

ACCES AUX ACTIVITES DE GERANT LOCATIF ET DE COLLABORATEUR EN GERANCE

Modifications Loi Hoguet du 2 janvier 1970

Article 1-1

Pour l'application de la présente loi :

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

2 Est considérée comme une location saisonnière pour l'application de la présente loi la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs.

Lorsque ces locations font intervenir un intermédiaire, leurs conditions de conclusion sont précisées par un décret en Conseil d'Etat.

Article 3

Les activités visées à l'article 1er ne peuvent être exercées que par les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle, délivrée, pour une durée fixée par décret en Conseil d'État, par le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale, précisant celles des opérations qu'elles peuvent accomplir.

Lorsque le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale exerce une activité mentionnée à l'article 1^{er}, la carte est délivrée par le vice-président, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.

Cette carte ne peut être délivrée qu'aux personnes physiques qui satisfont aux conditions suivantes :

1° Justifier de leur aptitude professionnelle ;

2° Justifier d'une garantie financière permettant le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés et spécialement affectée à ce dernier, y compris les sommes versées au fonds de prévoyance mentionné à l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'exception toutefois des personnes déclarant leur intention de ne détenir aucun fonds, effet ou valeur, pour les seules activités mentionnées au 1° de l'article 1, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;

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

Reste de l'article inchangé.

Art. 3-1.

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

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

Article 4

Toute personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier justifie d'une compétence professionnelle, de sa qualité et de l'étendue de ses pouvoirs dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Les dispositions du titre II de la présente loi lui sont applicables.

Article 4-1

Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} sont tenues d'informer leurs clients, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État, des liens de nature capitalistique direct ou juridique qu'elles ont ou que les personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4 ont avec des établissements bancaires, des sociétés financières, ou des entreprises susceptibles d'intervenir au profit de leurs cocontractants dans l'exercice des opérations mentionnées à l'article 1^{er}.

Article 6 - II

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

Entre la personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7° de l'article 1er et son client, une convention est établie par écrit. Cette convention dont, conformément à l'article 1325 du code civil, un original est remis au client précise les caractéristiques du bien recherché, l'ensemble des obligations professionnelles qui incombent au professionnel mentionné au présent alinéa, la nature de la prestation promise au client et le montant de la rémunération incombant à ce dernier. Elle précise également les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémunération lorsque la prestation fournie au client n'est pas conforme à la nature promise dans ladite convention.

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

Aucune somme d'argent ou rémunération de quelque nature que ce soit n'est due à une personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7° de l'article 1er ou ne peut être exigée par elle, préalablement à la parfaite exécution de son obligation de fournir effectivement des listes ou des fichiers, que cette exécution soit instantanée ou successive.

Art. 6-1

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

Art. 6-2

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

Art. 8-3.

I. – La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières mentionnée à l'article 13-6 de la présente loi transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation toute information relative à des infractions ou manquements mentionnés à l'article L. 141-1 du code de la consommation susceptibles d'être imputables à des personnes mentionnées à l'article 1^{er} de la présente loi.

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

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

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

Art. 13-1.

Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières est chargé de représenter les personnes mentionnées à l'article 1^{er}.

Consulté par les pouvoirs publics sur toute question intéressant les professions des personnes mentionnées au premier alinéa, le conseil veille au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des opérations mentionnées au même article 1^{er}. À cette fin, le conseil concourt à l'élaboration du code de déontologie applicable aux personnes mentionnées au premier alinéa du présent article dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'État. Le conseil participe également à la détermination des modalités selon lesquelles s'effectue la formation continue à laquelle ces personnes sont astreintes.

Le conseil propose au ministre de la justice, garde des Sceaux, et au ministre chargé du logement les représentants des professionnels chargés de siéger aux commissions régionales et interrégionales de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières.

La composition, les modalités de constitution et de fonctionnement du conseil ainsi que ses autres missions sont fixées par décret.

Chapitre II Du contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières

Art. 13-2.

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

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

Art. 13-4.

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

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

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

Art. 13-5.

Sont créées des commissions régionales ou interrégionales de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, qui connaissent de l'action disciplinaire exercée à raison de faits commis dans leur ressort par les personnes mentionnées à l'article 1^{er}. Lorsque les faits ont été commis à l'étranger, l'action disciplinaire est portée devant la commission de contrôle dans le ressort de laquelle il a été procédé à la délivrance ou au renouvellement de la carte professionnelle.

Art. 13-6.

Chaque commission régionale ou interrégionale de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières comprend :

1° Le représentant de l'État dans la région dans laquelle se trouve le siège de la commission, qui en assure la présidence, ou son représentant ;

2° Un magistrat de l'ordre judiciaire ;

3° Des représentants de l'État ;

4° Un membre d'une profession juridique ou judiciaire qualifié dans le domaine de l'immobilier ;

5° Des personnes ayant cessé d'exercer les activités mentionnées à l'article 1^{er} ;

6° Le président ou, si celui-ci exerce une activité mentionnée à l'article 1^{er}, le vice-président de la chambre de commerce et d'industrie de région dans laquelle se trouve le siège de la commission ;

7° Des personnes représentant les cocontractants des personnes mentionnées à l'article 1^{er} dans l'exercice des opérations citées au même article.

La composition et les modalités de constitution, de saisine et de fonctionnement des commissions sont fixées par décret en Conseil d'État.

Art. 13-7.

Les commissions statuent par décision motivée, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. Avant toute décision, les commissions informent la personne mise en cause de la sanction envisagée à son encontre, en lui indiquant qu'elle peut prendre

connaissance des pièces du dossier et se faire assister par le conseil de son choix et en l'invitant à présenter, dans le délai de soixante jours, ses observations écrites ou orales.

Art. 13-8.

Les sanctions disciplinaires sont, compte tenu de la gravité des faits reprochés :

1° L'avertissement ;

2° Le blâme ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 13-9.

Les décisions des commissions de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières et de leurs présidents sont susceptibles de recours de pleine juridiction devant la juridiction administrative.

Art. 13-10.

Chaque commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières crée et tient à jour un répertoire des personnes sanctionnées, avec l'indication des sanctions devenues définitives.

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

TITRE III DES SANCTIONS PENALES ET ADMINISTRATIVES

Article 14

Est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 EUR d'amende le fait :

a) De se livrer ou prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations visées à l'article 1^{er} sans être titulaire de la carte instituée par l'article 3 ou après l'avoir restituée ou en ayant omis de la restituer après injonction de l'autorité administrative compétente ;

a bis) De se livrer ou prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations mentionnées à l'article 1^{er} en méconnaissance d'une interdiction définitive ou temporaire d'exercer, prononcée en application de l'article 13-7 et devenue définitive ;

Art. 17-1.

Est sanctionné par une amende administrative, prononcée par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, dont le montant ne peut excéder 15 000 € pour une personne physique et 75 000 € pour une personne morale, selon les modalités et la procédure prévues au VI de l'article L. 141-1 du code de la consommation, le fait, pour une personne mentionnée à l'article 1^{er} de la présente loi et exerçant l'activité visée au 1° de ce même article, de mettre en location un logement constituant un habitat indigne au sens de l'article 1-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ou un logement frappé d'un arrêté de péril assorti d'une interdiction d'habiter prévu aux articles L. 511-1, L. 511-1-1 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation. Le représentant de l'État dans le département ou le maire transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, à sa demande, les mesures de police arrêtées permettant de caractériser l'infraction.

GERANCE LOCATIVE

AMELIORER LES RAPPORTS ENTRE PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES DANS LE PARC PRIVE

Modifications de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Art. 2.

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.

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

Toutefois, ce titre ne s'applique pas :

- 1° Aux logements meublés touristiques définis comme des logements meublés offerts en location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, à l'exception du 2° de l'article 3-3 ;
- 2° Aux logements-foyers, à l'exception du premier alinéa de l'article 6 et de l'article 20-1 ;
- 3° Aux logements meublés, régis par le titre I^{er} bis ;
- 4° Aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers, à l'exception de l'article 3-3, des deux premiers alinéas de l'article 6, de l'article 20-1 et de l'article 24-1.

Art. 3.

Le contrat de location est établi par écrit et **respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État**, pris après avis de la Commission nationale de concertation. Le contrat de location précise :

- 1° Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;
- 2° Le nom ou la dénomination du locataire ;
- 3° La date de prise d'effet et la durée ;
- 4° La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, telle que définie dans le code de la construction et de l'habitation ;
- 5° La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun, ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;
- 6° Le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;
- 7° Le loyer médian de référence et le loyer élevé, correspondant au type de logement et définis par le représentant de l'État dans le département sur les territoires mentionnés à l'article 17 ;**
- 8° Le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail ;**
- 9° La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail ;
- 10° Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges est annexée au contrat de location. Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice.

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

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

Chaque partie peut exiger de l'autre partie, à tout moment, l'établissement d'un contrat conforme au présent article. En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

En cas d'absence dans le contrat de location d'une des informations relatives à la surface habitable, aux loyers de référence et au dernier loyer acquitté par le précédent locataire, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au bail. **À défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.**

Art. 3-1.

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

Art. 3-2.

Un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location. Les honoraires du tiers mandaté pour établir l'état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant imputé au locataire ne peut excéder celui imputé au bailleur et est inférieur ou égal à un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

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

À défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties.

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

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

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

Art. 3-3.

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

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

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

3° Une copie de l'état mentionné à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique ;

4° **Un état de l'installation intérieure d'électricité, défini par un décret en Conseil d'État**, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

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

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

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

Article 4

Est réputée non écrite toute clause :

a) à h) inchangé

i) Qui autorise le bailleur à percevoir des amendes **ou des pénalités** en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble

j) à q) inchangé

r) Qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à **vingt et un** jours ;

s) inchangé

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

Art. 5.

I. – La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés à la réalisation de l'état des lieux et à la rédaction du bail, qui sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant imputé au locataire ne peut excéder celui imputé au bailleur et est inférieur ou égal à un plafond fixé par décret en Conseil d'État. Aucune autre rémunération ne peut être mise à la charge du preneur, sauf si le mandataire intervient exclusivement au nom et pour le compte de celui-ci. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les deux premiers alinéas du présent I sont reproduits, à peine de nullité, dans chaque mandat relatif aux opérations de location d'un logement.

II. – Les professionnels qui interviennent, à quelque titre que ce soit, lors de la conclusion du contrat de bail d'un logement entre le propriétaire et le locataire, lors de la location ou pour en assurer la gestion locative, communiquent à l'observatoire local des loyers compétent, tel que défini à l'article 16, des informations relatives au logement et au contrat de location.

La nature de ces informations et les conditions dans lesquelles elles sont transmises à l'observatoire local des loyers sont définies par décret.

Toute personne intéressée peut communiquer à l'observatoire local des loyers les informations mentionnées aux deux premiers alinéas du présent II.

En cas de manquement à l'obligation, mentionnée au premier alinéa du présent II, d'une personne exerçant une activité mentionnée à l'article 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, l'observatoire local des loyers peut saisir la commission de contrôle régionale ou interrégionale mentionnée à l'article 13-5 de la même loi.

Article 7

Le locataire est obligé :

a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande. **Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application des articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire ;**

b) et c) inchangés

d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. **Les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée sont déterminées par décret en Conseil d'État**, après avis de la Commission nationale de concertation. Lorsque les organismes bailleurs mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ont conclu avec les représentants de leurs locataires des accords locaux portant sur les modalités de prise en compte de la vétusté et établissant des grilles de vétusté applicables lors de l'état des lieux, le locataire peut demander à ce que les dispositions prévues par lesdits accords soient appliquées.

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

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

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

Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire.

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

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

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

Art. 7-1.

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

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

Art 8-1.

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

Nonobstant les dispositions qui leur sont applicables en vertu de la présente loi, les dispositions du présent article sont applicables aux colocations.

II. – Le contrat de bail d'une colocation **respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État**, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

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

IV. – Les charges locatives accessoires au loyer principal d'un contrat de bail d'une colocation sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par ce contrat :

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

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

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

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

Le Gouvernement remet au Parlement un rapport sur l'opportunité de réviser le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent et notamment sur la possibilité d'une évolution de la définition du seuil minimal en deçà duquel un logement est considéré comme indécent.

Art 2 Loi n° 2010-238 du 9 mars 2010

Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif.

Reste de l'article inchangé.

Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie. « L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.

« Art.L. 129-9.-Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application de l'article L. 129-8, notamment les caractéristiques techniques du détecteur de fumée normalisé et les conditions de son installation, de son entretien et de son fonctionnement. »

Article 11-1

Quand un congé pour vente conforme aux dispositions de l'article 15 est délivré par un bailleur relevant de secteurs locatifs définis aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86 1290 du 23 décembre 1986 précitée, dans le cadre d'une vente par lots de plus de cinq logements dans le même immeuble, le bail peut être expressément reconduit pour une durée inférieure à celle prévue par l'article 10.

Reste de l'article inchangé.

Art.11-2.

Lorsqu'un immeuble indivis ayant cinq locaux d'habitation ou plus est mis en copropriété, les baux en cours sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans de plus que leur durée contractuelle ou légale antérieure, dès lors que l'immeuble est situé dans une des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telles que définies à l'article 232 du code général des impôts.

Article 15 – I

Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou concubin notoire.

Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur. En cas d'acquisition d'un bien occupé, tout congé pour vente n'est autorisé qu'au terme du premier renouvellement du bail en cours et tout congé pour reprise n'est autorisé qu'au terme du bail en cours ou, si le terme du bail intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans.

Toutefois, lorsque la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques a été invitée par le représentant de l'État dans le département à se prononcer sur la réalité et les causes de l'insalubrité du logement et sur les mesures propres à y remédier, dans les conditions définies à l'article L. 1331-26 du code de la santé publique, la possibilité pour le bailleur de donner congé à son locataire pour reprendre le logement est suspendue. Cette suspension est levée lorsque la commission conclut à la salubrité du logement ou lorsque le représentant de l'État dans le département prend l'arrêté prévu aux articles L. 1331-26-1 ou L. 1331-28 du même code.

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

Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.

Le délai de préavis est toutefois d'un mois :

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

1° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;

1° bis Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;

2° Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;

3° Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° A à 3° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Art 15- III.

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

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa. L'âge du locataire ou de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

Art 15- IV.

Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende administrative prononcée par le représentant de l'État dans le département, dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 € pour une personne physique et à 30 000 € pour une personne morale.

Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. L'amende ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des faits. L'amende est prononcée après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé.

Art. 16.

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

Le parc de référence pour l'observation et l'analyse des loyers est constitué de tout le parc locatif privé, hors locations meublées et micro-logements de moins de 12 m².

Ces observatoires locaux des loyers sont agréés à cette fin par le ministre chargé du logement, dans des conditions fixées par décret, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement ou du conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement mentionnés à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation et d'une instance scientifique indépendante chargée de conseiller le ministre chargé du logement dans des conditions définies par décret. L'agrément n'est accordé qu'aux observatoires dont les statuts assurent la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires, des gestionnaires au sein de leurs organes dirigeants ainsi que la présence de personnalités qualifiées au sein de ces organes. L'État et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat exécutoire sont représentés au sein des organes dirigeants des observatoires. Les observatoires locaux des loyers sont intégrés dans le dispositif d'observation de l'habitat tel que défini à l'article L. 302-1 du même code.

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

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

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

Art. 17.

I. – Les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telles que définies à l'article 232 du code général des impôts sont dotées d'un observatoire local des loyers tel que prévu à l'article 16 de la présente loi.

Dans ces zones, le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, un loyer médian de référence, un loyer élevé et un loyer médian de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par type de logement et par secteur géographique. Les montants de ces loyers médians de référence, loyers élevés et loyers médians de référence minorés sont déterminés, en fonction de la structuration du marché locatif et des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers.

Le loyer élevé ne peut être fixé à un montant supérieur de 20 % au loyer médian de référence.

Le loyer médian de référence minoré ne peut être fixé à un montant supérieur au loyer médian de référence diminué de 30 %.

II. - A. - Sur les territoires soumis au I, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer élevé. Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base est supérieur au loyer élevé.

Le montant du loyer élevé pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de signature du contrat.

B. - Un complément de loyer exceptionnel peut être appliqué au loyer de base tel que fixé au A pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort exceptionnelles par leur nature et leur ampleur par comparaison avec les logements du même type situés dans le même secteur géographique. Les modalités d'application du présent alinéa sont précisées par décret en Conseil d'État.

Le montant du complément de loyer exceptionnel et les caractéristiques du logement le justifiant sont mentionnés au contrat de bail.

Lorsqu'un complément de loyer exceptionnel est appliqué, le loyer s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer exceptionnel dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation prévue à l'article 20 de la présente loi.

En cas de conciliation, le montant du loyer, tenant compte de l'éventuel complément de loyer exceptionnel, est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission départementale de conciliation.

En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception du document de non-conciliation de la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer exceptionnel. La fin de non-recevoir tirée de l'absence de saisine préalable de la commission départementale de conciliation peut être soulevée d'office par le juge.

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

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

IV. – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article.

Art. 17-1.

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

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

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

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

II. – Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut faire l'objet d'une action en diminution de loyer.

Art. 17-2.

I. – Lors du renouvellement du contrat, et sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17, une action en diminution de loyer peut être engagée si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer exceptionnel le cas échéant, est supérieur au loyer élevé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. – En dehors des territoires mentionnés au I de l'article 17, lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

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

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

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent II et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

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

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

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

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

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

Article 18

Dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telles que définies à l'article 232 du code général des impôts, un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation fixe annuellement le montant maximum d'évolution des loyers des logements.

Ce décret précise sa durée de validité et peut prévoir des adaptations particulières, notamment en cas de travaux réalisés par les bailleurs ou de loyers manifestement sous-évalués.

En cas de litige entre les parties résultant de l'application de ce décret, la commission départementale de conciliation est compétente et sa saisine constitue un préalable obligatoire à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties.

Art. 20.

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

La compétence de la commission porte sur :

1° Les litiges résultant de l'application des articles 17, 17-1, 17-2 et 18 de la présente loi et des articles 30 et 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ;

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

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

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

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

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

À défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis qui peut être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

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

Article 21

Le bailleur ou son mandataire est tenu de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges.

Si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.

Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire. Avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance.

Article 22 alinéa 3

Il (le dépôt de garantie) est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

À cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile. **Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée**, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

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

À défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

Article 22-1

Le cautionnement ne peut pas être demandé, **à peine de nullité**, par un bailleur qui a souscrit une assurance **ou toute autre forme de garantie**, garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti.

22-2

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

Les manquements au présent article sont punis d'une amende administrative prononcée par le représentant de l'État dans le département, dont le montant ne peut être supérieur à 3 000 € pour une personne physique et à 15 000 € pour une personne morale.

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

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

L'amende est prononcée après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. » ;

Article 23

Début de l'article inchangé

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation **suppression de au moins** annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel **et le cas échéant une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs**.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant **six** mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, **dans des conditions normales**, à la disposition des locataires.

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

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

Fin de l'article inchangé

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

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 TITRE I^{ER} BIS

« DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES DANS LES LOGEMENTS MEUBLÉS RÉSIDENCE PRINCIPALE

Art. 25-3.

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

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

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

Art. 25-4.

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

La liste des éléments que doit comporter ce mobilier est fixée par décret.

Art. 25-5.

Un inventaire et un état détaillé du mobilier sont établis dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Ces documents, établis contradictoirement et amiablement, sont signés par les parties ou par

un tiers mandaté par elles et joints au contrat de location. Ces documents ne peuvent donner lieu à aucune autre facturation que celle liée à l'établissement de l'état des lieux.

Art. 25-6.

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

Art. 25-7.

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation. Il est conclu pour une durée d'au moins un an. Si les parties au contrat ne donnent pas congé dans les conditions prévues à l'article 25-8, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée d'un an. Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la reconduction tacite prévue au troisième alinéa du présent article est inapplicable.

Art. 25-8.

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois, y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois. Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

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

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

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

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

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

Art. 25-9.

I. – Le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telles que définies à l'article 232 du code général des impôts, **un loyer médian de référence, un loyer élevé et un loyer médian de référence minoré par type de logement et par secteur géographique**. Le loyer médian de référence, le loyer élevé et le loyer médian de référence minoré peuvent être déterminés à partir d'une majoration unitaire par mètre carré en référence aux loyers médians de référence définis au I de l'article 17 de la présente loi, en fonction de la structuration du marché locatif et des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers.

Les loyers de référence s'appliquant aux logements meublés faisant partie d'une résidence-service dédiée en priorité à l'accueil et à l'hébergement d'étudiants ou de personnes âgées, gérée selon un mode d'organisation adapté aux nécessités des résidents par un mandataire unique qui propose au moins trois des prestations définies au b de l'article 261 D du code général des impôts, font l'objet d'une majoration spécifique selon des modalités définies par décret en Conseil d'État.

Ne sont pas concernées par l'encadrement des loyers les locations meublées soumises à la taxe sur la valeur ajoutée, en résidence services, exploitées par bail commercial para-hôtelier de neuf ans minimum consenti à un gestionnaire unique en conformité aux dispositions du c du 4° de l'article 261 D du code général des impôts.

Le II de l'article 17 et l'article 17-2 de la présente loi sont applicables aux logements meublés, en tenant compte des loyers de référence définis au premier alinéa du présent I. Pour l'application de ces articles, le complément de loyer exceptionnel tient compte des équipements et services associés aux logements meublés.

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

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

Art. 25-10.

Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat de bail :

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

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

Art. 25-11.

La commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20 est compétente pour l'examen des litiges relatifs aux logements meublés et résultant de l'application des dispositions relatives aux loyers, aux congés, à l'état des lieux et du mobilier, au

dépôt de garantie, aux charges locatives, aux réparations et aux caractéristiques du logement mentionnées aux deux premiers alinéas de l'article 6. »

Art. L. 324-2-1. Code du Tourisme

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

Tout professionnel ou non professionnel proposant sur son site internet la promotion de biens immobiliers locatifs ou à usage d'habitation a l'obligation d'afficher clairement la superficie de la partie privative prévue au titre de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Les outils de recherche des sites internet et les résultats filtrés ne peuvent faire apparaître une autre surface que celle indiquée au premier alinéa.

METTRE EN PLACE UNE GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS

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

La garantie universelle des loyers s'applique aux contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2016 et aux catégories de logements suivantes :

1° Logements à usage d'habitation constituant la résidence principale du preneur, tels que définis à l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

2° Logements meublés constituant la résidence principale du preneur, tels que définis aux articles 25-3 et 25-4 de la même loi.

En sont exclus les contrats de location des logements définis à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et appartenant ou gérés par les organismes d'habitation à loyers modérés mentionnés à ce même article ou par les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code, ainsi que les contrats de location portant sur les logements appartenant à ou gérés par ces mêmes organismes et sociétés, situés outre-mer, et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État.

En sont également exclus les logements appartenant aux personnes morales mentionnées aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et faisant l'objet, au titre d'une convention conclue avec une collectivité publique, d'un plafonnement de loyer à un niveau au plus égal au montant mentionné à l'article R. 391-7 du code de la construction et de l'habitation.

Un décret précise les conditions exigées pour bénéficier de la garantie universelle des loyers, le montant minimal d'impayés ouvrant droit à la garantie, le montant maximal de la garantie accordée pour un même logement en fonction de la localisation du logement et de sa catégorie, et la durée des versements. Le montant d'aide versée au titre de la garantie est réduit ou supprimé en cas de déclaration tardive par le bailleur des impayés de loyers ou si le bailleur fait preuve de négligence dans l'exercice de ses droits. Le décret définit également les modalités de recouvrement des impayés ainsi que les mesures d'accompagnement social en faveur des locataires dont les impayés de loyer sont couverts par la garantie.

Les aides octroyées au titre de la garantie ouvrent droit à un recours subrogatoire contre le locataire. Le recouvrement des créances au profit de l'agence est effectué par le Trésor public comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Pour l'accomplissement de sa mission, l'Agence de la garantie universelle des loyers peut disposer des ressources suivantes :

1° Les contributions et subventions de l'État et de ses établissements publics, de l'Union européenne ;

2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;

3° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;

4° Le produit des dons et legs ;

5° Les recettes accessoires, notamment la rémunération des services rendus aux tiers, dans des conditions fixées par le conseil d'administration ;

6° Toutes les ressources dont elle peut disposer en vertu des lois et règlements.

Des organismes sont agréés par l'Agence de la garantie universelle des loyers afin de vérifier le respect des conditions exigées pour bénéficier de la garantie universelle des loyers, de traiter les déclarations d'impayés présentées par les bailleurs, de s'assurer du versement en tiers payant au bailleur des allocations logement du locataire au premier impayé, de mettre en œuvre un plan de traitement social des impayés de loyers et d'accompagner le cas échéant les locataires dans la recherche d'un autre logement.

Ces organismes sont soumis au respect d'un cahier des charges fixé par décret qui définit les services mis en œuvre pour le compte de l'Agence de la garantie universelle des loyers.

AMELIORER LA PREVENTION DES EXPULSIONS

Article L412-6 Code Procédure civile

Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu de l'article L. 412-3, il est sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1er novembre de chaque année jusqu'au 31 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 premier alinéa 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 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Début de l'article inchangé

Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent article et des trois premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse de saisine est précisée.

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

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

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

II. – À compter du 1^{er} janvier 2015, les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayé, préalablement signalée dans les conditions réglementaires aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement des aides mentionnées à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation et aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale. Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.

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