet de la dérogation ainsi que la durée de celle-ci.

Code de la construction et de l'habitation

SECTION II Supplément de loyer de solidarité

SOUS-SECTION I: Dispositions applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré

Article R441-19

Les dispositions de la présente sous-section sont applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré pour les logements mentionnés au premier alinéa de l'article L. 441-1, à l'exception des logements mentionnés à l'article R. 441-31.

Article R441-20

Le montant mensuel du supplément de loyer est égal au produit de la surface habitable du logement par le coefficient de dépassement du plafond de ressources et par le supplément de loyer de référence mensuel par mètre carré habitable.

Aucun supplément de loyer n'est exigible lorsque le dépassement du plafond de ressources est inférieur à 20 p. 100.

Le montant annuel du supplément de loyer, cumulé avec le montant annuel du loyer principal, est plafonné à 25 p. 100 des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Ces ressources sont appréciées comme il est dit à l'article R. 441-23.

Article R441-21

En l'absence de délibération exécutoire fixant les modalités de calcul du supplément de loyer de solidarité applicables aux logements de l'organisme d'habitations à loyer modéré dans le département, le supplément de loyer est calculé dans les conditions prévues au présent article.

Aucun supplément de loyer n'est exigible lorsque le dépassement du plafond de ressources est inférieur à 40 p. 100.

Dans le cas où ce dépassement est égal ou supérieur à 40 p. 100, l'organisme calcule le supplément de loyer en fonction:

1° Du coefficient de dépassement du plafond de ressources dont la valeur est de:

1 lorsque le dépassement du plafond de ressources est au moins égal à 40 p. 100 et inférieur à 60 p. 100;

1,5 lorsque le dépassement du plafond de ressources est au moins égal à 60 p. 100 et inférieur à 80 p. 100;

2 lorsque le dépassement du plafond de ressources est au moins égal à 80 p. 100;

2° Du supplément de loyer de référence dont le montant mensuel par mètre carré habitable est fixé à:

3,30 F pour les logements situés à Paris et dans les communes limitrophes;

2,60 F pour les logements situés dans les autres communes de l'agglomération de Paris et dans les communes des zones d'urbanisation et des villes nouvelles de la région d'Ile-de-france;

2,10 F pour les logements situés dans le reste de la région d'Ile-de-france, dans les agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants, dans les communes rattachées à un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat regroupant plus de 100 000 habitants au dernier recensement partiel connu et dans les zones d'urbanisation et les villes nouvelles hors de la région d'Ile-de-france;

0,50 F pour les logements situés dans les départements d'outre-mer et dans le reste du territoire national.

Article R441-22

La délibération fixant les modalités de calcul du supplément de loyer de solidarité applicables aux logements de l'organisme d'habitations à loyer modéré détermine pour chaque département où se situent ces logements:

1° Le seuil de dépassement du plafond de ressources, en deçà duquel le supplément de loyer n'est pas exigible;

2° Le coefficient de dépassement du plafond de ressources, fixé dans les conditions prévues à l'article L. 441-5, dont la valeur:

- ne peut excéder 0,75 lorsque le dépassement est au moins égal à 20 % et inférieur à 30 %;

- ne peut excéder 1 lorsque le dépassement est au moins égal à 30 % et inférieur à 40 %;

- est au moins égale aux valeurs fixées au 1° de l'article R. 441-21, lorsque le dépassement est au moins égal à 40 %, sans pouvoir excéder 1,50 si le dépassement des plafonds de ressources est au moins égal à 40 % et inférieur à 60 %, et sans pouvoir excéder 2 si le dépassement des plafonds de ressources est au moins égal à 60 % et inférieur à 80 %;

Code de la construction et de l'habitation

3° Le supplément de loyer de référence mensuel par mètre carré habitable de chaque immeuble ou groupe d'immeubles ainsi que l'identification de ces immeubles ou groupes d'immeubles; pour les logements de l'organisme d'habitations à loyer modéré situés dans une même zone géographique du département au sens du 2° de l'article R. 441-21, le supplément de loyer de référence ne peut être supérieur au triple du montant du supplément de loyer de référence par mètre carré habitable fixé au 2° de l'article R. 441-21.

La moyenne des suppléments de loyer de référence doit être au moins égale au supplément de loyer de référence fixé au 2° de ce même article. Cette moyenne est égale à la somme des suppléments de loyer de référence des logements rapportée à la somme de leurs surfaces habitables.

Sont annexés à cette délibération:

- l'indication du nombre de logements et de la surface habitable de chaque immeuble ou groupe d'immeubles situés dans une même zone géographique du département;
- le calcul de la moyenne des suppléments de loyer de référence dans chaque zone géographique du département, faisant apparaître les divers niveaux de suppléments de loyer de référence entrant dans ce calcul.

Article R441-23

Le dépassement du plafond de ressources est déterminé au cours de l'année civile en fonction:

1° Du plafond de ressources afférent aux logements locatifs sociaux fixé par l'arrêté prévu à la première phrase de l'article R. 331-12 en ce qui concerne la métropole et par l'arrêté prévu à l'article L. 472-1 en ce qui concerne les départements d'outre-mer. Toute modification de la composition du ménage est prise en compte pour le calcul de ce plafond à partir du mois qui suit celui au cours duquel l'organisme d'habitations à loyer modéré est informé de cette modification;

2° Des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer et afférentes à la pénultième année civile. Toutefois, les ressources afférentes à la dernière année civile ou aux douze derniers mois sont prises en compte sur demande du locataire qui justifie qu'elles sont inférieures d'au moins 10 p. 100 à celles de la pénultième année. Les ressources sont évaluées selon les modalités fixées par l'arrêté mentionné au 1° ci-dessus.

Article R441-24

La délibération fixant les modalités de calcul du supplément de loyer de solidarité applicables aux logements de l'organisme d'habitations à loyer modéré dans le département devient exécutoire dans les conditions fixées par l'article L. 441-7.

La seconde délibération devient exécutoire dès que le préfet du département du lieu de situation des logements en a reçu communication.

Article R441-25

Lorsqu'en application des dispositions de l'alinéa 2 de l'article L. 441-9 l'organisme d'habitations à loyer modéré liquide provisoirement le supplément de loyer, la valeur du coefficient de dépassement du plafond de ressources retenu est celle du coefficient maximal adopté par l'organisme ou, à défaut, est égale à deux.

Article R441-26

Le montant maximum de l'indemnité pour frais de dossier prévue à l'article L. 441-9 est égal à 150 F.

Article R441-27

La nature et les modalités de présentation des renseignements statistiques et financiers mentionnés à l'article L. 441-10 sont fixées par un arrêté du ministre chargé du logement. Ces renseignements sont communiqués annuellement au plus tard le 1er juin au préfet du département du lieu de situation des logements.

Article R441-28

Pour la mise en œuvre de la sanction prévue à l'article L. 441-11, le préfet du département du lieu de situation des logements notifie à l'organisme d'habitations à loyer modéré les manquements retenus à son encontre et le montant de la pénalité susceptible d'être encourue. La notification mentionne que l'organisme dispose d'un mois pour faire valoir ses observations.

A l'issue de ce délai, le préfet prononce s'il y a lieu la sanction.

Le recouvrement de la pénalité est effectué au profit de l'Etat dans les conditions fixées par le décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962 modifié portant règlement général sur la comptabilité publique.

Code de la construction et de l'habitation

SOUS-SECTION II: Dispositions applicables à d'autres bailleurs sociaux

Article R441-29

Les dispositions de la sous-section 1 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, à l'exception des logements mentionnés à l'article R. 441-31.

Article R441-30

Les dispositions de la sous-section 1 sont applicables aux bailleurs des logements n'appartenant pas aux organismes d'habitations à loyer modéré et construits en application du titre II de la loi du 13 juillet 1928 établissant un programme de construction d'habitations à bon marché et de logements en vue de remédier à la crise de l'habitation, à l'exception des logements mentionnés à l'article R. 441-31.

SOUS-SECTION III: Logements exonérés du supplément de loyer de solidarité

Article R441-31

Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables:

- 1° Aux logements situés dans les communes des zones de revitalisation rurale mentionnées dans le décret pris pour l'application de l'article 1465 A du code général des impôts;
- 2° Aux logements situés dans les grands ensembles et les quartiers d'habitat dégradé mentionnés dans le décret pris pour l'application du I de l'article 1466 A du même code;
- 3° Aux logements financés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de prêts locatifs aidés par l'Etat accordés par le Crédit foncier de France prévus à la sous-section 3 de la section I du chapitre unique du titre III du livre III et, dans les départements d'outre-mer, aux immeubles à loyer moyen;
- 4° Aux logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers prévus à la section III du chapitre unique du titre III du livre III;
- 5° Aux logements ayant bénéficié d'une subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

CHAPITRE II Loyers et divers

SECTION I Dispositions générales

Article R442-1

Le loyer applicable aux logements construits en application de la législation sur les habitations à loyer modéré est calculé conformément aux dispositions des articles 28, 29, 32, 32 bis et 36 de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948, modifiée.

Article R442-2

La fixation des prix de base au mètre carré et des montants minimum et maximum de loyers prévue à l'article L. 442-1 fait l'objet d'un arrêté conjoint du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation, pris après avis du conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

L'autorité administrative prévue à l'article L. 442-1, alinéa 3, pour fixer un loyer susceptible de rétablir l'équilibre d'un organisme d'habitations à loyer modéré est constituée par le ministre chargé de la construction et de l'habitation et le ministre chargé des finances agissant par décision conjointe.

Article R442-3

Les loyers des logements construits en application de la législation sur les habitations à loyer modéré peuvent être révisés dans les conditions fixées par l'article 32 bis de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

Article R442-4

Les changements qui peuvent être imposés aux locataires ou occupants en vue d'une meilleure utilisation familiale, conformément à l'article L. 442-4 le sont dans des conditions fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation après avis du conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

Code de la construction et de l'habitation

Article R442-5

L'autorisation nécessaire aux offices et sociétés d'habitations à loyer modéré pour mettre leurs immeubles en gérance conformément à l'article L. 442-9 est donnée par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R442-5-1

Les logements-foyers mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 442-8 sont les résidences sociales prévues au 2 de l'article R. 351-55.

SECTION II Dispositions applicables aux associés des sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré de location-coopérative qui prennent la qualité de locataires

Article R442-6

Les associés des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré supprimées par l'article 26-1 de la loi n. 71-580 du 16 juillet 1971 qui ont bénéficié d'un contrat de location coopérative et qui n'ont pas décidé d'acquérir la priorité de leur logement avant le 23 mars 1973 prennent la qualité de locataires.

Ils sont soumis aux dispositions de la présente section.

Article R442-7

Les paiements effectués antérieurement par les associés à titre d'apport sont affectés d'un coefficient annuel de réévaluation figurant en annexe au présent code.

Article R442-8

Le remboursement de l'apport, réévalué comme il est indiqué à l'article R. 442-7, a lieu, au choix des associés qui ont opté pour la signature d'un bail:

a) Soit par annuités constantes dans un délai qui ne peut excéder neuf ans et qui est égal à la durée du bail;

b) Soit à l'expiration du bail, qui a alors une durée au plus égale à six ans.

Dans le premier cas, le bail peut être renouvelé une fois à la demande du preneur, sans que la durée totale puisse excéder dix-huit ans et, à l'expiration de ce bail, un engagement de location est proposé au preneur.

Dans le second cas, le bail et le délai de remboursement sont renouvelables de plein droit, chaque année, pour une durée d'un an, sauf dénonciation par le preneur six mois avant leur expiration, et un engagement de location est proposé au preneur à l'expiration de la dernière période de renouvellement.

Article R442-9

Le loyer est fixé par le bail prévu à l'article R. 442-8 a et b, conformément aux dispositions figurant au contrat de location coopérative.

Pendant la durée du bail, le preneur est dispensé du versement de l'indemnité d'occupation prévue à l'article R. 441-33.

Il peut dénoncer le bail à tout moment moyennant un préavis de six mois. Dans le cas de l'article R. 442-8 a, le remboursement a lieu à l'expiration de la durée du bail initial.

Article R442-10

Le bail prévu à l'article R. 442-8 a est transmissible en cas de décès. Il est cessible par le preneur à son conjoint, à un de ses ascendants, descendants, frères ou sœurs, ou à un des ascendants, frères ou sœurs de son conjoint.

Ce bail peut également être cédé par le preneur à une personne qui remplit les conditions de ressources et d'occupation du logement imposées par la réglementation en vigueur sur les habitations à loyer modéré à usage locatif. Dans ce cas, le preneur doit notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société son intention de céder le bail. A défaut de réponse de la société dans un délai de deux mois à compter de cette notification, le candidat est réputé accepté s'il remplit les conditions susindiquées. La société ne peut refuser son agrément plus de trois fois, sauf motif grave et légitime.

Code de la construction et de l'habitation

Article R442-11

Les dispositions de l'article précédent sont également applicables au bail prévu à l'article R. 442-8 b dans la limite d'une durée de dix-huit à compter de la signature du bail initial.
Dans ce cas, les dispositions de l'article R. 442-8 b cessent de s'appliquer à l'expiration de cette durée et l'occupant bénéficie d'un engagement de location.

Article R442-12

Le locataire qui bénéficie d'un engagement de location est soumis à l'ensemble des dispositions applicables aux locataires d'habitations à loyer modéré et, notamment, à celles fixées par l'article L. 442-1 et la section I du présent chapitre.

SECTION III Enquêtes et statistiques relatives à la connaissance de l'occupation des logements

Article R442-13

Pour réaliser l'enquête prévue à l'article L. 442-5, l'organisme d'habitations à loyer modéré demande à chacun de ses locataires communication des avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu et des renseignements ci-après concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer:

- nom, prénom, âge et lien de parenté;
- renseignements permettant de calculer le plafond de ressources applicable;
- renseignements relatifs à la perception, directement ou en tiers payant, de l'aide personnalisée au logement ou de l'une des allocations de logement prévues par le code de la sécurité sociale, ainsi que du revenu minimum d'insertion, de l'allocation supplémentaire du Fonds national de solidarité, de l'allocation de parent isolé ou de l'allocation aux adultes handicapés;
- nature de l'activité professionnelle ou situation de demandeur d'emploi inscrit à l'Agence nationale pour l'emploi.

Un arrêté du ministre chargé du logement fixe les modalités d'application du présent article.

Article R442-14

Les renseignements statistiques à fournir par les organismes d'habitations à loyer modéré au préfet du département du lieu de situation des logements, en application de l'article L. 442-5, concernent:

- les logements locatifs sociaux du bailleur, en distinguant notamment selon que les logements sont ou non conventionnés en application de l'article L. 351-2, selon qu'ils sont vacants ou occupés, selon qu'ils sont donnés en location ou en sous-location;
- les personnes physiques occupant ces logements, en distinguant notamment selon l'âge et les liens de parenté, selon la composition des ménages et leurs revenus rapportés au plafond de ressources, selon que sont perçues ou non les allocations mentionnées à l'article R. 442-13, selon la nature de l'activité professionnelle ou la situation de demandeur d'emploi inscrit à l'Agence nationale pour l'emploi;
- le nombre de ménages ayant répondu à l'enquête prévue à l'article R. 442-13.

Ces renseignements statistiques sont établis par zone géographique dans le département en distinguant les zones urbaines sensibles et les zones de redynamisation rurale. Ils sont en outre établis en distinguant les ménages qui ont emménagé au cours des trois dernières années.

Un arrêté du ministre chargé du logement fixe les modalités d'application du présent article, notamment la définition détaillée des renseignements statistiques, leurs modalités de présentation et la date de leur remise au préfet.

CHAPITRE III Accession à la propriété et autres cessions - Transformations d'usage - Démolitions

SECTION I Dispositions applicables aux bénéficiaires d'opérations d'accession à la propriété autres que les locataires

Article R443-1

La décision administrative prévue à l'article L. 443-1 est prise par arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation, du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la santé.

Article R443-2

Code de la construction et de l'habitation

La rémunération des organismes d'habitations à loyer modéré habilités à pratiquer les opérations d'accession à la propriété est fixée par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.

Article R443-3

Les assurances temporaires destinées à garantir des prêts bonifiés par l'Etat peuvent être contractées auprès de tous les organismes habilités à effectuer des opérations d'assurances, dans les conditions et dans la limite des tarifs de la caisse nationale de prévoyance.

Article R443-4

Tout changement d'affectation, toute location ou sous-location partielle ou totale, meublée ou non meublée, d'une habitation à loyer modéré par l'accédant à la propriété est subordonné, pendant toute la durée du concours de l'Etat, à l'autorisation de l'organisme par l'intermédiaire duquel ce concours a été obtenu. L'autorisation est donnée sur avis favorable du conseil départemental de l'habitat. Toutefois, n'ont pas à solliciter cette autorisation, sauf en cas de changement d'affectation, les accédants à la propriété justifiant, auprès de l'organisme susmentionné, que l'inoccupation d'un logement ou sa location est motivée par des raisons professionnelles rendant incompatible l'occupation personnelle et familiale de leur logement avec l'exercice de leurs activités professionnelles dans un nouveau lieu de travail. Ils doivent indiquer à l'organisme la date à laquelle le logement cesse d'être leur résidence principale. A l'expiration d'un délai de trois ans à compter de cette date, les intéressés doivent solliciter l'autorisation susmentionnée. Cette autorisation ne pourra être inférieure à trois ans. Le prix de location ne peut être supérieur au montant des loyers prévus aux articles L. 442-1 à L. 442-9. Toute infraction aux dispositions du présent article entraîne le remboursement immédiat du montant des concours financiers accordés.

Article R443-5

Lorsque l'emprunteur, qui n'a pas été admis à contracter l'assurance prévue à l'article L. 443-2, alinéa 1er, en raison de son état de santé ou des risques anormaux que présente sa profession, entend se prévaloir de la faculté qui lui est accordée par l'alinéa 2 dudit article, l'assurance est contractée en son lieu et place par son conjoint ou par un tiers, dans les conditions prévues par les articles L. 131-1 à L. 131-3 et L. 132-1 à L. 132-28 du code des assurances.

Article R443-6

Lorsque le contrat d'acquisition, de location ou de prêt est résilié, par suite de libération anticipée totale de l'assuré ou pour toute autre cause, la police d'assurance peut être résiliée à la date du dernier jour de la période annuelle d'assurance en cours et, dans ce cas, il est remboursé une somme égale au montant à cette date, de la provision mathématique du contrat calculée d'après le tarif en vigueur au début de l'assurance.

Ce paiement est effectué sur la quittance collective de l'assuré et de l'organisme bénéficiaire de l'assurance.

Article R443-7

Il ne peut être procédé au transfert du bénéfice d'une assurance, sauf au profit de l'Etat.

Article R443-8

Les prêts accordés par les sociétés de crédit immobilier sont soumis aux dispositions générales des contrats d'assurance régis par le code des assurances (livre 1er), par les dispositions du présent livre et notamment les articles R. 443-1 et R. 443-7 ainsi que par les dispositions particulières ci-après.

Article R443-9

Les sociétés d'habitations à loyer modéré ayant obtenu des avances de sociétés de crédit immobilier ne peuvent transférer le bénéfice des assurances souscrites en garantie des prêts hypothécaires consentis au moyen de ces avances qu'au profit de ces dernières sociétés.

Les sociétés de crédit immobilier ne peuvent transporter le bénéfice des assurances transférées à leur profit par les sociétés d'habitations à loyer modéré, ou celui des assurances souscrites directement à leur profit, sauf lorsque la cession des créances hypothécaires garanties par ces assurances est autorisée par la commission d'attribution des prêts, conformément aux dispositions de l'article R. 431-1.

Le transport s'effectue, dans ces divers cas, par avenant à la police d'assurance.

Code de la construction et de l'habitation

SECTION II Dispositions applicables aux cessions aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier

Article R443-10

Le délai de dix ans fixé par l'article L. 443-7 court à compter de la date de déclaration d'achèvement des travaux prévue à l'article R. 460-1 du code de l'urbanisme ou à compter de la date de l'acte d'acquisition.

Article R443-11

Les normes d'habitabilité minimale mentionnées au premier alinéa de l'article L. 443-7 sont fixées en annexe au présent code.

Article R443-12

Lorsqu'un organisme d'habitations à loyer modéré envisage de vendre, en application du deuxième alinéa de l'article L. 443-11, un logement vacant et a recueilli à cet effet les accords et avis prévus à l'article L. 443-7, il en informe ses locataires dans le département.

Cette publicité mentionne la consistance du bien et le prix proposé.

Elle est assurée:

- a) Par voie d'affichage au siège social de l'organisme et aux emplacements habituellement utilisés pour l'information des locataires dans les immeubles collectifs appartenant à l'organisme et situés dans le département;
- b) Par une insertion dans deux journaux locaux diffusés dans le département;
- c) Et, s'il s'agit d'une maison individuelle, par l'apposition sur cette maison ou à proximité immédiate d'un écriteau visible de la voie publique.

L'organisme propriétaire ne peut écarter les demandes d'acquisition émanant de ses locataires dans le département que pour des motifs sérieux et légitimes.

En tout état de cause, il ne peut retenir une demande émanant d'une personne n'ayant pas la qualité de locataire avant l'expiration d'un délai de deux mois courant à compter de l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité prévues par les alinéas 2 et 3 du présent article.

Article R443-13

Préalablement à toute acquisition d'un logement vacant d'un organisme d'habitations à loyer modéré par un organisme à but non lucratif prévu au deuxième alinéa de l'article L. 443-11, l'organisme acquéreur, en justifiant notamment de sa capacité à mener à bien l'opération envisagée, doit obtenir l'agrément du représentant de l'Etat dans le département où se situe le logement.

A la demande d'agrément est joint l'engagement de l'organisme de mettre le logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Ce délai court à compter de la date du transfert de propriété.

A peine de nullité de la vente, l'acte authentique doit reproduire les textes de cet engagement et de la décision portant agrément.

Article R443-13-1

Aux indications prévues au dernier alinéa de l'article L. 443-7, l'organisme d'habitations à loyer modéré doit joindre un document précisant à l'acquéreur personne physique qu'il sera redevable, chaque année, de la taxe foncière sur les propriétés bâties, à compter de la première année suivant celle où a eu lieu le transfert de propriété. Il lui adresse en outre, si l'immeuble est soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, un exemplaire de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété.

Article R443-14

Pour l'application de l'article L. 443-8, l'aide publique pouvant donner lieu à remboursement comprend:

- a) Les aides attribuées par l'Etat ou pour son compte et versées directement à l'organisme vendeur sous forme de primes ou de subventions;

Code de la construction et de l'habitation

b) Les aides de l'Etat destinées à une bonification des prêts accordés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de l'immeuble vendu; un arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe les modalités de calcul de ces aides.

Ces sommes sont calculées, le cas échéant, pour la quote-part correspondant aux logements mis en vente.

Article R443-15

En cas de vente réalisée en application de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-11, les aides de l'Etat sont calculées ainsi qu'il est dit à l'article R. 443-14.

Leur remboursement est en principe immédiatement exigible. Toutefois, le préfet peut, lorsque l'opération risque d'avoir des répercussions défavorables sur la situation financière de l'organisme, autoriser un remboursement en plusieurs fractions. Cet échelonnement ne peut être supérieur à la durée prévue par l'échéancier initial du prêt principal correspondant.

Article R443-16

En cas de vente d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat, le délai de cinq ans mentionné au dernier alinéa de l'article L. 443-13 court à compter de la date de déclaration d'achèvement des travaux ou, pour les travaux ne donnant pas lieu à la délivrance d'un permis de construire ou à la déclaration prévue par l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme, de la date de leur réception par le maître d'ouvrage.

Article R443-17

En cas de démolition totale ou partielle dans les conditions prévues par l'article L. 443-15-1, le remboursement des aides de l'Etat calculées ainsi qu'il est dit à l'article R. 443-14 et des prêts aidés ou consentis par l'Etat est en principe immédiatement exigible.

Toutefois, le préfet peut, pour tenir compte de la situation financière de l'organisme et de l'intérêt de l'opération au plan économique et social:

- a) Exonérer celui-ci en tout ou partie du remboursement des aides;
- b) Autoriser le remboursement échelonné de tout ou partie des aides sur une durée ne pouvant excéder celle prévue par l'échéancier initial du prêt principal correspondant;
- c) Autoriser l'organisme à continuer le remboursement des prêts visés au premier alinéa selon l'échéancier initialement prévu.

Article R443-18

Les dispositions de la présente section sont applicables aux logements locatifs des sociétés d'économie mixte acquis d'un organisme d'habitations à loyer modéré.

Ces dispositions s'appliquent également aux logements locatifs faisant l'objet des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 et, dans les départements d'outre-mer, aux logements locatifs sociaux des sociétés d'économie mixte construits, acquis ou améliorés à l'aide de prêts aidés par l'Etat.

SECTION IV Accession à la propriété des associés de sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-coopérative

Article R443-23

Les associés des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-coopérative bénéficiaires de contrats de location-coopérative conclus sous l'empire des textes en vigueur avant le 16 juillet 1971 qui optent pour l'accession à la propriété sont soumis aux dispositions de la présente section.

Article R443-24

La valeur du logement cédé est fixée sur la base du prix de revient réel, toutes dépenses confondues, tel qu'il figure dans les écritures de la société, majoré de la fraction non encore amortie par le versement des loyers, des frais d'études et des frais financiers.

En ce qui concerne les immeubles collectifs et les opérations groupées, la répartition du prix de revient réel entre les logements est, si la valeur du logement n'a pas fait l'objet d'une notification individuelle antérieurement au 23 mars 1972, déterminée par le conseil d'administration conformément aux dispositions des statuts.

Code de la construction et de l'habitation

Cette valeur, constatée à la date de la réception provisoire de l'immeuble, est affectée d'un coefficient de réévaluation figurant en annexe au présent code.

Article R443-25

Les sommes versées par les associés mentionnés à l'article R. 443-23 à titre d'apport, notamment sous forme de souscription d'actions, et au titre d'amortissement du capital compris dans les annuités d'emprunt, sont affectées d'un coefficient annuel de réévaluation figurant en annexe au présent code.

Article R443-26

Les annuités de paiement du prix d'acquisition majorées de la provision pour grosses réparations, des frais de gestion administrative et des charges non récupérables compris dans le loyer principal au 1er janvier 1972 sont comparées à ce loyer et payées dans les conditions suivantes:

a) Cas de paiement en vingt-cinq annuités.

Un paiement différé est autorisé, à la demande de l'acquéreur, pour la fraction d'annuité, majorée comme il est indiqué à l'alinéa 1er, supérieure:

- à 125 p. 100 de la valeur du loyer principal pendant une période de cinq ans à partir du moment où la dette est exigible;

- à 140 p. 100 de la valeur du loyer principal pendant les cinq années suivantes.

b) Cas de paiement en vingt annuités.

Un paiement différé est autorisé, à la demande de l'acquéreur pour la fraction d'annuité, majorée comme il est indiqué à l'alinéa 1er, supérieure:

- à 135 p. 100 de la valeur du loyer principal pendant une période de cinq ans à partir du moment où la dette est exigible;

- à 150 p. 100 de la valeur du loyer principal pendant les cinq années suivantes.

c) Cas de paiement en quinze annuités.

Le paiement est fait en quinze versements égaux.

Article R443-27

Jusqu'à la signature du contrat de vente, les rapports de la société et du locataire coopérateur qui a opté pour l'acquisition de son logement continuent d'être régis par le contrat de location coopérative ou le bail. Toutefois, le point de départ du paiement par annuités du prix d'acquisition est, au choix de la société, soit la date de réception par elle de la demande d'acquisition mentionnée à l'article L. 422-16, soit une date unique pour un ensemble de logements qui ne peut être postérieure au 31 décembre 1973.

Les sommes versées par les associés au titre de l'amortissement du capital dans les annuités d'emprunt entre le 1er janvier 1972 et le point de départ du paiement par annuités du prix d'acquisition s'imputent sur la dernière de ces annuités.

Article R443-28

Le transfert de propriété a lieu lors de la signature du contrat de vente. Lorsque l'acquéreur n'acquitte pas le prix au comptant, la société doit inscrire son privilège de vendeur.

Article R443-29

La société est tenue d'établir, avant la signature du premier contrat de vente, un règlement de copropriété conforme à un règlement type qui prévoira la possibilité de constituer un syndicat coopératif et sera arrêté par le ministre chargé de la construction et de l'habitation. Ce règlement comporte l'état descriptif de division de l'immeuble.

A compter de la signature du contrat de vente, le droit de propriété de l'acquéreur s'exerce dans le cadre de ce règlement.

Les acquéreurs sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun 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 par ce règlement.

Article R443-30

La provision pour grosses réparations est conservée et utilisée par la société jusqu'au premier transfert de propriété. Elle est alors versée au syndicat des copropriétaires par la société pour le compte des copropriétaires.

Article R443-31

Code de la construction et de l'habitation

En cas d'aliénation du logement, avant la constatation de l'entier paiement du prix, la société peut renoncer à l'exigibilité du solde du prix si le candidat cessionnaire est le conjoint, l'ascendant, le descendant, le frère ou la sœur de l'acquéreur, ou l'ascendant, le descendant, le frère ou la sœur de son conjoint ou s'il remplit les conditions de ressources et d'occupation du logement imposées par la réglementation en vigueur pour l'accession à la propriété des habitations à loyer modéré.

Article R443-32

Les actions représentatives des droits fixés par le contrat de location coopérative des acquéreurs sont annulées. La signature du contrat de vente vaut annulation des actions.

Article R443-33

Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré qui ont été substituées aux sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-coopérative supprimées par la loi n. 71-580 du 16 juillet 1971 (article 26-I) ou avec lesquelles celles-ci ont fusionné, sont autorisées à percevoir des associés acquéreurs:

- a) Une indemnité forfaitaire égale à 0,50 p. 100 du prix de cession, pour la modification des contrats;
- b) Des frais de gestion administrative pendant la période comprise entre la date de signature du contrat de vente et la constatation de l'entier paiement du prix dans la limite de 0,50 p. 100 du prix plafond en vigueur au 1^{er} janvier de l'année en cours pour un logement de même superficie et de même catégorie;
- c) Le remboursement des frais d'établissement du règlement prévu à l'article R. 443-29 qui sont répartis proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans les lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 sur la copropriété.

TITRE V Contrôle

CHAPITRE UNIQUE

Article R451-1

Les organismes d'habitations à loyer modéré sont soumis au contrôle du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Outre les vérifications auxquelles ils sont assujettis par leur statut propre, sont également soumis à ce contrôle tous les organismes publics ou privés et les collectivités, dans la mesure où ils bénéficient de prêts à taux réduit, de bonifications d'intérêts ou de subventions de l'Etat au titre de la législation sur les habitations à loyer modéré.

Article R451-2

Le contrôle sur place est exercé, au nom du ministre chargé des finances, par l'inspection générale des finances et par les fonctionnaires désignés par arrêté dudit ministre et, au nom du ministre chargé de la construction et de l'habitation, par les membres de l'inspection générale de l'équipement et par les fonctionnaires ou agents de l'administration centrale ou des services déconcentrés désignés par lui.

Des fonctionnaires appartenant à la caisse des dépôts et consignations peuvent être appelés à participer aux vérifications opérées par les membres de l'inspection générale des finances, sous la responsabilité de ces derniers, pour le contrôle des opérations de financement prévues au présent livre.

Le ministre chargé des finances et le ministre chargé de la construction et de l'habitation constituent l'autorité administrative compétente prévue à l'article L. 451-1.

Article R451-3

Les fonctionnaires ou agents énumérés à l'article R. 451-2 doivent, avant de procéder à leurs vérifications, en donner avis aux représentants des organismes ou des collectivités afin que ceux-ci puissent y assister s'ils le jugent convenable.

Les agents des organismes ou des collectivités contrôlés sont tenus de prêter leur concours aux vérificateurs. Ils doivent présenter leurs fonds et valeurs et communiquer sans déplacement tous livres, pièces et documents dont la production leur est demandée.

Code de la construction et de l'habitation

Les fonctionnaires ou agents chargés des contrôles communiquent leurs observations au président des organismes ou au représentant des collectivités contrôlées. Ceux-ci doivent y répondre dans le délai d'un mois. A défaut de répondre dans ce délai, toute attribution de crédit est suspendue. Les rapports établis par les fonctionnaires ou agents susmentionnés sont transmis, avec la réponse du président de l'organisme ou du représentant de la collectivité, au ministre chargé de la construction et de l'habitation qui en donne connaissance au ministre chargé des finances.

Article R451-4

Indépendamment des mesures de contrôle prévues à l'article R. 451-1, les départements et les communes peuvent faire contrôler les opérations et les écritures des organismes d'habitations à loyer modéré dont ils ont garanti les emprunts.

Ce contrôle est exercé par des agents désignés à cet effet par le préfet.

Les rapports établis par ces agents sont communiqués au président de l'organisme. Copie de ces rapports et de la réponse du président est transmise au ministre chargé de la construction et de l'habitation ainsi qu'au ministre chargé des finances.

Article R451-5

Le contrôle technique des organismes d'habitations à loyer modéré est assumé par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R451-6

Les prélèvements opérés sur le fonds des redevances servant à régler les frais de contrôle sont effectués conformément à l'article L. 451-4 sur décisions prises par le ministre chargé des finances et le ministre chargé de la construction et de l'habitation après avis du conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

Les prêts mentionnés à l'article L. 451-4, alinéa 1er, sont accordés par les mêmes ministres.

Article R451-7

L'avis du service des domaines prévu à l'article L. 451-5 porte sur la valeur vénale du bien immobilier. Cet avis doit être formulé dans le délai d'un mois à compter de la date de la réception d'une demande d'avis en état, à défaut de quoi, il peut être procédé à la réalisation de l'opération.

TITRE VI Organismes consultatifs

CHAPITRE UNIQUE

SECTION I: Conseil supérieur des habitations à loyer modéré

Article R461-1

Un conseil supérieur des habitations à loyer modéré siège auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation. Il est appelé par le ministre à donner son avis sur toutes questions concernant les habitations prévues à l'article L. 411-1 et, notamment, sur les règlements à faire pour l'application du présent livre.

Il établit chaque année un rapport d'ensemble sur ses activités, ainsi que sur l'activité des conseils départementaux de l'habitat et sur celle des organismes d'habitations à loyer modéré.

Article R461-2

Le conseil supérieur des habitations à loyer modéré, placé sous la présidence du ministre chargé de la construction et de l'habitation, est composé comme suit:

1. Membres désignés par le ministre chargé de la construction et de l'habitation:

- six membres de l'Assemblée nationale et trois membres du Sénat;
- Un membre du Conseil économique et social;
- une personnalité choisie en raison de sa compétence;

2. Membres désignés par les corps auxquels ils appartiennent:

- un membre du Conseil d'Etat désigné par l'assemblée générale du Conseil d'Etat;
- un membre de la Cour des comptes désigné par la Cour des comptes;

3. Membres de droit:

- le directeur de la construction;
- le délégué à l'aménagement du territoire;

Code de la construction et de l'habitation

- le chef du service chargé des habitations à loyer modéré;
 - le directeur du budget;
 - le directeur du Trésor;
 - le directeur général des collectivités locales;
 - le directeur général de la caisse des dépôts et consignations;
 - le gouvernement du Crédit foncier de France;
4. Membres désignés par le ministre dont ils relèvent:
- un inspecteur général ou un inspecteur des finances;
 - un représentant du ministre chargé de la santé;
 - un représentant du ministre chargé de l'agriculture;
 - un représentant du ministre chargé de la sécurité sociale;
5. Membres désignés par les organismes intéressés:
- un représentant des conseils départementaux de l'habitat;
 - deux représentants des offices publics d'habitations à loyer modéré;
 - un représentant des sociétés anonymes ou fondations d'habitations à loyer modéré;
 - un représentant des sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré;
 - un représentant des sociétés de crédit immobilier;
 - un représentant de la caisse nationale des allocations familiales;
 - un représentant de l'union nationale des associations familiales;
 - deux représentants des comités interprofessionnels du logement;
 - un membre du conseil supérieur de la mutualité;
 - un membre du conseil national des assurances;
 - un membre du comité national de l'habitat rural;
 - un représentant de l'ordre des architectes;
 - un représentant des caisses d'épargne désigné par la conférence générale des caisses d'épargne.

Article R461-3

Les membres du conseil supérieur des habitations à loyer modéré sont nommés pour trois ans; leurs pouvoirs sont renouvelables. Les membres de droit peuvent se faire représenter.

Les membres du conseil supérieur des habitations à loyer modéré qui perdent la qualité en raison de laquelle ils ont été désignés ou nommés sont remplacés immédiatement.

Un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe les conditions dans lesquelles les représentants des conseils départementaux de l'habitat, des offices publics, sociétés anonymes, fondations, sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré et des sociétés de crédit immobilier sont désignés par ces organismes.

Article R461-4

Le conseil supérieur des habitations à loyer modéré désigne parmi ses membres deux vice-présidents.

Le président désigne les rapporteurs soit parmi les membres du conseil, soit parmi des personnes nommées en cette qualité auprès du conseil par arrêté ministériel. Les rapporteurs ont voix délibérative.

Le secrétariat du conseil est assuré par les soins de la direction de la construction au ministère chargé de la construction et de l'habitation.

Article R461-5

Le conseil supérieur se réunit au moins une fois par an en séance plénière, sur convocation du ministre chargé de la construction et de l'habitation qui fixe l'ordre du jour de chaque séance.

Article R461-6

Un comité permanent du conseil supérieur se réunit chaque fois que le ministre chargé de la construction et de l'habitation l'estime nécessaire. Il instruit les questions à soumettre au conseil supérieur des habitations à loyer modéré et délibère sur les affaires qui lui sont soumises par le président du conseil supérieur, notamment en raison de leur urgence.

Article R461-7

Le comité permanent est composé de douze membres du conseil supérieur, à savoir:

- le directeur de la construction;
- le délégué à l'aménagement du territoire;
- le directeur du Trésor;

Code de la construction et de l'habitation

- le directeur général des collectivités locales;
 - le directeur général de la caisse des dépôts et consignations;
 - un représentant du ministre chargé de la santé;
 - un représentant des offices publics d'habitations à loyer modéré choisi par le ministre;
 - un représentant des sociétés anonymes et fondations d'habitations à loyer modéré;
 - un représentant des sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré;
 - un représentant des sociétés de crédit immobilier;
 - deux membres du conseil supérieur des habitations à loyer modéré élus par le conseil.
- Le comité peut, en outre, appeler à participer, avec voix consultative, à ses délibérations, toute personne dont la présence lui paraît utile à l'examen des questions soumises à l'ordre du jour. La présidence du comité permanent est assurée par le directeur de la construction.
- Le président a voix prépondérante en cas de partage des voix.
- Le secrétariat du comité permanent est assuré dans les mêmes conditions que celui du conseil supérieur.

SECTION II: Comités régionaux des habitations à loyer modéré

Article R461-8

Il peut être créé des comités régionaux des habitations à loyer modéré dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

TITRE VII Dispositions particulières à certaines parties du territoire

CHAPITRE II Départements d'outre-mer

Article R472-1

« Les dispositions de la section I du chapitre Ier du titre IV du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux organismes d'habitations à loyer modéré, 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 pour les logements à usage locatif leur appartenant ou gérés par eux et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat. Toutefois, pour l'application des dérogations aux plafonds de ressources prévues à la dernière phrase de l'article R. 441-1-1, la proportion de 65 % est celle des ménages 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. »

Les dispositions de la sous-section 1 de la section II du chapitre Ier du titre IV du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux organismes d'habitations à loyer modéré, 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 pour les logements à usage locatif leur appartenant ou gérés par eux et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat, à l'exception des logements prévus à l'article R. 441-31.

Article R472-2

Les dispositions de la section III du chapitre II du titre IV du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux organismes d'habitations à loyer modéré, 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 pour les logements à usage locatif leur appartenant ou gérés par eux et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

TITRE VIII Dispositions particulières aux sociétés d'économie mixte

CHAPITRE UNIQUE

Article R481-1

Dans les sociétés d'économie mixte gérant de s logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III du présent code, la commission prévue à l'article L. 441-2, qui attribue nominativement chacun de ces logements lorsqu'ils sont mis ou remis en location, est composée et fonctionne conformément à l'article R. 441-9.

Code de la construction et de l'habitation

Article R481-2

Pour les sociétés d'économie mixte gérant des logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III du présent code, les dispositions de la section 1 du chapitre Ier du titre IV du présent livre se substituent, en ce qui concerne ces logements conventionnés, aux dispositions ayant le même objet de la section III du chapitre III du titre V du livre III du présent code (deuxième partie).

Article R481-3

Les contrats des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux sont soumis aux dispositions des articles R. 433-5 à R. 433-23, dans les conditions fixées par ces articles.

Article R481-4

Les dispositions de la sous-section 1 de la section II du chapitre Ier du titre IV du présent livre sont applicables aux 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, à l'exception des logements prévus à l'article R. 441-31.

Article R481-5

Les dispositions de la section III du chapitre II du titre IV du présent livre sont applicables aux 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.

LIVRE V Bâtiments menaçant ruine et bâtiments insalubres

TITRE I Bâtiments menaçant ruine

CHAPITRE UNIQUE

Article R511-1

Dans le cas prévu par l'article L. 511-1, l'arrêté du maire prescrivant la réparation ou la démolition d'un bâtiment menaçant ruine et les rapports d'experts nommés comme il est dit à l'article L. 511-2, sont transmis immédiatement au tribunal administratif. Dans les huit jours qui suivent le dépôt au greffe, le tribunal, s'il y a désaccord entre les deux experts, désigne un homme de l'art pour procéder à la même opération.

Dans le cas d'une constatation unique, le tribunal administratif peut ordonner telles vérifications qu'il croit nécessaires.

Notification de la décision du tribunal est faite au propriétaire par la voie administrative.

Recours contre la décision peut être porté devant le Conseil d'Etat.

TITRE II Bâtiments insalubres

CHAPITRE I Relogement des habitants

Article R521-1

L'organisme d'habitations à loyer modéré qui assure le relogement d'un occupant de bonne foi d'un immeuble déclaré insalubre ou en état de péril doit, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et dans un délai de deux mois à compter du relogement, notifier au propriétaire:

- le nom de l'occupant relogé et la date du relogement;
- le type du logement et la catégorie de l'immeuble auxquels peut prétendre l'occupant, compte tenu de la composition de sa famille et de ses ressources;
- le prix de revient de ce logement (bâtiment, honoraires et charge foncière) tel qu'il est fixé en application de l'article R. 431-39 pour la commune où le relogement a été effectué;
- le montant de la contribution due en application de l'article L. 521-1, alinéa 2.

Article R521-2

Cette contribution est fixée suivant les taux ci-après:

Code de la construction et de l'habitation

- pour Paris, les communes de la région d'Ile-de-france et les communes de 100000 habitants et au-dessus, à 15 p. 100 du prix de revient déterminé comme ci-dessus;
- pour les communes de 50000 à 99999 habitants, à 12 p. 100 de ce prix;
- pour les communes de 30000 à 49999 habitants, à 10 p. 100 de ce prix;
- pour les communes de 10000 à 29999 habitants, à 7 p. 100 de ce prix;
- pour les communes de moins de 10000 habitants, à 5 p. 100 de ce prix.

Toutefois, après avis des services fiscaux (domaines), le préfet peut, compte tenu notamment du prix du terrain sur lequel était construit l'immeuble déclaré insalubre ou en état de péril, des caractéristiques du relogement et des circonstances propres à l'agglomération considérée, établir des taux différents.

Article R521-3

L'hypothèque légale garantissant le paiement de la contribution est inscrite par l'organisme pour le montant de cette dernière, tel qu'il a été notifié selon les conditions définies aux articles R. 521-1 et R. 521-2.

Article R521-4

En cas de désaccord sur les éléments servant de base au calcul de la contribution, le propriétaire peut saisir la juridiction compétente dans un délai d'un mois à compter de la réception de la notification du montant de la contribution.

Le juge peut, à tout moment de la procédure, concilier les parties.

Article R521-5

Toute aliénation volontaire, totale ou partielle intervenant au profit de personnes autres que celles qui sont énumérées à l'article L. 521-1, alinéa 3, ou toute reconstruction d'un immeuble déclaré insalubre ou en état de péril, dont un ou plusieurs occupants de bonne foi sont relogés par un organisme d'habitations à loyer modéré, doit faire l'objet de la part du propriétaire, d'une notification, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'organisme ayant assuré le relogement.

Cette notification doit être effectuée dans le délai maximum d'un mois après la publication au fichier immobilier de l'acte translatif de propriété en cas d'aliénation et dans le délai maximum d'un mois après la délivrance du permis de construire en cas de reconstruction.

Dans le premier cas, elle doit indiquer les noms et adresse de l'acquéreur.

Si le propriétaire de l'immeuble insalubre n'a pas procédé dans le délai imparti à la notification exigée par l'alinéa premier, l'acquéreur dudit immeuble est tenu de faire personnellement cette notification dans un délai d'un mois courant du jour d'expiration du délai précédent.

Article R521-6

La contribution doit être acquittée dans un délai d'un an à partir soit de la notification prévue à l'article R. 521-5, soit de la date la plus tardive à laquelle cette notification aurait dû être faite. Elle porte intérêts au taux légal à compter de l'expiration de ce délai.

Article R521-7

Si le propriétaire paie la contribution dans un délai de quatre mois à partir de la notification prévue à l'article R. 521-5, les frais de radiation de l'hypothèque légale garantissant ce paiement sont supportés par l'organisme.

CHAPITRE II Concours financiers de l'Etat et dispositions transitoires

Article R522-1

Les opérations mentionnées à l'article L. 522-1, alinéa 2, que les collectivités locales et établissements publics réalisent directement ou font réaliser par une personne morale en vertu d'une convention, bénéficient d'une subvention de l'Etat.

Article R522-2

A l'appui de la demande de subvention doit être présenté un état prévisionnel des dépenses et des recettes entraîné par l'opération.

Code de la construction et de l'habitation

Sous réserve des dispositions de l'article R. 522-5, il est tenu compte, dans l'estimation des recettes, de la destination qui sera donnée aux terrains dans les deux ans qui suivent leur libération.

Article R522-3

La subvention de l'Etat est égale à 70 p. 100 du déficit apparu sur l'état prévisionnel, contrôlé par l'administration.

Ce taux est susceptible d'être majoré, sans pouvoir dépasser 80 p. 100, dans les communes où est présente une importante population d'origine extérieure.

Article R522-4

Les collectivités publiques et les établissements publics peuvent s'acquitter de leur contribution à la couverture du déficit de l'opération, par le paiement direct de dépenses comprises dans l'état prévisionnel pris en considération pour le calcul de la subvention de l'Etat, ainsi que par l'apport de terrains et d'immeubles correspondants.

Article R522-5

Si l'affectation définitive de tout ou partie des terrains entraîne dans un délai de dix ans la perception de recettes supérieures à celles qui ont été ou pouvaient être prévues auparavant, le bénéficiaire de la subvention doit reverser la différence à l'Etat et aux collectivités ou établissements publics intéressés dans la proportion des apports qu'ils ont effectués et des subventions qu'ils ont accordées.

CHAPITRE III Concours financier de l'Etat pour la suppression de l'insalubrité par travaux

Article R523-1

Dans les limites et conditions fixées par le présent chapitre, des subventions peuvent être accordées aux personnes physiques qui, en application des articles L. 28, L. 32-2 et L. 38 du code de la santé publique, effectuent des travaux tendant à remédier à l'insalubrité des logements dont elles sont propriétaires et qui constituent leur résidence principale depuis plus de deux ans.

Ces subventions ne sont attribuées qu'aux personnes dont les ressources n'excèdent pas un montant déterminé par arrêté du ministre du budget et du ministre chargé de la construction et de l'habitation. Ces aides sont également accordées aux communes ou à leurs groupements qui se substitueraient aux propriétaires défaillants en application de l'article L. 40 du code de la santé publique.

Lorsque les travaux tendant à remédier à l'insalubrité portent sur les parties communes d'un immeuble en copropriété, le montant de la subvention accordée aux copropriétaires répondant aux conditions du présent chapitre est calculé sur la base de la quote-part des travaux leur incombant. Dans ce cas, la subvention peut être versée directement au syndic pour le compte des copropriétaires concernés.

Article R523-2

Cette subvention est égale à 50 p. 100 du coût des dépenses dans la limite d'un plafond fixé par arrêté du ministre du budget, du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre de la santé et de la sécurité sociale.

Ne peuvent être retenus pour le calcul de la subvention que les travaux fixés par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R523-3

Toute mutation à titre onéreux, volontaire ou forcée ou toute donation entre vifs de la pleine propriété du logement dont l'habitation a justifié l'octroi de la subvention emporte de plein droit le remboursement de celle-ci. La notification de la mutation doit être faite par le notaire au directeur départemental de l'équipement, sauf à Paris où elle est faite au préfet. La notification doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de deux mois à compter de la mutation.

Article R523-4

L'obligation de remboursement dans le cas de mutation visé à l'article R. 523-3 est éteinte au bout de quinze ans à compter de la date de notification de la décision d'octroi de la subvention.

Article R523-5

Ne donnent pas lieu à l'octroi de subvention les travaux commencés avant la notification de la décision d'octroi de subvention. En cas de circonstances exceptionnelles, des dérogations à cette condition peuvent être accordées par le préfet en fonction de l'urgence et de l'intérêt des travaux à

Code de la construction et de l'habitation

réaliser. Toutefois, cette dérogation n'est autorisée que pour des travaux commencés après la date de dépôt de la demande de subvention.

Article R523-6

Les conditions de cumul de cette subvention avec la prime à l'amélioration de l'habitat sont définies par arrêté du ministre du budget et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R523-7

La personne qui sollicite le bénéfice de la subvention doit adresser sa demande à la direction départementale de l'équipement qui instruit le dossier. La décision est prise par le préfet. Elle est notifiée à l'intéressé par arrêté et comporte son montant. Les décisions concernant les subventions peuvent, dans un délai de deux mois à compter de leur notification, être déferées au ministre chargé de la construction et de l'habitation. Celui-ci peut les évoquer de son plein gré. Le ministre statue après avoir pris l'avis de la commission prévue à l'article R. 331-12.

"La subvention est payée par le Crédit foncier de France, pour le compte de l'Etat, au vu de la notification de la décision de paiement de la subvention, dans des conditions précisées par une convention avec l'Etat. Cette convention prévoit notamment les modalités de remboursement des frais exposés par le Crédit foncier de France."

Article R523-8

Sous peine d'annulation de la décision d'octroi de la subvention et de remboursement des sommes déjà perçues, le logement pour lequel la subvention est accordée doit être occupé dans les conditions fixées à l'article R. 523-1 dans le délai maximum d'un an qui suit la date de versement du solde de la subvention et pendant une durée de quinze ans à compter de la date de notification de la décision d'octroi de la subvention.

Article R523-9

Lorsque les bénéficiaires des subventions ne peuvent plus, pour des raisons professionnelles ou familiales, destiner le logement à leur résidence principale, ils peuvent être autorisés par le préfet à le louer selon les conditions fixées par l'article R. 331-41 (2.), alinéa 2, du présent code, pour la durée restant à courir jusqu'à l'expiration du délai prévu à l'article précédent.

Article R523-10

Dans un délai de deux ans à compter de la date de la notification de la décision d'octroi de la subvention, le bénéficiaire est tenu de justifier de l'achèvement des travaux sous peine d'annulation de la décision et de remboursement des sommes déjà perçues. Sur demande du propriétaire ou de sa propre initiative, le préfet constate alors la cessation de l'insalubrité et abroge l'arrêté la déclarant.

Article R523-11

Si les travaux sont exécutés d'office en application de l'article L. 40, alinéa 2, du code de la santé publique, les sommes versées au titre de la subvention le sont directement à la commune et sont déduites de la créance de la collectivité publique.

Article R523-12

S'il s'avère que la subvention a été obtenue à la suite de fausses déclarations ou de manœuvres frauduleuses, le remboursement sera exigé.

TITRE III Dispositions spéciales aux départements d'outre-mer

Article R531-1

Les dispositions des articles L. 522-1 et L. 522-2 sont applicables dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion, sous réserve des adaptations prévues à la présente section.

Article R531-2

La procédure prévue à l'article 13 de la loi n. 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre peut être également poursuivie au profit des sociétés immobilières créées en application de la loi n. 46-860 du 30 avril 1946 en tant qu'elle concerne l'équipement et le développement des départements d'outre-mer.

Code de la construction et de l'habitation

Article R531-3

Pour l'application de l'article 18 de la loi n. 70-612 du 10 juillet 1970 précitée fixant l'indemnité due, la date du 1er juin 1970 est remplacée par celle du 11 septembre 1973.

LIVRE VI Dispositions permettant de faire face à des difficultés particulières de logement

TITRE I Dispositions générales

CHAPITRE II Occupation du domaine public

Article R612-1

Les conventions prévues à l'article L. 612-1 entre la Société nationale des chemins de fer français et des personnes publiques ou privées les autorisant à construire sur les terrains appartenant à l'Etat et affectés au chemin de fer et à ses dépendances doivent recevoir l'accord du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances. Elles sont ensuite soumises au ministre chargé des chemins de fer.

CHAPITRE V Mesures de sauvegarde

Article R615-1

La commission mentionnée à l'article L. 615-1 comprend, outre les personnes mentionnées à l'article L. 615-3, au maximum dix membres, parmi lesquels des représentants des services de l'Etat et des organismes publics concernés et des personnalités qualifiées.

La commission peut se faire assister par toute personne dont les compétences sont jugées utiles à l'exécution de sa mission.

Article R615-2

La commission mentionnée à l'article L. 615-1, après avoir entendu les personnes intéressées, prend acte des engagements souscrits, le cas échéant sous forme conditionnelle, par les différentes parties. Sur ces bases, elle prépare une proposition contenant les mesures de sauvegarde préconisées, les aides envisagées et l'échéancier d'exécution.

Article R615-3

Le plan de sauvegarde, approuvé par arrêté du préfet, est notifié par lettre recommandée avec accusé de réception:

- aux collectivités publiques et organismes publics concernés;
- à chaque occupant tel que visé à l'article L. 615-4-1;
- aux propriétaires lorsque ceux-ci ne sont pas occupants au sens de ce même article;
- au syndic ou à l'administrateur provisoire du syndicat, si le groupe d'immeubles bâtis ou l'ensemble immobilier est soumis à la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis;
- au gérant de la société d'attribution;
- au gestionnaire de l'association syndicale ou foncière;
- le cas échéant, aux autres personnes parties aux engagements contenus dans le plan.

Il est transmis au procureur de la République et peut être consulté à la mairie pendant sa durée de validité.

Article R615-4

Le préfet désigne, parmi les membres de la commission ou à l'extérieur de celle-ci, un coordonnateur chargé de veiller au bon déroulement du plan de sauvegarde.

Le coordonnateur réunit les parties aux dates fixées par l'échéancier. Il peut adresser des mises en demeure aux parties qui ne respectent pas dans les délais prévus les engagements contenus dans le plan de sauvegarde.

Il établit un rapport de sa mission.

Code de la construction et de l'habitation

Article R615-5

Le préfet transmet, le cas échéant avec ses observations, le rapport du coordonnateur au procureur de la République, ainsi qu'à la commission de surendettement des particuliers.

TITRE II Dispositions tendant à faciliter et à orienter la répartition des logements existants

CHAPITRE I Service municipal du logement

Article R621-1

Les communes où peut être créé, à titre provisoire et sur proposition des maires, un service municipal du logement sont désignées par arrêté contresigné du ministre de l'intérieur, du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Article R621-2

Un arrêté du ministre chargé des finances, du ministre de l'intérieur et du ministre chargé de la construction et de l'habitation peut mettre fin, après avis des maires concernés, au remboursement des dépenses d'organisation et de fonctionnement du service municipal du logement.

Article R621-3

Il est institué auprès de chaque service municipal du logement un comité consultatif municipal du logement chargé de donner son avis sur les questions relatives aux logements qui sont soumises par le maire.

La composition du comité consultatif municipal du logement est fixée par arrêté du ministre de l'intérieur, du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de la santé.

CHAPITRE III Aide aux associations, centres communaux et intercommunaux d'action sociale, autres organismes à but non lucratif et unions d'économie sociale pratiquant la sous-location ou la gestion immobilière

Article R623-1

L'aide forfaitaire prévue à l'article 40 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ne peut être accordée qu'aux associations, centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, organismes à but non lucratif ou unions d'économie sociale pratiquant la sous-location ou la gestion immobilière de logements destinés à des personnes défavorisées, préalablement agréés à ce titre par le préfet et qui ont conclu avec l'Etat une convention, dans les conditions ci-après.

Article R623-2

L'agrément est délivré sans limitation de durée aux associations, centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, organismes à but non lucratif ou unions d'économie sociale qui présentent les garanties nécessaires en matière de compétences sociales, techniques et financières. Pour les associations, centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, organismes à but non lucratif ou unions d'économie sociale pratiquant des activités de gestion immobilière, l'agrément ne peut être délivré que lorsque cette gestion est exercée dans les conditions prévues par 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, notamment par son article 3 relatif à la possession d'une carte professionnelle.

L'agrément peut être retiré à tout moment par le préfet, en cas de manquements graves et après mise en demeure restée infructueuse.

Article R623-3

La demande d'aide est déposée par l'association, le centre communal ou intercommunal d'action sociale, l'organisme à but non lucratif ou l'union d'économie sociale pratiquant la sous-location ou la gestion, auprès du préfet de département et instruite par ses services.

Code de la construction et de l'habitation

Article R623-4

La convention est conclue entre l'association, le centre communal ou intercommunal d'action sociale, l'organisme à but non lucratif ou l'union d'économie sociale pratiquant la sous-location ou la gestion immobilière et le préfet de département. Elle prend effet le premier jour du mois suivant sa signature. La convention peut également être signée par les personnes morales, notamment collectivités locales et bailleurs, qui apportent un concours financier.

La convention précise les conditions d'attribution des logements faisant l'objet de l'aide.

Elle fixe, pour une période de trois années à compter de sa date d'entrée en vigueur, le nombre maximum de logements concernés par l'aide forfaitaire et le montant prévisionnel de l'aide pour la première année d'application. En début de chaque période annuelle, un avenant détermine le montant annuel prévisionnel de l'aide.

La convention prévoit la production d'un bilan annuel d'occupation de ces logements et précise la nature des données qui devront y figurer. La signature de l'avenant financier annuel ou d'une nouvelle convention triennale est subordonnée à la production de ce bilan annuel.

Article R623-5

Dans la limite du montant prévisionnel prévu dans la convention et dans ses avenants annuels, l'aide attribuée chaque année est calculée en fonction du nombre de logements pris à bail ou en gestion immobilière et mis à disposition de personnes remplissant les conditions d'attribution fixées par la convention.

Un acompte représentant 30 % du montant prévisionnel de l'aide peut être versé à la signature de la convention et de l'avenant annuel au bénéficiaire de l'aide si ce dernier gère déjà un nombre de logements supérieur à 30 % du nombre maximum de logements fixé au quatrième alinéa de l'article R. 623-4 sous forme de bail ou de mandat de gestion et que ceux-ci soient mis à la disposition de personnes remplissant les conditions d'attribution fixées par la convention.

Article R623-6

Le montant forfaitaire annuel de l'aide par logement est fixé à :

3 200 F en Ile-de-France;

2 900 F sur le reste du territoire.

Il est actualisé au 1er janvier de chaque année, par arrêté des ministres chargés du budget, des affaires sociales et du logement, en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction.

Article R623-7

La convention peut être résiliée par l'une des parties avec un préavis de trois mois.

Toutefois, en cas de non-respect de la convention ou d'absence de production du bilan mentionné au dernier alinéa de l'article R. 623-4, le préfet peut résilier la convention dans le délai d'un mois après une mise en demeure par lettre recommandée, avec avis de réception.

TITRE III Dispositions tendant à maintenir ou à augmenter le nombre des logements

CHAPITRE UNIQUE

SECTION I Aide financière de l'Etat

Article R631-1

Le montant des primes susceptibles d'être accordées en application des articles L. 631-1 à L. 631-3 ainsi que les conditions dans lesquelles elles sont versées sont déterminées par arrêté conjoint du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation et, en ce qui concerne les primes allouées en application de l'article L. 631-3, du ministre de l'intérieur.

Article R631-2

Le bénéfice de la prime de déménagement et de réinstallation prévue par l'article L. 631-1 est réservé aux personnes dont les ressources annuelles sont inférieures à la base de calcul des prestations familiales.

Code de la construction et de l'habitation

Lorsque le demandeur vit avec son conjoint ou avec une ou plusieurs personnes à charge ou titulaires de la carte d'économiquement faible, le plafond des ressources annuelles est augmenté de 50 p. 100 pour chacune des personnes se réinstallant avec le demandeur.

Article R631-3

La prime de déménagement et de réinstallation est attribuée aux personnes mentionnées à l'article R. 631-2 qui transfèrent leur résidence principale dans une commune autre que celle définie à l'article L. 631-1.

Lorsque le demandeur libère un logement insuffisamment occupé au sens de l'article 10 (7.) de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, le bénéfice de l'aide financière de l'Etat lui est également accordé s'il transfère sa résidence principale dans un local suffisamment occupé situé dans la même commune ou dans une autre commune indiquée à l'article L. 631-1.

En matière d'échanges de locaux d'habitations à loyer modéré ayant pour objet une meilleure utilisation familiale de ces locaux, la prime est attribuée aux demandeurs définis à l'article R. 631-2 qui libèrent un logement insuffisamment occupé au regard des conditions d'occupation définies, pour les échanges volontaires, par le titre IV, chapitre 1er, du présent livre (2e partie).

En cas d'échange d'un logement dans un immeuble appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré contre un logement relevant de la loi précitée n. 48-1360 du 1er septembre 1948 et situé dans la même commune ou dans une autre commune indiquée à l'article L. 631-1, le locataire ou occupant du local d'habitations à loyer modéré ne peut bénéficier de la prime que si le local de réinstallation comporte un nombre de pièces habitables inférieur à celui du local libéré.

SECTION II Communes où sévit une crise de logement

Article R631-4

Les dérogations prévues à l'article L. 631-7, alinéa 2, sont accordées par le préfet après avis du maire et du directeur départemental de l'équipement.

La décision administrative prévue au même article, alinéa 3, est prise par le préfet.

Article R631-5

La décision d'extension à d'autres communes prévue à l'article L. 631-9 est prise par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation après avis du maire et du préfet.

Article R631-6

La déclaration d'affectation temporaire à l'habitation de locaux régulièrement affectés à un autre usage, prévue au premier alinéa de l'article L. 631-7-1, est faite soit par le propriétaire des locaux ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à affecter les locaux à l'habitation. Cette déclaration comporte:

1. Le nom ou la dénomination du propriétaire et son domicile ou son siège social;
2. Si le déclarant n'est pas le propriétaire, le nom ou la dénomination du déclarant et son domicile ou son siège social, la mention de sa qualité de mandataire ou de personne justifiant d'un titre l'habilitant à affecter les locaux à l'habitation. Le mandat ou le titre est joint à la déclaration;
3. L'adresse des locaux et leur localisation dans l'immeuble. Le plan des locaux est joint à la déclaration;
4. La nature de la dernière affectation des locaux et le nom ou la dénomination des occupants;
5. L'attestation sur l'honneur par le déclarant que les locaux sont régulièrement affectés à un usage autre que l'habitation à la date de dépôt de la déclaration et que les énonciations de la déclaration sont sincères.

Article R631-7

La déclaration de retour des locaux à leur affectation antérieure, prévue au deuxième alinéa de l'article L. 631-7-1, est faite soit par le propriétaire des locaux ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à redonner aux locaux leur affectation antérieure.

Cette déclaration comporte:

1. Le nom ou la dénomination du propriétaire et son domicile ou son siège social;
2. Si le déclarant n'est pas le propriétaire, le nom ou la dénomination du déclarant et son domicile ou son siège social, la mention de sa qualité de mandataire ou de personne justifiant d'un titre l'habilitant à redonner aux locaux leur affectation antérieure. Le mandat ou le titre est joint à la déclaration;
3. L'adresse des locaux et leur localisation dans l'immeuble. Le plan des locaux est joint à la déclaration.

Code de la construction et de l'habitation

Article R631-8

Les déclarations mentionnées aux articles R. 631-6 et R. 631-7 sont adressées, par pli recommandé avec avis de réception postal, au maire de la commune de situation des locaux ou déposées, contre décharge, à la mairie.

Accompagnées d'une copie de cet avis de réception postal ou de cette décharge, elles sont adressées, par pli recommandé avec avis de réception postal, au préfet du département de situation des locaux ou déposées contre décharge à la préfecture. Elles sont réputées faites à la date de la réception du pli recommandé par le préfet ou de la décharge donnée par la préfecture.

TITRE IV Mise en œuvre du droit au logement par la réquisition

CHAPITRE I Réquisition

Article R641-1

Pour l'application du présent livre, est présumé constituer la résidence principale de son détenteur le local que celui-ci occupe de façon effective et continue avec sa famille.

L'intéressé peut justifier par tous moyens en sa possession d'une résidence principale autre que celle qui résulte de cette présomption.

Article R641-2

Sont considérés comme vacants:

1. Les locaux dont le bail est expiré, non reconduit et dont les occupants ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux;
2. Les locaux dont le bail est résilié par accord amiable ou décision de justice;
3. Les locaux dont les occupants ont été condamnés à vider les lieux.

Le maintien sans titre dans les lieux de tout occupant ne fait pas perdre au local sa qualité de local vacant.

Article R641-3

Sont considérés comme inoccupés:

1. Les locaux demeurés effectivement inhabités depuis six mois au moins;
2. Les locaux qui ne constituent pas pour leur détenteur le lieu de sa résidence principale.

Article R641-4

Sont considérés comme insuffisamment occupés les locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, non compris les cuisines, supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale.

Ne sont pas considérées comme pièces habitables pour l'application du présent article les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession.

Pour la détermination des conditions d'occupation prévues au présent article, peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré:

- l'occupant et son conjoint;
- leurs parents et alliés;
- les personnes à leur charge;
- les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales;
- les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.

Article R641-5

Tout propriétaire, locataire, sous-locataire, bénéficiaire d'une réquisition ou occupant, à quelque titre que ce soit, un local à usage d'habitation ou professionnel, doit déclarer au service municipal du logement le nombre total des pièces du logement dont il est détenteur, ainsi que les noms des personnes qui y ont leur résidence principale. Les conditions de dépôt de cette déclaration sont fixées par arrêté préfectoral.

Cette déclaration peut être exigée périodiquement sur décision du préfet.

Code de la construction et de l'habitation

Article R641-6

Tout propriétaire ou gérant d'un local à usage d'habitation ou professionnel vacant, tout propriétaire ou gérant et tout locataire d'un logement dont la vacance doit survenir à une date ferme en raison d'un congé ou de l'expiration d'un bail est, dans les localités où existe un service municipal du logement, astreint à en faire la déclaration audit service, sauf au cas où l'occupant bénéficie du droit au maintien dans les lieux.

La déclaration est faite pour les locaux déjà vacants, dans les huit jours suivant la création d'un service municipal du logement, pour les autres locaux, dans les huit jours qui suivent le congé ou un mois avant l'expiration du bail.

Article R641-7

Sauf dans le cas où il s'agit de locaux insuffisamment occupés, la réquisition porte sur la totalité du local, qu'il soit meublé ou non meublé.

La réquisition peut toutefois porter sur toute partie d'un local qui, par sa disposition de fait, est normalement susceptible d'une utilisation séparée, même si l'autre partie n'est ni vacante, ni inoccupée.

S'il s'agit de locaux insuffisamment occupés, la réquisition s'applique à l'usage privatif des pièces habitables en excédent et à l'usage en commun, dans la mesure indispensable, des annexes.

Article R641-8

Les conclusions de toute enquête proposant une attribution d'office font l'objet, à la diligence du maire, d'un affichage à la porte du local considéré. La décision d'attribution d'office est prise, au plus tard, dans le délai d'un mois à dater de l'affichage.

Les conditions de vacance ou d'inoccupation du local doivent être appréciées au moment de l'affichage ou de la notification de la décision d'attribution d'office au cas de défaut d'affichage ou d'inobservation du délai prévu à l'alinéa précédent.

Les maires des communes où il n'existe pas de service municipal ou intercommunal du logement sont autorisés à faire assermenter, dans les conditions prévues à l'article 19 de la loi n. 52-432 du 28 avril 1952, un ou plusieurs agents communaux qui jouissent des prérogatives et sont soumis aux obligations mentionnées aux articles L. 651-6 et L. 651-7.

Article R641-9

Les conclusions de l'enquête du contrôleur assermenté proposant une attribution d'office sont affichées à la diligence du maire à la porte du local considéré. Il est procédé, en même temps, à l'établissement d'un certificat d'affichage.

Les contestations peuvent être présentées au service du logement ou au maire, à défaut de service du logement, dans un délai de huit jours à compter de l'affichage.

Si la contestation n'est pas reconnue sérieuse, le préfet est immédiatement saisi par le service du logement ou le maire d'une proposition de réquisition.

Article R641-10

Les réquisitions des locaux vacants, inoccupés ou insuffisamment occupés sont notifiées aux frais du bénéficiaire, par le préfet, au prestataire, au bénéficiaire et au propriétaire par plis recommandés avec demande d'avis de réception.

Au cas d'indivision, la notification à l'un des indivisaires vaut à l'égard de tous les indivisaires.

A défaut d'adresse connue du prestataire ou du propriétaire ou à défaut de retour dans les dix jours de l'avis de réception du pli recommandé, la notification est remplacée à l'égard de l'intéressé par l'affichage d'une ampliation de l'ordre de réquisition à la mairie du lieu de la situation de l'immeuble et à la porte du local réquisitionné. Chacune de ces formalités est effectuée par les soins du service du logement ou, à défaut de service du logement, par la mairie et donne lieu à l'établissement par le maire d'un certificat d'affichage qui tient lieu d'avis de réception.

Dès leur retour, les avis de réception sont transmis au service du logement ou, à défaut de service du logement, à la mairie de la situation de l'immeuble. A défaut de contestation reconnue sérieuse, le service saisi fixe alors le jour et l'heure auxquels aura lieu la tentative amiable de prise de possession du local.

A défaut de retour d'un des avis de réception dans le délai de dix jours, il peut être procédé à cette fixation au terme de ce délai.

Code de la construction et de l'habitation

Le service du logement ou, à défaut de service du logement, le maire du lieu de la situation de l'immeuble indique au prestataire, par pli recommandé avec demande d'avis de réception, le jour et l'heure précités et l'invite à mettre amiablement le bénéficiaire en possession des lieux. Ces jour et heure sont, dans les mêmes conditions, portés à la connaissance du bénéficiaire et à celle du propriétaire.

A défaut d'adresse connue du prestataire ou du propriétaire ces jour et heure sont publiés par affichage à la porte du local réquisitionné et à la mairie.

La prise de possession amiable du local réquisitionné ne peut intervenir avant l'expiration d'un délai de dix jours francs à dater de l'émission de l'ordre de réquisition.

Les notifications prévues au présent article peuvent, aussi bien qu'au propriétaire, être valablement adressées à son représentant ou au gérant de l'immeuble, lequel est réputé avoir qualité pour les recevoir.

Article R641-11

La tentative amiable de prise de possession des biens réquisitionnés est effectuée en présence du contrôleur assermenté du service du logement ou, à défaut de service du logement, du maire ou de son représentant.

En cas d'exécution amiable de l'ordre de réquisition, il est dressé par les parties ou par ministère d'huissier un état des lieux réquisitionnés et, s'il y a lieu, un inventaire descriptif des biens mobiliers. Un exemplaire de l'état des lieux et, éventuellement de l'inventaire, est remis à chacune des parties et à l'agent du service du logement ou, à défaut de service du logement, au maire ou à son représentant, qui le transmet immédiatement au préfet.

Article R641-12

En cas d'opposition ou d'absence du prestataire à la tentative amiable d'exécution ou si le propriétaire (ou son représentant ou le gérant) élève une contestation sérieuse, le préfet est immédiatement saisi par le service du logement ou par le maire; il rapporte son ordre de réquisition ou en poursuit l'exécution.

Dans ce dernier cas, la date de prise de possession est fixée et notifiée au bénéficiaire et au prestataire dans les conditions prévues à l'article R. 641-10. A défaut d'adresse connue du prestataire, la date de prise de possession est publiée ainsi qu'il est prévu à l'article R. 641-10, alinéa 6.

La prise de possession est effectuée en présence d'un agent du service du logement ou, à défaut de service du logement, du maire ou de son représentant et avec l'assistance du commissaire de police ou de l'autorité qui en tient lieu.

En cas d'absence du prestataire ou de son représentant ou de désaccord des parties, il est obligatoirement procédé, par ministère d'huissier, aux frais du bénéficiaire, à la constatation de l'état des lieux et, s'il y a lieu, à la confection de l'inventaire descriptif des biens mobiliers.

L'exécution forcée de l'ordre de réquisition ne peut intervenir avant l'expiration d'un délai de dix jours francs à dater de la tentative amiable de prise de possession.

Article R641-13

Le préfet peut requérir, pour l'exécution de la réquisition, le concours des représentants de la force publique qui procèdent, en cas de besoin, à l'expulsion des occupants du local ou des pièces réquisitionnées.

Il peut également requérir le concours de la force publique pour expulser les anciens bénéficiaires de la réquisition ou les occupants du fait de ceux-ci en cas de levée de réquisition.

Article R641-14

Lorsqu'un logement réquisitionné est meublé, le prestataire peut exceptionnellement être astreint à laisser les lieux garnis des meubles meublants d'usage courant indispensables.

Les meubles en surplus, qui ne sont pas enlevés par le prestataire, sont entreposés dans une pièce ou dépendance fermée, sur la porte de laquelle sont opposés les scellés par les soins du commissaire de police ou de l'autorité qui en tient lieu, à la demande du prestataire, ou d'office, s'il est absent lors de la prise de possession.

Si l'importance du mobilier non réquisitionné empêche un usage normal des locaux, il peut être procédé, sur ordonnance du président du tribunal de grande instance, statuant en référé, au transfert de tout ou partie de ce mobilier, dans un local désigné dans la même agglomération, sur la proposition du prestataire ou du bénéficiaire et, à défaut, dans un garde-meubles. L'ordonnance de référé désigne la partie qui supportera les frais de transfert et d'entrepôt de ce mobilier.

Code de la construction et de l'habitation

Il en est de même, à défaut d'accord amiable, si, au moment de la prise de possession, le mobilier non réquisitionné ne peut être resserré dans une pièce ou dépendance fermée et le local utilisé normalement par le bénéficiaire. Le commissaire de police ou l'autorité qui en tient lieu appose les scellés sur les portes donnant accès au logement et se fait remettre les clés. Le bénéficiaire est installé dans les lieux lors de l'enlèvement du mobilier. Pour le calcul de la prestation, la réquisition est en tout état de cause considérée comme portant sur la totalité du logement. Sauf dans l'hypothèse prévue à l'alinéa 3, le bénéficiaire d'une réquisition ne peut faire sortir les meubles des lieux sans l'agrément de celui à qui ils appartiennent.

Article R641-15

Le propriétaire des biens meubles non réquisitionnés, entreposés dans les locaux réquisitionnés, peut retirer contre reçu régulier, tout ou partie de ces biens et contrôler leur état matériel.

Le cas échéant, les scellés apposés à la porte de la pièce ou dépendance fermée où sont entreposés les meubles sont levés et réapposés aux frais du prestataire par les soins du commissaire de police ou de l'autorité qui en tient lieu.

En cas d'opposition du bénéficiaire, le président du tribunal de grande instance de la situation des lieux fixe, par ordonnance sur requête, les conditions d'exercice de ce droit de retrait ou de contrôle.

Article R641-16

Lorsqu'une réquisition a été prononcée sur un local sous scellés, le bénéficiaire est habilité à demander la levée des scellés quelle que soit la cause de leur apposition.

Il est procédé à cette levée dans les formes et suivant les règles fixées aux titres III et IV du livre II de la deuxième partie du code de procédure civile.

Les frais de procédure sont à la charge du bénéficiaire.

Article R641-17

Sont susceptibles de bénéficier de la prorogation exceptionnelle de la durée totale des attributions d'office prévue à l'article L. 641-1, alinéa 4, les attributaires dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé pour bénéficier d'une location au titre de la législation sur les habitations à loyer modéré et qui peuvent justifier, en outre, que leur relogement sera assuré avant l'expiration du délai de prorogation soit par la réalisation d'une promesse de location, soit par l'achèvement d'une opération de construction ou l'exercice d'un droit de reprise ou qui établissent l'existence d'un local de repli dont l'occupation est subordonnée à la mise à la retraite de l'intéressé, devant intervenir avant l'expiration du délai de prorogation.

Peuvent également bénéficier de cette prorogation, aux mêmes conditions de ressources, les attributaires qui s'engagent à accepter le relogement qui leur serait proposé avant l'expiration du délai de prorogation, par quelque organisme que ce soit.

Article R641-18

Le préfet a qualité pour statuer sur les demandes de prorogation, qui doivent lui être adressées, accompagnées de toutes justifications utiles, dans un délai minimum de six mois avant la date d'expiration des réquisitions.

Article R641-19

Le délai supplémentaire prévu à l'article L. 641-1, alinéa 4, ne peut être accordé au bénéficiaire de l'attribution d'office lorsque le propriétaire notifie qu'il entre dans une des catégories prévues à l'article L. 641-2.

Article R641-20

Lorsque le propriétaire d'un immeuble ayant fait, en tout ou partie, l'objet d'une réquisition de logement, n'en assure pas la gestion, le préfet le met en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'assurer cette gestion. A l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de cette mise en demeure, il demande au président du tribunal de grande instance, statuant en référé, de désigner un administrateur provisoire.

Cet administrateur est, notamment, habilité à percevoir le montant des loyers ou redevances d'occupation dus au propriétaire par le ou les locataires et attributaires d'office, à faire exécuter, aux frais du propriétaire, les travaux urgents, strictement indispensables, et, si besoin est, à faire assurer la garde de l'immeuble.

Au cas où l'immeuble en cause aurait préalablement fait l'objet de travaux de remise en état d'habitabilité sommaire ou d'aménagements provisoires, au titre de l'ordonnance n. 45-609 du 10 avril

Code de la construction et de l'habitation

1945 relative aux travaux préliminaires à la reconstruction, l'administrateur provisoire a également qualité pour verser au Trésor, en remboursement du coût des travaux mentionnés ci-dessus, les sommes demeurant entre ses mains après acquit du coût des dépenses prévues à l'alinéa précédent.

Article R641-21

Les levées de réquisition sont notifiées par lettre recommandée, aux frais du bénéficiaire, par le préfet au prestataire, au bénéficiaire et au propriétaire ou à son représentant ou au gérant de l'immeuble. Les levées de réquisition peuvent éventuellement être limitées aux meubles réquisitionnés, notamment lorsque le prestataire a donné congé au propriétaire des locaux réquisitionnés dont il était locataire.

Lorsque l'ancien bénéficiaire de la réquisition se maintient dans les lieux à l'expiration de la période pour laquelle la réquisition a été émise, ou après notification de la levée de celle-ci, le prestataire et, s'il le juge utile, le préfet peuvent saisir le procureur de la République. Ce dernier, conformément aux dispositions de l'article L. 641-9, dernier alinéa, peut requérir du président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, statuant en référé, l'application des sanctions édictées audit alinéa.

Article R641-22

Il est dressé, en fin de réquisition, aux frais du bénéficiaire, un état des lieux réquisitionnés et, le cas échéant, un inventaire selon les modalités prévues à l'article R. 641-12, alinéa 4.

Au cas où les dispositions des articles R. 641-11 ou R. 641-12 et de l'alinéa précédent concernant l'établissement d'un inventaire et d'un état des lieux n'ont pas été observées, les dommages qui pourraient être constatés dans les locaux faisant l'objet de la réquisition sont, à défaut de preuve contraire, présumés avoir été occasionnés par le bénéficiaire de celle-ci.

Article R641-23

Les locaux et logements accessoires indiqués à l'article L. 641-12 sont considérés comme, vacants lorsque:

1. Le bail est expiré, non reconduit ou non renouvelé, et que les occupants ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux;
2. Le bail est résilié par accord amiable ou décision de justice;
3. Les occupants ont été condamnés à vider les lieux.

Le maintien sans titre dans les lieux de tout occupant ne fait pas perdre au local sa qualité de local vacant.

Article R641-24

Sont considérés comme inoccupés:

1. Les locaux ou la partie des locaux matériellement divisible du reste dans lesquels aucune activité n'est exercée depuis un an au moins ou qui sont restés effectivement inutilisés pendant la même durée ou dont les conditions d'utilisation équivalent pratiquement à une inutilisation;
2. Les logements accessoires matériellement divisibles du reste des locaux qui sont demeurés effectivement inhabités ou inutilisés depuis six mois au moins ou dont les conditions d'utilisation pendant cette période équivalent pratiquement à une inutilisation ainsi que ceux qui constituent pour leur détenteur une résidence secondaire.

Article R641-25

En cas d'indivisibilité matérielle du local et du logement accessoire, la réquisition ne peut être prononcée que si chacun de ces locaux peut être considéré comme vacant ou inoccupé aux sens définis par les articles R. 641-23 et R. 641-24. Elle porte sur l'ensemble des locaux.

CHAPITRE II Réquisition avec attributaire

SECTION I Principes généraux

Article R642-1

Les normes minimales de confort et d'habitabilité que l'attributaire des locaux doit respecter lorsqu'il engage des travaux conformément aux dispositions de l'article L. 642-1 sont celles prévues par le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location.

Code de la construction et de l'habitation

Article R642-2

La déclaration prévue au cinquième alinéa de l'article L. 642-1 permettant aux locaux affectés avant la réquisition à un autre usage que l'habitation de retrouver leur affectation antérieure est adressée au préfet par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article R642-3

Pour être agréé, l'attributaire mentionné au 5° de l'article L. 642-3 doit satisfaire aux conditions suivantes:

- a) Avoir pour objet principal l'insertion, l'hébergement, le logement ou l'amélioration des conditions de logement des personnes défavorisées;
- b) Justifier d'une compétence dans le domaine de l'action sociale ainsi que dans celui de la gestion locative et d'une expérience en matière d'insertion sociale ou de logement des personnes défavorisées;
- c) Offrir des garanties suffisantes pour exercer cette activité, par le nombre et la qualité de ses responsables et de son personnel salarié ou bénévole, par sa capacité financière ainsi que par son implantation locale.

En cas de manquement de l'attributaire à l'une de ces conditions, l'agrément peut être retiré par le préfet, après une mise en demeure non suivie d'effet, dans les conditions prévues par l'article 8 du décret n° 83-1025 du 28 novembre 1983 concernant les relations entre l'administration et les usagers.

Article R642-4

Le projet de convention notifié au titulaire du droit d'usage en application de l'article L. 642-4 comporte les indications suivantes:

- la dénomination, la forme juridique et le siège du titulaire du droit d'usage;
- la désignation des locaux;
- la durée de la réquisition;
- la nature et le montant détaillé des travaux à réaliser, pour les parties communes et pour chaque logement;
- le montant mensuel de l'amortissement des travaux;
- les règles de calcul des frais de gestion;
- la surface habitable des locaux et le prix de base du loyer au mètre carré de surface habitable;
- le mode de calcul de l'indemnité mensuelle versée au titulaire du droit d'usage pendant la durée de la réquisition.

SECTION II Procédure

Article R642-5

Les agents de l'Etat nommés par le préfet pour l'assister dans la procédure de réquisition en application de l'article L. 642-7 prêtent le serment suivant devant le tribunal de grande instance du chef-lieu du département: "Je jure de bien et fidèlement remplir mes missions et de ne rien révéler ou utiliser de ce qui sera porté à ma connaissance à l'occasion de leur exercice."

Article R642-6

Les agents mentionnés à l'article R. 642-5 qui effectuent, dans les conditions prévues par l'article L. 642-7, la visite des locaux susceptibles d'être réquisitionnés établissent un procès-verbal décrivant la consistance et l'état des lieux.

A la demande du préfet, un procès-verbal peut également être dressé par un huissier de justice aux frais de l'Etat.

Article R642-7

La demande du préfet par laquelle celui-ci sollicite l'avis du maire sur un projet de réquisition, en application des dispositions de l'article L. 642-9, comporte toutes les informations qui lui paraissent susceptibles de fonder la réquisition dans sa commune et notamment: l'importance respective de l'offre et de la demande de logements pour personnes à revenus modestes ou défavorisées, les éléments permettent d'apprécier la réalité de la vacance, la localisation et le nombre de locaux dont la réquisition est envisagée, le titulaire du droit d'usage concerné et la liste des éventuels attributaires.

A la réception de la réponse du maire ou, à défaut, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de notification de la demande d'avis, le préfet, s'il décide de réquisitionner les locaux, notifie sa décision au titulaire du droit d'usage

Code de la construction et de l'habitation

La notification reproduit les articles L. 642-9 à L. 642-12 du présent code

SECTION II Bis

Article R642-8

A la réception de la réponse du maire ou, à défaut, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de notification de la demande d'avis, le préfet, s'il décide de réquisitionner les locaux, notifie sa décision au titulaire du droit d'usage

SECTION III Relation entre le titulaire du droit d'usage et l'attributaire de la réquisition

Article R642-9

Pour le calcul de l'indemnité versée par l'attributaire au titulaire du droit d'usage, conformément aux dispositions de l'article L. 642-15, les travaux sont amortis sur la durée totale de la réquisition; l'amortissement mensuel est égal au montant des travaux divisé par le nombre de mois de la réquisition, le cas échéant déduction faite du montant des subventions dont a pu bénéficier l'attributaire.

Le montant des frais de gestion est fixé en tenant compte du coût réel de gestion de ces logements dans la limite de 8 % du montant des loyers perçus par l'attributaire.

SECTION III Relations entre le titulaire du droit d'usage et l'attributaire de la réquisition

Article R642-10

Pour exercer son droit de reprise, le titulaire du droit d'usage envoie le préavis prévu à l'article L. 642-18 par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

SECTION IV Plafonds de ressources et loyers

Article R642-11

Le plafond de ressources prévu à l'article L. 642-5 est fixé à 60 % du plafond de ressources exigé pour l'attribution d'un logement d'habitation à loyer modéré.

Article R642-12

Le prix de base mensuel au mètre carré de surface habitable utilisé pour calculer le loyer d'un logement réquisitionné en application de l'article L. 642-1 est:

35 F/m² à Paris et dans les communes limitrophes de Paris;

30 F/m² dans le reste de l'agglomération parisienne;

25 F/m² sur le reste du territoire.

Les prix de base au mètre carré ci-dessus sont révisés chaque année au 1er janvier par arrêté du ministre chargé du logement, en fonction de la variation de la moyenne de l'indice au coût de la construction et des indices des trois trimestres qui précèdent. La date de référence est le deuxième trimestre de 1998.

TITRE V Sanctions et dispositions diverses

CHAPITRE UNIQUE

Article R651-1

Les contestations civiles entre bailleurs et locataires et relatives à l'application des articles mentionnés à l'article L. 651-9 sont jugées conformément aux règles de compétence et de procédure instituées par le chapitre V du titre I de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

Article R651-2

I. - L'information relative à l'engagement des poursuites et la communication de la décision de confiscation au propriétaire de l'immeuble et au propriétaire du fonds de commerce auxquelles procède le ministère public, ainsi que l'apposition des mentions au registre du commerce et des sociétés et aux registres sur lesquels sont inscrites les sûretés, prévues au II de l'article L. 651-10,

Code de la construction et de l'habitation

sont effectuées selon les modalités définies aux articles R. 51 et R. 51-1 du code de procédure pénale.

II. - Lorsque l'autorité administrative saisit le président du tribunal de grande instance ou le magistrat du siège délégué par lui aux fins de désignation d'un administrateur provisoire, sa requête est dispensée de ministère d'avocat.

Une copie de l'ordonnance qui désigne un administrateur provisoire est adressée par le ministère public au propriétaire de l'immeuble et au propriétaire du fonds de commerce dans les conditions prévues au I.

Une copie est également jointe à la réquisition que le ministère public adresse au greffe du tribunal de commerce afin que soit portée au registre du commerce et des sociétés et aux registres sur lesquels sont inscrites les sûretés la mention de cette ordonnance, avec indication de sa date, de la juridiction qui a statué ainsi que de l'identité et de l'adresse de l'administrateur désigné, selon les formes prévues à l'article R. 51-1 du code de procédure pénale.

TABLE DES MATIERES

PARTIE I: PARTIE LEGISLATIVE	<i>I</i>
LIVRE I Dispositions générales	1
TITRE I Construction des bâtiments	1
CHAPITRE I Règles générales	1
CHAPITRE II Dispositions spéciales	7
TITRE II Sécurité et protection des immeubles	10
CHAPITRE II Dispositions de sécurité relatives aux immeubles de grande hauteur	10
CHAPITRE III Protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public	10
CHAPITRE IV Adaptation des constructions au temps de guerre	10
CHAPITRE V Sécurité de certains équipements immeubles par destination	10
CHAPITRE VI Intervention de la police et de la gendarmerie dans les immeubles à usage d'habitation	11
CHAPITRE VII Gardiennage ou surveillance des immeubles	11
TITRE III Chauffage et ravalement des immeubles, Lutte contre les termites	12
CHAPITRE I Chauffage des immeubles	12
CHAPITRE II Ravalement des immeubles	13
CHAPITRE III Lutte contre les termites	13
TITRE IV Dispositions relatives à l'industrie du bâtiment	14
CHAPITRE II Etudes et recherches techniques intéressant les industries du bâtiment	14
TITRE V Contrôle et sanctions pénales	14
CHAPITRE I Mesures de contrôle applicables à toutes les catégories de bâtiments	14
CHAPITRE II Sanctions pénales	14
TITRE VI Dispositions particulières aux départements d'outre-mer et à la collectivité territoriale de Saint-Pierre et Miquelon	16
CHAPITRE UNIQUE	16
LIVRE II Statut des constructeurs	17
TITRE I Statut des sociétés de construction	17
CHAPITRE I Sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles	17
CHAPITRE II Sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées	18
CHAPITRE III Sociétés coopératives de construction	23
CHAPITRE IV Dispositions particulières communes aux sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées et aux sociétés coopératives de construction	25
TITRE II Promotion immobilière	27
CHAPITRE I Dispositions générales	27
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	28
TITRE III Construction d'une maison individuelle	29
CHAPITRE I Contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan	29
CHAPITRE II Contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture du plan	33
TITRE IV Dispositions communes diverses	34
CHAPITRE I Dispositions pénales	34
CHAPITRE II Dispositions diverses	36
TITRE V Bail à construction et bail à réhabilitation	37
CHAPITRE I Bail à construction	37
CHAPITRE II Bail à réhabilitation	38
TITRE VI Ventes d'immeubles à construire	39
CHAPITRE UNIQUE	39
TITRE VII Dispositions relatives au délai de rétractation dont disposent les acquéreurs	43
CHAPITRE UNIQUE	43
TITRE VIII Dispositions particulières aux départements d'outre-mer	43
CHAPITRE UNIQUE	43
LIVRE III Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement	43
TITRE PRELIMINAIRE Politique d'aide au logement	43

Code de la construction et de l'habitation

CHAPITRE I Dispositions générales _____	43
CHAPITRE II Programme local de l'habitat _____	44
CHAPITRE III Opérations programmées d'amélioration de l'habitat _____	47
TITRE I Mesures tendant à favoriser la construction d'habitations _____	48
CHAPITRE I Primes et prêts à la construction _____	48
CHAPITRE II Garantie de l'Etat - Action des collectivités locales, des régions et des chambres de commerce et d'industrie _____	50
Chapitre III Participation des employeurs à l'effort de construction _____	52
CHAPITRE V Epargne-logement - Dispositions transitoires applicables à l'épargne-construction _____	59
CHAPITRE VI Contrôle _____	62
TITRE II Amélioration de l'habitat _____	62
CHAPITRE I Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat - Statut et concours financier _____	62
CHAPITRE II Primes de l'Etat _____	63
CHAPITRE IV Aide à l'habitat rural _____	63
TITRE IV Reversement de l'aide de l'Etat _____	63
CHAPITRE UNIQUE _____	63
TITRE V Aide personnalisée au logement _____	64
CHAPITRE I Dispositions générales _____	64
CHAPITRE II Dispositions particulières aux bâtiments et îlots insalubres et à la restauration immobilière _____	68
CHAPITRE III Régime juridique des logements locatifs conventionnés _____	68
TITRE VI Organismes consultatifs _____	72
CHAPITRE I Conseil national de l'aide personnalisée au logement _____	72
CHAPITRE II Conseil national de l'accession à la propriété _____	73
CHAPITRE III Dispositions communes _____	73
CHAPITRE IV Conseil départemental de l'habitat _____	73
TITRE VII Dispositions diverses ou particulières aux départements d'outre-mer _____	73
CHAPITRE UNIQUE _____	73
LIVRE IV Habitations à loyer modéré _____	74
TITRE I Dispositions générales _____	74
CHAPITRE UNIQUE _____	74
TITRE II Organismes d'habitations à loyer modéré _____	74
CHAPITRE I Etablissements publics d'habitations à loyer modéré _____	74
CHAPITRE II Organismes privés d'habitations à loyer modéré _____	76
CHAPITRE III Dispositions applicables à la gestion des diverses catégories d'organismes d'habitations à loyer modéré _____	83
CHAPITRE IV Dispositions diverses _____	84
TITRE III Dispositions financières _____	85
CHAPITRE I Prêts et concours financiers divers aux organismes d'habitations à loyer modéré _____	85
CHAPITRE II Prêts aux autres organismes et collectivités _____	86
CHAPITRE III Marchés des organismes d'habitations à loyer modéré _____	87
TITRE IV Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires _____	87
CHAPITRE I Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources - Supplément de loyer de solidarité _____	87
CHAPITRE II Loyers et divers _____	94
CHAPITRE III Accession à la propriété et autres cessions _____	98
CHAPITRE IV Prise à bail de logements vacants par les organismes d'habitations à loyer modéré _____	102
TITRE V Contrôle _____	103
CHAPITRE UNIQUE _____	103
TITRE VI Organismes consultatifs _____	105
CHAPITRE UNIQUE _____	105
TITRE VII Dispositions particulières à certaines parties du territoire _____	105
CHAPITRE I Départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle _____	105
CHAPITRE II Départements d'Outre-mer _____	105
TITRE VIII Dispositions particulières aux sociétés d'économie mixte _____	106
CHAPITRE UNIQUE _____	106
LIVRE V Bâtiments menaçant ruine ou insalubres _____	107
TITRE I Bâtiments menaçant ruine _____	107
CHAPITRE UNIQUE _____	107

Code de la construction et de l'habitation

TITRE II Bâtiments insalubres _____	108
CHAPITRE I Relogement des occupants _____	108
CHAPITRE II Concours financiers de l'Etat et dispositions transitoires _____	108
TITRE III Dispositions spéciales aux départements d'outre-mer et à la collectivité territoriale de Saint-Pierre et Miquelon _____	109
CHAPITRE UNIQUE _____	109
LIVRE VI Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement _____	109
TITRE I Dispositions générales _____	109
CHAPITRE I Principe _____	109
CHAPITRE II Occupation du domaine public _____	109
CHAPITRE III Dispositions diverses - Sursis à l'exécution de décisions de justice _____	109
CHAPITRE IV Réquisition de terrains _____	110
CHAPITRE V Mesures de sauvegarde _____	111
CHAPITRE VI Dispositions applicables en matière de saisie immobilière du logement principal _____	112
TITRE II Dispositions tendant à faciliter et à orienter la répartition des logements existants et dispositions diverses _____	112
CHAPITRE I Service municipal du logement _____	112
CHAPITRE II Dispositions transitoires relatives aux droits et obligations de la "bourse d'échange de logements" _____	113
TITRE III Dispositions tendant à maintenir ou à augmenter le nombre des logements _____	113
CHAPITRE Ier Dispositions générales _____	113
CHAPITRE II Mesures relatives à la protection des occupants de certains meublés _____	115
TITRE IV Mise en œuvre du droit au logement par la réquisition _____	116
CHAPITRE Ier Réquisition _____	116
CHAPITRE II Réquisition avec attributaire _____	118
TITRE V Sanctions et dispositions diverses _____	121
CHAPITRE UNIQUE _____	121
TITRE VI Dispositions relatives à l'outremer _____	123
CHAPITRE I Dispositions particulières aux départements d'outre-mer _____	123
CHAPITRE II Dispositions particulières à la Polynésie française _____	124
CHAPITRE II Dispositions relatives à la Polynésie française _____	124
<i>PARTIE II: PARTIE REGLEMENTAIRE, DECRETS EN CONSEIL D'ETAT _____</i>	<i>125</i>
LIVRE I Dispositions générales _____	125
TITRE I Construction des bâtiments _____	125
CHAPITRE I Règles générales _____	125
TITRE II Sécurité et protection contre l'incendie _____	139
CHAPITRE I Protection contre l'incendie - Classification des matériaux _____	139
CHAPITRE II Dispositions de sécurité relatives aux immeubles de grande hauteur _____	141
CHAPITRE III Protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public _____	145
CHAPITRE IV Adaptation des constructions pour le temps de guerre _____	154
CHAPITRE V Sécurité de certains équipements d'immeubles par destination _____	154
CHAPITRE VI Protection contre les risques naturels _____	155
TITRE III Chauffage et ravalement des immeubles _____	155
CHAPITRE I Chauffage des immeubles _____	155
CHAPITRE II Ravalement des immeubles _____	159
TITRE IV Dispositions relatives à l'industrie du bâtiment _____	160
CHAPITRE I Aide à la productivité - Coordination des programmes d'équipement _____	160
CHAPITRE II Etudes et recherches techniques intéressant les industries du bâtiment _____	161
TITRE V Contrôle et dispositions pénales _____	164
CHAPITRE II Sanctions pénales _____	164
TITRE VI Dispositions particulières aux départements d'outre-mer _____	165
LIVRE II Statut des constructeurs _____	165
TITRE I Statut des sociétés de construction _____	165
CHAPITRE I Sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles _____	165
CHAPITRE II Sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées _____	166
CHAPITRE III Sociétés coopératives de construction _____	170

Code de la construction et de l'habitation

TITRE II Promotion immobilière	173
CHAPITRE II Dispositions applicables à la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation	173
TITRE III Construction d'une maison individuelle	177
CHAPITRE I Construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan	177
CHAPITRE II Construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan	179
TITRE V Bail à construction	179
CHAPITRE UNIQUE	179
TITRE VI Ventes d'immeubles à construire	180
CHAPITRE UNIQUE	180
TITRE VII Dispositions particulières aux départements d'outre-mer	185
CHAPITRE UNIQUE	185
LIVRE III Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement	186
TITRE PRELIMINAIRE Politique d'aide au logement	186
CHAPITRE II Programme local de l'habitat	186
TITRE I Mesures tendant à favoriser la construction d'habitations	190
CHAPITRE I Primes et prêts à la construction	190
CHAPITRE II Garantie de l'Etat et des collectivités locales - Action des chambres de commerce et d'industrie	201
CHAPITRE III Participation des employeurs à l'effort de construction	204
CHAPITRE IV Logement des fonctionnaires	224
CHAPITRE V Epargne-logement - Dispositions transitoires applicables à l'épargne-construction et à l'épargne-crédit	229
CHAPITRE VI Contrôle	238
CHAPITRE VII Avances aidées par l'Etat pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements en accession à la propriété	239
TITRE II Amélioration de l'habitat	242
CHAPITRE I Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat - Statut et concours financier	242
CHAPITRE II Primes de l'Etat	245
CHAPITRE III Subventions de l'Etat	250
CHAPITRE IV Aide à l'habitat rural	253
CHAPITRE V Restauration immobilière	256
CHAPITRE VI Amélioration, transformation ou aménagement de logements locatifs sociaux conventionnés	256
TITRE III Subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration d'habitations donnant lieu à l'aide personnalisée au logement	257
CHAPITRE UNIQUE	257
TITRE V Aide personnalisée au logement	278
CHAPITRE I Dispositions générales	278
CHAPITRE III Régime juridique des logements locatifs conventionnés	300
TITRE VI Organismes consultatifs	321
CHAPITRE I Conseil national de l'habitat	321
CHAPITRE II Conseil départemental de l'habitat	325
TITRE VII Dispositions diverses ou particulières aux départements d'outre-mer	329
CHAPITRE I Conseil départemental de l'habitat	329
LIVRE IV Habitations à loyer modéré	330
TITRE I Dispositions générales	330
CHAPITRE UNIQUE	330
TITRE II Organismes d'habitations à loyer modéré	331
CHAPITRE I Etablissements publics d'habitations à loyer modéré	331
CHAPITRE II Organismes privés d'habitations à loyer modéré	344
CHAPITRE III Dispositions applicables à la gestion des diverses catégories d'organismes d'habitations à loyer modéré	352
TITRE III Dispositions financières	364
CHAPITRE I Prêts et concours financiers divers aux organismes d'habitations à loyer modéré	364
CHAPITRE II Prêts aux autres organismes et collectivités	373
CHAPITRE III Marchés des organismes d'habitations à loyer modéré	375
TITRE IV Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires	379

Code de la construction et de l'habitation

CHAPITRE I Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources - Supplément de loyer de solidarité	379
CHAPITRE II Loyers et divers	386
CHAPITRE III Accession à la propriété et autres cessions - Transformations d'usage - Démolitions	388
TITRE V Contrôle	393
CHAPITRE UNIQUE	393
TITRE VI Organismes consultatifs	394
CHAPITRE UNIQUE	394
TITRE VII Dispositions particulières à certaines parties du territoire	396
CHAPITRE II Départements d'outre-mer	396
TITRE VIII Dispositions particulières aux sociétés d'économie mixte	396
CHAPITRE UNIQUE	396
LIVRE V Bâtiments menaçant ruine et bâtiments insalubres	397
TITRE I Bâtiments menaçant ruine	397
CHAPITRE UNIQUE	397
TITRE II Bâtiments insalubres	397
CHAPITRE I Relogement des habitants	397
CHAPITRE II Concours financiers de l'Etat et dispositions transitoires	398
CHAPITRE III Concours financier de l'Etat pour la suppression de l'insalubrité par travaux	399
TITRE III Dispositions spéciales aux départements d'outre-mer	400
LIVRE VI Dispositions permettant de faire face à des difficultés particulières de logement	401
TITRE I Dispositions générales	401
CHAPITRE II Occupation du domaine public	401
CHAPITRE V Mesures de sauvegarde	401
TITRE II Dispositions tendant à faciliter et à orienter la répartition des logements existants	402
CHAPITRE I Service municipal du logement	402
CHAPITRE III Aide aux associations, centres communaux et intercommunaux d'action sociale, autres organismes à but non lucratif et unions d'économie sociale pratiquant la sous-location ou la gestion immobilière	402
TITRE III Dispositions tendant à maintenir ou à augmenter le nombre des logements	403
CHAPITRE UNIQUE	403
TITRE IV Mise en œuvre du droit au logement par la réquisition	405
CHAPITRE I Réquisition	405
CHAPITRE II Réquisition avec attributaire	409
TITRE V Sanctions et dispositions diverses	411
CHAPITRE UNIQUE	411
TABLE DES MATIERES	413