CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Généré le 14/1/2008

Table des matières

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION ... 7
Livre Ier Dispositions générales ... 7
Titre Ier Construction des bâtiments ... 7
Chapitre Ier Règles générales ... 7
Section 1 Dispositions applicables à tous bâtiments ... 7
Section 2 Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation ... 8
Section 3 Personnes handicapées ou à mobilité réduite ... 9
Section 4 Caractéristiques thermiques et performance énergétique ... 11
Section 5 Caractéristiques acoustiques ... 11
Section 6 Responsabilité des constructeurs d'ouvrage ... 12
Section 7 Contrôle technique ... 13
Section 8 Assurance des travaux de construction ... 14
Section 9 Dispositions communes ... 17
Chapitre II Dispositions spéciales ... 17
Section 1 Constructions en bordure de voie ... 17
Section 2 Sondages et travaux souterrains ... 17
Section 3 Servitudes de mitoyenneté ... 18
Section 4 Servitudes de vue ... 18
Section 5 Antennes réémettrices ... 18
Section 6 Constructions autour d'une place de guerre ou d'une poudrerie ... 19
Section 7 Constructions à proximité des forêts ... 19
Section 8 Nuisances dues à certaines activités ... 19
Section 9 Protection contre les insectes xylophages ... 19
Section 10 Protection des risques naturels ... 19
Titre II Sécurité et protection des immeubles ... 20
Chapitre II Dispositions de sécurité relatives aux immeubles de grande hauteur ... 20
Chapitre III Protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public ... 20
Chapitre IV Adaptation des constructions au temps de guerre ... 21
Chapitre V Sécurité de certains équipements d'immeubles par destination ... 22
Section 1 Sécurité des ascenseurs ... 22
Section 2 Sécurité des portes automatiques de garage ... 23
Chapitre VI Intervention de la police et de la gendarmerie dans les immeubles à usage d'habitation ... 23
Chapitre VII Gardiennage ou surveillance des immeubles ... 24
Chapitre VIII Sécurité des piscines ... 24
Chapitre IX Sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation ... 24
Titre III Chauffage, fourniture d'eau et ravalement des immeubles - Lutte contre les termites ... 26
Chapitre Ier Chauffage des immeubles ... 26
Chapitre II Ravalement des immeubles ... 27
Chapitre III Lutte contre les termites ... 28
Chapitre IV Diagnostics techniques ... 28
Section 1 Diagnostic de performance énergétique ... 28
Section 2 Sécurité des installations intérieures de gaz ... 29
Section 3 Sécurité des installations intérieures d'électricité ... 29
Chapitre V Economie des consommations d'eau dans les immeubles ... 29
Titre IV Dispositions relatives à l'industrie du bâtiment ... 29
Chapitre II Etudes et recherches techniques intéressant les industries du bâtiment ... 29
Titre V Contrôle et sanctions pénales ... 30

Chapitre Ier Mesures de contrôle applicables à toutes les catégories de bâtiments ... 30
Chapitre II Sanctions pénales ... 30
Titre VI Dispositions particulières aux départements d'outre-mer et à la collectivité territoriale de Saint-Pierre et Miquelon ... 32
Livre II Statut des constructeurs ... 33
Titre Ier Statut des sociétés de construction ... 33
Chapitre Ier Sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles ... 34
Chapitre II Sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divises ... 34
Section 1 Dispositions générales ... 34
Section 2 Dispositions particulières aux sociétés ayant pour objet la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ... 37
Section 3 Dispositions particulières aux sociétés constituées avant le 31 décembre 1972 ... 38
Chapitre III Sociétés coopératives de construction ... 39
Chapitre IV Dispositions particulières communes aux sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divises et aux sociétés coopératives de construction ... 42
Section 1 Sociétés de construction poursuivant plusieurs programmes ... 42
Section 2 Conseil de surveillance ... 43
Chapitre V Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ... 43
Section 1 Objet des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ... 43
Section 2 Organisation des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ... 44
Section 3 Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété ... 45
Section 4 Contrôle administratif et sanctions ... 46
Titre II Promotion immobilière ... 46
Chapitre Ier Dispositions générales ... 47
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 ... 47
Titre III Construction d'une maison individuelle ... 49
Chapitre Ier Contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan ... 49
Chapitre II Contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture du plan ... 53
Titre IV Dispositions communes diverses ... 53
Chapitre Ier Dispositions pénales ... 54
Chapitre II Dispositions diverses ... 56
Titre V Bail à construction - Bail à réhabilitation - Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit ... 56
Chapitre Ier Bail à construction ... 57
Chapitre II Bail à réhabilitation ... 58
Chapitre III Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit ... 59
Titre VI Ventes d'immeubles à construire ou à rénover ... 59
Chapitre Ier Ventes d'immeubles à construire ... 59
Chapitre II Ventes d'immeubles à rénover ... 62
Chapitre III Dispositions communes ... 64
Titre VII Protection de l'acquéreur immobilier ... 64
Section 1 Dispositions générales ... 64
Section 2 Dossier de diagnostic technique ... 65
Titre VIII Dispositions particulières aux départements d'outre-mer ... 66
Livre III Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement ... 66
Chapitre Ier Politiques d'aide au logement ... 67
Chapitre II Politique locale de l'habitat ... 70
Section 1 Programme local de l'habitat ... 70
Section 2 Dispositions particulières à certaines agglomérations ... 72
Section 3 Plan départemental de l'habitat ... 75
Chapitre III Opérations programmées d'amélioration de l'habitat ... 76
Titre Ier Mesures tendant à favoriser la construction d'habitations ... 76
Chapitre Ier Primes et prêts à la construction ... 76
Section 1 Primes ... 76
Section 2 Prêts ... 77
Section 3 Dispositions communes aux primes et prêts ... 78
Section 4 Honoraires des architectes et autres techniciens ... 78
Chapitre II Garantie de l'Etat - Action des collectivités territoriales et des chambres de commerce et d'industrie ... 79
Section 1 Garantie de l'Etat ... 79
Section 2 Action des collectivités territoriales ... 79
Section 3 Action des chambres de commerce et d'industrie ... 80
Chapitre III Participation des employeurs à l'effort de construction ... 81
Section 1 Participation des employeurs à l'effort de construction ... 81
Section 2 Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction ... 82
Section 3 Union d'économie sociale du logement ... 85
Section 4 Dispositions diverses ... 88
Chapitre V Epargne-logement - Dispositions transitoires applicables à l'épargne-construction ... 90
Section 1 Epargne-logement ... 90
Section 2 Dispositions transitoires relatives à l'épargne-construction ... 91
Chapitre VI Contrôle ... 92
Titre II Amélioration de l'habitat ... 93
Chapitre Ier Agence nationale de l'habitat - Statut et concours financier ... 93
Section 1 Dispositions générales ... 93
Section 2 Dispositions communes aux aides accordées aux propriétaires bailleurs ... 94
Section 3 Dispositions particulières applicables à certains logements conventionnés ... 95
Chapitre IV Aide à l'habitat rural ... 95
Titre IV Reversement de l'aide de l'Etat ... 95
Titre V Aide personnalisée au logement ... 95
Chapitre Ier Dispositions générales ... 96
Chapitre II Dispositions particulières aux bâtiments et îlots insalubres et à la restauration immobilière ... 100
Chapitre III Régime juridique des logements locatifs conventionnés ... 100
Section 1 Dispositions générales applicables aux logements conventionnés ... 100
Section 2 Dispositions particulières applicables à certains logements conventionnés ... 102

Titre VI Organismes consultatifs et organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement 105
Chapitre IV Comité régional de l'habitat 105
Chapitre V Organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement 105
Chapitre VI Organismes d'information sur le logement 106
Titre VII Dispositions diverses ou particulières aux départements d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon et à Mayotte 106
Livre IV Habitations à loyer modéré 107
Titre Ier Dispositions générales 107
Titre II Organismes d'habitations à loyer modéré 110
Chapitre Ier Offices publics de l'habitat 110
Section 1 Dispositions générales 110
Section 2 Administration des offices publics de l'habitat 112
Section 3 Gestion financière, budgétaire et comptable 114
Section 4 Gestion du personnel 116
Chapitre II Organismes privés d'habitations à loyer modéré 116
Section 1 Fondations 116
Section 2 Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré 116
Section 3 Sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré 119
Section 4 Sociétés anonymes de crédit immobilier 121
Section 5 Dispositions communes aux sociétés d'habitations à loyer modéré et de crédit immobilier 123
Section 5 Dispositions communes aux sociétés d'habitations à loyer modéré 123
Section 6 Dispositions communes aux diverses sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré 125
Section 7 Dispositions transitoires relatives aux sociétés coopératives de location-attribution d'habitations à loyer modéré 125
Section 8 Dispositions provisoirement applicables par suite de la suppression des sociétés coopératives de location coopérative 126
Chapitre III Dispositions applicables à la gestion des diverses catégories d'organismes d'habitations à loyer modéré 126
Chapitre IV Dispositions diverses 129
Titre III Dispositions financières 129
Chapitre Ier Prêts et concours financiers divers aux organismes d'habitations à loyer modéré 130
Chapitre II Prêts aux autres organismes et collectivités 131
Chapitre III Marchés des organismes d'habitations à loyer modéré 132
Titre IV Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires 132
Chapitre Ier Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources - Supplément de loyer de solidarité 132
Section 1 Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources 132
Section 2 Supplément de loyer de solidarité 137
Chapitre II Loyers et divers 139
Chapitre III Accession à la propriété et autres cessions 144
Section 1 Dispositions applicables aux bénéficiaires d'opérations d'accession à la propriété autres que les locataires 144
Section 1 bis Dispositions applicables à l'accession progressive des locataires à la propriété 145
Section 2 Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier 147
Section 2 bis Accession sociale à la propriété 151
Section 3 Dispositions particulières aux pensionnés de guerre 152
Section 4 Taux des intérêts moratoires 152
Chapitre IV Prise à bail de logements vacants par les organismes d'habitations à loyer modéré 152
Chapitre V Dispositions particulières applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré ayant conclu une convention globale de patrimoine..... 153
Titre V Contrôle, redressement des organismes et garantie de l'accession sociale à la propriété 155
Chapitre Ier Contrôle 155
Chapitre II Caisse de garantie du logement locatif social et redressement des organismes 157
Chapitre III Garantie des opérations d'accession sociale à la propriété 159
Titre VI Organismes consultatifs 160
Section 4 Dispositions communes 160
Titre VII Dispositions particulières à certaines parties du territoire 160
Chapitre Ier Départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle 160
Chapitre II Départements d'Outre-Mer 160
Titre VIII Dispositions particulières aux sociétés d'économie mixte 161
Livre V Bâtiments menaçant ruine ou insalubres 162
Titre Ier Bâtiments menaçant ruine 162
Titre II Bâtiments insalubres 165
Chapitre Ier Relogement des occupants 165
Chapitre II Concours financiers de l'Etat et dispositions transitoires 167
Titre III Dispositions spéciales aux départements d'outre-mer et à la collectivité territoriale de Saint-Pierre et Miquelon 167
Titre IV Dispositions relatives à l'exécution des mesures de police concernant des locaux d'habitation insalubres ou dangereux 168
Livre VI Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement 169
Titre Ier Dispositions générales 169
Chapitre Ier Principe 169
Chapitre II Occupation du domaine public 169
Chapitre III Dispositions diverses - Sursis à l'exécution de décisions de justice 170
Chapitre IV Réquisition de terrains 171
Chapitre V Mesures de sauvegarde 171
Chapitre VI Dispositions applicables en matière de saisie immobilière du logement principal 172
Titre II Dispositions tendant à faciliter et à orienter la répartition des logements existants et dispositions diverses 173
Chapitre Ier Service municipal du logement 173
Chapitre II Dispositions transitoires relatives aux droits et obligations de la "bourse d'échange de logements" 174
Titre III Dispositions tendant à maintenir ou à augmenter le nombre des logements 174
Chapitre Ier Dispositions générales 174
Chapitre II Mesures relatives à la protection des occupants de certains meublés 176
Chapitre III Mesures relatives à la protection des personnes logées en logement-foyer 177
Titre IV Mise en oeuvre du droit au logement par la réquisition 178
Chapitre Ier Réquisition 178
Chapitre II Réquisition avec attributaire 180
Section 1 Principes généraux 180
Section 2 Procédure 181
Section 3 Relations entre le titulaire du droit d'usage des locaux et l'attributaire de la réquisition 182

Section 4 Relations entre l'attributaire et le bénéficiaire ... 182
Section 5 Dispositions pénales ... 183
Titre V Sanctions et dispositions diverses ... 183
Titre VI Dispositions relatives à l'outre-mer ... 185
Chapitre Ier Dispositions particulières aux départements d'outre-mer ... 185
Chapitre II Dispositions relatives à la Polynésie française ... 185
Livre Ier Dispositions générales ... 186
Titre Ier Construction des bâtiments ... 186
Titre II Sécurité et protection contre l'incendie ... 207
Chapitre Ier Protection contre l'incendie - Classification des matériaux ... 208
Chapitre II Dispositions de sécurité relatives aux immeubles de grande hauteur ... 209
Section 1 Définitions et classifications ... 209
Section 2 Emplacement - Conditions d'utilisation - Principes de sécurité ... 210
Section 2 bis Autorisation de travaux sur un immeuble de grande hauteur prévue à l'article L. 122-1 ... 211
Section 3 Interventions de la Commission centrale de sécurité ... 212
Section 4 Obligations relatives à l'occupation des locaux ... 212
Section 5 Mesures de contrôle ... 213
Chapitre III Protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public ... 214
Section 1 Définition et application des règles de sécurité ... 214
Section 2 Classement des établissements ... 217
Section 3 Dossier permettant de vérifier la conformité d'un établissement recevant le public avec les règles de sécurité ... 217
Section 4 Mesures d'exécution et de contrôle ... 218
Section 5 Sanctions administratives ... 221
Section 6 Dispositions diverses ... 222
Chapitre IV Adaptation des constructions pour le temps de guerre ... 222
Chapitre V Sécurité de certains équipements d'immeubles par destination ... 222
Section 1 Sécurité des ascenseurs ... 222
Chapitre VI Protection contre les risques naturels ou miniers ... 227
Chapitre VII Gardiennage ou surveillance de certains immeubles d'habitation ... 227
Chapitre VIII Sécurité des piscines ... 228
Chapitre IX Sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation ... 229
Section 1 Dispositions générales ... 230
Section 2 Dispositions particulières aux bâtiments en copropriété ... 230
Section 3 Autres dispositions ... 231
Titre III Chauffage et ravalement des immeubles - Lutte contre les termites ... 231
Chapitre Ier Chauffage et refroidissement des immeubles et performance énergétique ... 231
Section 1 Equipement et répartition des frais dans les immeubles collectifs ... 231
Section 2 Frais d'eau chaude dans les immeubles collectifs ... 232
Section 3 Régulation des installations de chauffage ... 233
Section 4 Limitation de la température de chauffage ... 234
Section 5 Caractéristiques thermiques et performance énergétique ... 235
Section 6 Refroidissement des immeubles ... 236
Chapitre II Ravalement des immeubles ... 236
Chapitre III Lutte contre les termites ... 236
Chapitre IV Diagnostics techniques ... 238
Section 2 Etat de l'installation intérieure de gaz ... 239
Chapitre V Economie des consommations d'eau dans les immeubles ... 239
Titre IV Dispositions relatives à l'industrie du bâtiment ... 240
Chapitre Ier Aide à la productivité - Coordination des programmes d'équipement ... 240
Section 1 Aide à la productivité ... 240
Section 2 Coordination des programmes d'équipement ... 240
Titre V Contrôle et dispositions pénales ... 243
Chapitre II Sanctions pénales ... 243
Section 1 Sécurité des ascenseurs ... 243
Section 2 Immeubles de grande hauteur ... 244
Section 3 Immeubles recevant du public ... 244
Section 4 Chauffage ... 245
Section 5 Gardiennage ou surveillance de certains immeubles d'habitation ... 245
Titre VI Dispositions particulières aux départements d'outre-mer ... 245
Livre II Statut des constructeurs ... 246
Titre I Statut des sociétés de construction ... 246
Chapitre Ier Sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles ... 246
Chapitre II Sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divises ... 247
Section 2 Dispositions propres aux sociétés ayant pour objet la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ... 248
Chapitre III Sociétés coopératives de construction ... 250
Chapitre V Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ... 254
Titre II Promotion immobilière ... 254
Chapitre II Dispositions applicables à la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ... 254
Section 1 Forme et objet du contrat de promotion immobilière et du contrat particulier relatif aux études préliminaires ... 254
Section 2 Prix du contrat ... 255
Section 3 Garanties d'exécution du contrat ... 256
Titre III Construction d'une maison individuelle ... 257
Chapitre Ier Construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan ... 257
Chapitre II Construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan ... 259
Titre V Bail à construction - Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit ... 260
Chapitre Ier Bail à construction ... 260
Chapitre II Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit ... 261
Titre VI Ventes d'immeubles à construire ... 261
Section 1 Dispositions générales ... 261
Section 2 Réception et garantie des ouvrages de bâtiments à usage d'habitation ou similaires ... 262

Section 3 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 ... 262
Section 4 Garanties d'achèvement et de remboursement ... 263
Section 5 Contrat préliminaire ... 265
Titre VII Protection de l'acquéreur immobilier ... 266
Titre VIII Dispositions particulières aux départements d'outre-mer ... 267
Livre III Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement ... 267
Titre Ier Mesures tendant à favoriser la construction d'habitations ... 274
Chapitre II Garantie de l'Etat et des collectivités locales - Action des chambres de commerce et d'industrie ... 283
Section 1 Garantie de l'Etat ... 283
Section 2 Garanties et avances des collectivités locales ... 284
Chapitre IV Logement des fonctionnaires ... 302
Section 1 Dispositions générales ... 302
Section 3 Logement des personnels militaires ... 303
Section 4 Logement des personnels de l'aviation civile et de la météorologie hors de la métropole ... 304
Chapitre V Epargne-logement - Dispositions transitoires applicables à l'épargne-construction et à l'épargne-crédit ... 305
Section 1 Comptes d'épargne-logement ... 305
Section 2 Plans contractuels d'épargne-logement ... 308
Section 3 Dispositions transitoires ... 311
Chapitre VII Avances aidées par l'Etat pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements en accession à la propriété ... 314
Section 1 Conditions d'attribution de l'avance ... 315
Section 2 Caractéristiques financières de l'avance ... 316
Section 3 Conventions avec les établissements de crédit ... 316
Section 4 Garantie des prêts ... 317
Section 5 Contrôle ... 317
Section 6 Dispositions spécifiques aux départements d'outre-mer ... 317
Section 7 Mise en extinction de l'avance ... 318
Chapitre VIII Avances remboursables sans intérêt pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements en accession à la propriété ... 318
Section 1 Conditions d'attribution de l'avance ... 319
Section 2 Caractéristiques financières de l'avance ... 320
Section 3 Compensation par l'Etat de l'absence d'intérêts ... 322
Section 4 Conventions avec les établissements de crédit ... 323
Section 5 Garantie des prêts ... 323
Section 6 Contrôle ... 323
Section 7 Dispositions particulières aux départements d'outre-mer ... 324
Section 8 Conditions financières relatives aux avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété et modifiant le code de la construction et de l'habitation ... 324
Titre II Amélioration de l'habitat ... 330
Chapitre Ier Agence nationale de l'habitat ... 331
Section 1 Organisation et fonctionnement de l'agence ... 331
Section 2 Conditions d'attribution des aides ... 335
Section 3 Conventions conclues entre l'agence et les bailleurs ... 339
Chapitre III Subventions de l'Etat ... 341
Section 1 Subventions à l'amélioration des logements locatifs sociaux ... 341
Section 2 Dispositions relatives aux départements d'outre-mer ... 343
Chapitre V Restauration immobilière ... 344
Chapitre VII Programme d'intérêt ... 345
Titre III Subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration d'habitations donnant lieu à l'aide personnalisée au logement ... 345
Section 1 Subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés ... 345
Section 2 Prêts aidés par l'Etat pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements en accession à la propriété ... 352
Section 3 Prêts conventionnés des banques et établissements financiers pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements ... 361
Section 4 Prêts à taux préférentiel et révisable pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs ... 365
Titre V Aide personnalisée au logement - Fonds national d'aide au logement ... 366
Chapitre Ier Dispositions générales ... 366
Section 1 Aide personnalisée ... 366
Section 2 Fonds national d'aide au logement ... 381
Section 3 Commission départementale des aides publiques au logement ... 383
Section 4 Dispositions particulières aux logements-foyers ... 385
Chapitre III Régime juridique des logements locatifs conventionnés ... 388
Section 1 Conventions conclues entre l'Etat et les organismes d'habitations à loyer modéré ... 388
Section 2 Conventions conclues entre l'Etat et les bailleurs de logements en application de l'article L351-2 (4º) ... 391
Section 3 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 ... 393
Section 4 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 de l'article L. 351-2 (2º et 3º) ... 396
Section 6 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 ... 398
Section 7 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 (5º) ... 401
Section 8 Conventions conclues en application de l'article L351-2 (3º) 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 (3º) ... 405
Section 9 Conventions conclues en application de l'article L351-2 (3) 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 ... 406
Section 10 Conventions conclues en application de l'article L351-2 (3º) 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 ... 407
Titre VI Organismes consultatifs ... 408
Chapitre Ier Conseil national de l'habitat ... 408
Chapitre II Comité régional de l'habitat ... 412
Section 1 Compétences ... 412
Section 2 Composition et fonctionnement ... 412
Chapitre VI Organismes d'information sur le logement ... 413
Section 1 Association nationale pour l'information sur le logement ... 413

Section 1 Organismes d'information sur le logement 414
Section 2 Associations départementales d'information sur le logement 414
Titre VII Dispositions diverses ou particulières aux départements d'outre-mer 414
Chapitre Ier Conseil départemental de l'habitat 414
Section 1 Compétences 414
Section 2 Composition et fonctionnement 415
Chapitre II Subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés 417
Section 1 Dispositions générales relatives aux aides de l'Etat 417
Section 2 Dispositions applicables aux subventions de l'Etat 419
Section 3 Dispositions applicables aux autres prêts locatifs sociaux 421
Titre VIII Dispositions particulières à la région Ile-de-France 421
Section 1 Conditions d'attribution des subventions foncières aux logements locatifs sociaux 421
Section 2 Subventions spécifiques aux logements locatifs sociaux 422
Section 3 Subvention foncière aux logements locatifs intermédiaires 422
Section 4 Dispositions spécifiques applicables dans les cas de délégation de compétence prévues aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 423
Titre IX Dispositions relatives aux prêts locatifs intermédiaires 423
Livre IV Habitations à loyer modéré 424
Titre Ier Dispositions générales 424
Titre II Organismes d'habitations à loyer modéré 425
Chapitre Ier Etablissements publics d'habitations à loyer modéré 425
Section 1 Offices publics d'aménagement et de construction 425
Section 2 Offices publics d'habitations à loyer modéré 434
Section 3 Offices publics d'habitations à loyer modéré à compétence étendue 439
Titre III Dispositions financières 462
Titre IV Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires 471
Chapitre III Accession à la propriété et autres cessions - Transformations d'usage - Démolitions 482
Section 1 Dispositions applicables aux bénéficiaires d'opérations d'accession à la propriété autres que les locataires 482
Section 2 Dispositions applicables aux cessions aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier 483
Section 4 Accession à la propriété des associés de sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-coopérative 485
Section 5 Dispositions applicables aux opérations réalisées en vue de la vente de logements à des personnes physiques 486
Chapitre V Dispositions applicables aux conventions globales de patrimoine entre l'Etat et les organismes d'habitations à loyer modéré 487
Titre V Contrôle, redressement des organismes et garantie de l'accession sociale à la propriété 489
Chapitre III Garantie des opérations d'accession à la propriété 498
Titre VI Organismes consultatifs 499
Section 1 Conseil supérieur des habitations à loyer modéré 499
Section 2 Comités régionaux des habitations à loyer modéré 500
Titre VII Dispositions particulières à certaines parties du territoire 500
Chapitre II Départements d'outre-mer 500
Titre VIII Dispositions particulières aux sociétés d'économie mixte 501
Titre IX Dispositions particulières relatives au maintien du caractère de logement social 502
Livre V Bâtiments menaçant ruine et bâtiments insalubres 503
Titre Ier Bâtiments menaçant ruine 503
Section 1 Dispositions générales 503
Section 2 Dispositions particulières aux bâtiments en copropriété 504
Section 3 Autres dispositions 504
Titre II Bâtiments insalubres 505
Chapitre Ier Relogement des habitants 505
Titre III Dispositions spéciales aux départements d'outre-mer 506
Livre VI Dispositions permettant de faire face à des difficultés particulières de logement 507
Titre Ier Dispositions générales 507
Titre II Dispositions tendant à faciliter et à orienter la répartition des logements existants 508
Chapitre Ier Service municipal du logement 508
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 508
Titre III Dispositions tendant à maintenir ou à augmenter le nombre des logements 509
Titre IV Mise en oeuvre du droit au logement par la réquisition 512
Titre V Sanctions et dispositions diverses 517
Titre VI Dispositions relatives à l'outre-mer 518

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Livre Ier Dispositions générales

Titre Ier Construction des bâtiments

Chapitre Ier Règles générales

Section 1 Dispositions applicables à tous bâtiments

Article L111-1 *Ainsi qu'il est dit à l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme : "Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.*
"Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis."
NOTA : L'article 41 de l'ordonnance nº 2005-1527 énonce : "La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007."
Le décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.
En dernier lieu, l'article 72 de la loi nº 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Article L111-2 *Ainsi qu'il est dit à l'article 3, alinéas 1er et 2, de la loi nº 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture et sous réserve de l'article 4 de cette loi :*
"Quiconque désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation de construire doit faire appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire, sans préjudice du recours à d'autres personnes participant, soit individuellement, soit en équipe, à la conception. Cette obligation n'exclut pas le recours à un architecte pour des missions plus étendues.
Le projet architectural mentionné ci-dessus définit par des plans et documents écrits l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs."

Article L111-3 *Conformément à l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, les bâtiments, locaux et installations soumis aux dispositions des articles L. 111-1, L. 421-1 à L. 421-3 ou L. 510-1 dudit code ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires du cahier des charges, de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, de gaz ou de téléphone, si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.*
NOTA : L'article 41 de l'ordonnance nº 2005-1527 énonce : "La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007."
Le décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.
En dernier lieu, l'article 72 de la loi nº 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Section 2 Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation

Sous-section 1 Règles générales de construction

Article L111-4 *Les règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation, les mesures d'entretien destinées à assurer le respect des règles de sécurité jusqu'à destruction desdits bâtiments ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Les dispositions de ce texte se substituent de plein droit aux dispositions contraires ou divergentes des règlements départementaux et communaux.*

Article L111-5 *Conformément aux articles L. 1er 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 L111-5-1 *Toute personne qui construit un ensemble d'habitations l'équipe au moins des gaines techniques nécessaires à la réception, par tous réseaux de communications électroniques, des services en clair de télévision par voie hertzienne en mode numérique.*

Article L111-6 *Conformément à l'article L. 361-4 du code des communes, nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation, ni creuser aucun puits, à moins de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés hors des communes et les bâtiments existants ne peuvent être ni restaurés, ni augmentés sans autorisation.*

Sous-section 2 Règles générales de division

Article L111-6-1 *Sont interdites :*
- toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi nº 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;
- toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m2 et à 33 m3 ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.
Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.
Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.
Les peines encourues par les personnes morales sont :
- l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- les peines complémentaires prévues aux 2º, 4º, 8º et 9º de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8º, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Article L111-6-2 *Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité.*

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

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

Article L111-6-3 *Pour l'application de l'article L. 5-10 du code des postes et des communications électroniques, les propriétaires ou, en cas de copropriété, le syndicat représenté par le syndic permettent au prestataire du service universel postal et aux opérateurs titulaires de l'autorisation prévue à l'article L. 3 du même code d'accéder, selon des modalités identiques, aux boîtes aux lettres particulières.*
Les porteurs et les vendeurs colporteurs de presse inscrits auprès du Conseil supérieur des messageries de presse, agissant pour le compte d'une entreprise de presse ou d'une société de portage de presse, titulaire de l'autorisation prévue à l'article L. 3 du code des postes et des communications électroniques, ont accès aux boîtes aux lettres particulières selon les mêmes modalités que les agents chargés de la distribution au domicile agissant pour le compte des opérateurs visés à l'alinéa précédent.

Section 3 Personnes handicapées ou à mobilité réduite

Article L111-7 *Les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, dans les cas et selon les conditions déterminés aux articles L. 111-7-1 à L. 111-7-3. Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage.*

Article L111-7-1 *Des décrets en Conseil d'Etat fixent les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées prévue à l'article L. 111-7 que doivent respecter les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux. Ils précisent les modalités particulières applicables à la construction de maisons individuelles.*
Les mesures de mise en accessibilité des logements sont évaluées dans un délai de trois ans à compter de la publication de la loi nº 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et une estimation de leur impact financier sur le montant des loyers est réalisée afin d'envisager, si nécessaire, les réponses à apporter à ce phénomène.

Article L111-7-2 *Des décrets en Conseil d'Etat fixent les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées prévue à l'article L. 111-7 que doivent respecter les bâtiments ou parties de bâtiments d'habitation existants lorsqu'ils font l'objet de travaux, notamment en fonction de la nature des bâtiments et parties de bâtiments concernés, du type de travaux entrepris ainsi que du rapport entre le coût de ces travaux et la valeur des bâtiments au-delà duquel ces modalités s'appliquent. Ils prévoient dans quelles conditions des dérogations motivées peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural, ou lorsqu'il y a disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leurs conséquences. Ces décrets sont pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées.*
En cas de dérogation portant sur un bâtiment appartenant à un propriétaire possédant un parc de logements dont le nombre est supérieur à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat, les personnes handicapées affectées par cette dérogation bénéficient d'un droit à être relogées dans un bâtiment accessible au sens de l'article L. 111-7, dans des conditions fixées par le décret en Conseil d'Etat susmentionné.

Article L111-7-3 *Les établissements existants recevant du public doivent être tels que toute personne handicapée puisse y accéder, y circuler et y recevoir les informations qui y sont diffusées, dans les parties ouvertes au public. L'information destinée au public doit être diffusée par des moyens adaptés aux différents handicaps.*
Des décrets en Conseil d'Etat fixent pour ces établissements, par type et par catégorie, les exigences relatives à l'accessibilité prévues à l'article L. 111-7 et aux prestations que ceux-ci doivent fournir aux personnes handicapées. Pour faciliter l'accessibilité, il peut être fait recours aux nouvelles technologies de la communication et à une signalétique adaptée.
Les établissements recevant du public existants devront répondre à ces exigences dans un délai, fixé par décret en Conseil d'Etat, qui pourra varier par type et catégorie d'établissement, sans excéder dix ans à compter de la publication de la loi nº 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.
Ces décrets, pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées, précisent les dérogations exceptionnelles qui peuvent être accordées aux établissements recevant du public après démonstration de l'impossibilité technique de procéder à la mise en accessibilité ou en raison de contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural ou lorsqu'il y a disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leurs conséquences.
Ces dérogations sont accordées après avis conforme de la commission départementale consultative de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité, et elles s'accompagnent obligatoirement de mesures de substitution pour les établissements recevant du public et remplissant une mission de service public.

Article L111-7-4 *Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux prévus aux articles L. 111-7-1, L. 111-7-2 et L. 111-7-3 et soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage doit fournir à l'autorité qui a délivré ce permis un document attestant de la prise en compte des règles concernant l'accessibilité. Cette attestation est établie par un contrôleur technique visé à l'article L. 111-23 ou par une personne physique ou morale satisfaisant à des critères de compétence et d'indépendance déterminés par ce même décret. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les propriétaires construisant ou améliorant leur logement pour leur propre usage.*

Article L111-8 *Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public ne peuvent être exécutés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative qui vérifie leur conformité aux règles prévues aux articles L. 111-7, L. 123-1 et L. 123-2.*
Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire, celui-ci tient lieu de cette autorisation dès lors que sa délivrance a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente mentionnée à l'alinéa précédent.
NOTA : L'article 41 de l'ordonnance nº 2005-1527 énonce : "La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007."
Le décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.
En dernier lieu, l'article 72 de la loi nº 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

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 oeuvre de la présente section dans les départements d'outre-mer.*

Section 4 Caractéristiques thermiques et performance énergétique

Article L111-9 *Un décret en Conseil d'Etat détermine :*
- les caractéristiques thermiques et la performance énergétique des constructions nouvelles, en fonction des catégories de bâtiments considérées ;
- les catégories de bâtiments qui font l'objet, avant leur construction, d'une étude de faisabilité technique et économique. Cette étude évalue ou envisage obligatoirement pour certaines catégories de bâtiments les diverses solutions d'approvisionnement en énergie de la nouvelle construction, dont celles qui font appel aux énergies renouvelables, aux productions combinées de chaleur et d'énergie, aux systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent, aux pompes à chaleur performantes en termes d'efficacité énergétique ou aux chaudières à condensation gaz, sans préjudice des décisions des autorités compétentes pour les services publics de distribution d'énergie ;
- le contenu et les modalités de réalisation de cette étude.

Article L111-10 *Un décret en Conseil d'Etat détermine :*
- les caractéristiques thermiques et la performance énergétique des bâtiments ou parties de bâtiments existants qui font l'objet de travaux, en fonction des catégories de bâtiments, du type de travaux envisagés ainsi que du rapport entre le coût de ces travaux et la valeur du bâtiment au-delà de laquelle ces dispositions s'appliquent ;
- les catégories de bâtiments ou parties de bâtiments existants qui font l'objet, avant le début des travaux, d'une étude de faisabilité technique et économique. Cette étude évalue les diverses solutions d'approvisionnement en énergie, dont celles qui font appel aux énergies renouvelables ;
- le contenu et les modalités de réalisation de cette étude ;
- les caractéristiques thermiques que doivent respecter les nouveaux équipements, ouvrages ou installations mis en place dans des bâtiments existants, en fonction des catégories de bâtiments considérées ;
- les catégories d'équipements, d'ouvrages ou d'installations visés par le précédent alinéa.
Les mesures visant à améliorer les caractéristiques thermiques et la performance énergétique des bâtiments existants ainsi que leur impact sur les loyers, les charges locatives et le coût de la construction sont évalués dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la loi nº 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique.

Article L111-10-1 *Le préfet, le maire de la commune d'implantation des bâtiments et le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement peuvent demander communication des études visées aux articles L. 111-9 et L. 111-10. Ces études doivent être communiquées dans le mois qui suit la demande. Leur refus de communication est passible des poursuites et sanctions prévues par les articles L. 152-1 à L. 152-10.*

Section 5 Caractéristiques acoustiques

Article L111-11 *Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.*
Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du code civil reproduit à l'article L. 111-19.
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 6 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 :*
1º Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;
2º Toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;
3º Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

Article L111-15 *La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 du code civil reproduit à l'article L. 111-13 du présent code s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.*
Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.
NOTA : Ordonnance nº 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

Article L111-16 *Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.*
NOTA : Ordonnance nº 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

Article L111-17 *Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du code civil, reproduits aux articles L. 111-13, L. 111-15 et L. 111-16 à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en oeuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou l'élément d'équipement considéré.*
Sont assimilés à des fabricants pour l'application du présent article :
Celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger ;
Celui qui l'a présenté comme son oeuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque de fabrique ou tout autre signe distinctif.

Article L111-18 *Toute 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. Elles 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'éxécution 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'éxécution 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 L111-19-1 *Ne sont pas considérés comme des éléments d'équipement d'un ouvrage au sens des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4 du code civil reproduits aux articles L. 111-13, L. 111-15, L. 111-16 et L. 111-17 du présent code, les éléments d'équipement, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage.*
NOTA : Ordonnance nº 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

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.*

Section 7 Contrôle technique

Article L111-23 *Le contrôleur technique a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages.*
Il intervient à la demande du maître de l'ouvrage et donne son avis à ce dernier sur les problèmes d'ordre technique, dans le cadre du contrat qui le lie à celui-ci. Cet avis porte notamment sur les problèmes qui concernent la solidité de l'ouvrage et la sécurité des personnes.

NOTA : Ordonnance nº 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

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.*
Le contrôleur technique n'est tenu vis-à-vis des constructeurs à supporter la réparation de dommages qu'à concurrence de la part de responsabilité susceptible d'être mise à sa charge dans les limites des missions définies par le contrat le liant au maître d'ouvrage.
NOTA : Ordonnance nº 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

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, de leur importance ou de leur localisation dans des zones d'exposition à des risques naturels ou technologiques, présentent des risques particuliers pour la sécurité des personnes ou dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public.*
Dans les cas prévus au premier alinéa, le contrôle technique porte également sur le respect des règles relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées.

Section 8 Assurance des travaux de construction

Article L111-27 *L'assurance obligatoire des travaux de bâtiment est régie par le titre IV du livre II du code des assurances ci-après reproduit aux articles L. 111-28 à L. 111-39.*
NOTA : Ordonnance nº 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

Sous-section 1 Assurance de responsabilité obligatoire

Article L111-28 *Toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, reproduits aux articles L. 111-13 à L. 111-19, doit être couverte par une assurance.*
A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.
Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité décennale pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance.
NOTA : Ordonnance nº 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

Article L111-29 *Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du code civil, reproduits aux articles L. 111-13 et L. 111-15, et résultant de son fait.*
Il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente.
NOTA : Ordonnance nº 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

Sous-section 2 Assurance de dommages obligatoire

Article L111-30 *Les règles relatives à l'assurance dommage obligatoire sont fixées par l'article L. 242-1 du code des assurances reproduit ci-après :*
"Art. L. 242-1 - Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du même code.
"Toutefois, l'obligation prévue au premier alinéa ne s'applique ni aux personnes morales de droit public ni aux personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse les seuils prévus au dernier alinéa de l'article L. 111-6, lorsque ces personnes font réaliser pour leur compte des travaux de construction pour un usage autre que l'habitation.
"L'assureur a un délai maximal de soixante jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat.
"Lorsqu'il accepte la mise en jeu des garanties prévues au contrat, l'assureur présente, dans un délai maximal de quatre-vingt-dix jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, une offre d'indemnité, revêtant le cas échéant un caractère provisionnel et destinée au paiement des travaux de réparation des dommages. En cas d'acceptation, par l'assuré, de l'offre qui lui a été faite, le règlement de l'indemnité par l'assureur intervient dans un délai de quinze jours.
"Lorsque l'assureur ne respecte pas l'un des délais prévus aux deux alinéas ci-dessus ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.
"Dans les cas de difficultés exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre, l'assureur peut, en même temps qu'il notifie son accord sur le principe de la mise en jeu de la garantie, proposer à l'assuré la fixation d'un délai supplémentaire pour l'établissement de son offre d'indemnité. La proposition doit se fonder exclusivement sur des considérations d'ordre technique et être motivée.
"Le délai supplémentaire prévu à l'alinéa qui précède est subordonné à l'acceptation expresse de l'assuré et ne peut excéder cent trente-cinq jours.
"L'assurance mentionnée au premier alinéa du présent article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du code civil. Toutefois, elle garantit le paiement de réparations nécessaires lorsque :
"- avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;
"- après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.
"Toute entreprise d'assurance agréée dans les conditions fixées par l'article L. 321-1, même si elle ne gère pas les risques régis par les articles L. 241-1 et L. 241-2, 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.*
NOTA : Ordonnance nº 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

Sous-section 3 Dispositions communes aux assurances de construction

Article L111-32 *Les obligations d'assurance ne s'appliquent pas à l'Etat lorsqu'il construit pour son compte. Des dérogations totales ou partielles peuvent être accordées par l'autorité administrative aux collectivités locales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics, justifiant de moyens permettant la réparation rapide et complète des dommages.*

NOTA : Ordonnance nº 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

Article L111-32-1 *Les obligations d'assurance prévues aux articles L. 241-1, L. 241-2 et L. 242-1 du code des assurances, reproduits aux articles L. 111-28, L. 111-29 et L. 111-30 du présent code, sont limitées dans des conditions définies par l'article L. 243-1-1 du code des assurances reproduit ci-après :*
"Art. L. 243-1-1 - I. - Ne sont pas soumis aux obligations d'assurance édictées par les articles L. 241-1, L. 241-2 et L. 242-1 les ouvrages maritimes, lacustres, fluviaux, les ouvrages d'infrastructures routières, portuaires, aéroportuaires, héliportuaires, ferroviaires, les ouvrages de traitement de résidus urbains, de déchets industriels et d'effluents, ainsi que les éléments d'équipement de l'un ou l'autre de ces ouvrages.
"Les voiries, les ouvrages piétonniers, les parcs de stationnement, les réseaux divers, les canalisations, les lignes ou câbles et leurs supports, les ouvrages de transport, de production, de stockage et de distribution d'énergie, les ouvrages de télécommunications, les ouvrages sportifs non couverts, ainsi que leurs éléments d'équipement, sont également exclus des obligations d'assurance mentionnées au premier alinéa, sauf si l'ouvrage ou l'élément d'équipement est accessoire à un ouvrage soumis à ces obligations d'assurance.
"II. - Ces obligations d'assurance ne sont pas applicables aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles."
NOTA : Ordonnance nº 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

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.
NOTA : Ordonnance nº 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

Article L111-34 *Quiconque contrevient aux dispositions des articles L. 241-1 à L. 242-1 du code des assurances, reproduits aux articles L. 111-28 à L. 111-30, sera puni d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.*
Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas à la personnes physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.
NOTA : Ordonnance nº 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

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.
NOTA : Ordonnance nº 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

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.*
NOTA : Ordonnance nº 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

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.*
NOTA : Ordonnance nº 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

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.
NOTA : Ordonnance nº 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

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.*
NOTA : Ordonnance nº 2005-658 art. 5 : Les dispositions du présent titre (titre Ier), à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

Section 9 Dispositions communes

Article L111-40 *Des décrets en Conseil d'Etat fixent les modalités d'application des sections V, VI, VII et VIII, hormis les articles L. 111-21 et L. 111-22.*

Article L111-41 *Les dispositions des articles L. 111-11 à L. 111-20 et L. 111-23 à L. 111-39, telles qu'elles résultent de la loi nº 78-12 du 4 janvier 1978, entrent en vigueur au 1er janvier 1979 et s'appliquent aux contrats relatifs aux chantiers dont la déclaration réglementaire d'ouverture est établie après cette date.*

Chapitre II Dispositions spéciales

Section 1 Constructions en bordure de voie

Article L112-1 *Conformément à l'article L.112-5 du code de la voirie routière et à l'article 52 de la loi du 16 septembre 1807, aucune construction ne peut être élevée en bordure d'une voie publique sans être conforme à l'alignement .*

Article L112-2 *Conformément à l'article 3 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer, la même obligation s'impose aux riverains des chemins de fer.*

Article L112-4 *Conformément à l'article L.112-5 du code de la voirie routière, il est interdit de faire aucune construction en saillie empiétant sur la voie publique sans délivrance d'une permission de voirie, les bâtiments neufs devant, sans cela, en bordure de la voie publique être construits droit de la base au sommet et ceux édifiés en infraction de cette disposition pouvant être démolis.*

Section 2 Sondages et travaux souterrains

Article L112-5 *Ainsi qu'il est dit à l'article 131 du code minier :*

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

Article L112-6 *Ainsi qu'il est dit aux articles 132 et 134 du code minier :*
Les ingénieurs et techniciens 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 pulics 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 L531-14 du code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci avise le ministre chargé des recherches archéologiques ou son représentant. Le propriétaire de l'immeubles est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.*

Section 3 Servitudes de mitoyenneté

Article L112-8 *Ainsi qu'il est dit à l'article 657 du code civil :*
"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 près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée."

Section 4 Servitudes de vue

Article L112-9 *Ainsi qu'il est dit à l'article 675 du code civil :*
L'un des voisins ne peut sans le consentement de l'autre pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Article L112-10 *Ainsi qu'il est dit à l'article 676 du code civil :*
"Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.
Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant."

Article L112-11 *Ainsi qu'il est dit à l'article 677 du code civil :*
"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."

Section 5 Antennes réémettrices

Article L112-12 *Ainsi qu'il est dit à l'article 23 de la loi nº 74-696 du 7 août 1974, modifié par l'article 72-I de la loi nº 76-1285 du 31 décembre 1976 :*
Lorsque la présence d'une construction, qu'elle soit ou non à usage d'habitation, apporte une gêne à la réception de la radiodiffusion ou de la télévision par les occupants des bâtiments voisins, son propriétaire ou les locataires, preneurs ou occupants de bonne foi ne peuvent s'opposer, sous le contrôle du Conseil supérieur de l'audiovisuel, à l'installation de dispositifs de réception ou de réémission propres à établir des conditions de réception satisfaisantes. L'exécution de cette obligation n'exclut pas la mise en jeu de la responsabilité du propriétaire résultant de l'article 1384 du code civil.
Lorsque l'édification d'une construction qui a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 10 août 1974 est susceptible, en raison de sa situation, de sa structure ou de ses dimensions, d'apporter une gêne à la réception de la radiodiffusion ou de la télévision par les occupants des bâtiments situés dans le voisinage, le constructeur est tenu de faire réaliser à ses frais, sous le contrôle du Conseil supérieur de l'audiovisuel, une installation de réception ou de réémission propre à assurer des conditions de réception satisfaisantes dans le voisinage de la construction projetée. Le propriétaire de ladite construction est tenu d'assurer, dans les mêmes conditions, le fonctionnement, l'entretien et le renouvellement de cette installation.
En cas de carence du constructeur ou du propriétaire, le Conseil supérieur de l'audiovisuel peut, après mise en demeure non suivie d'effet dans un délai de trois mois, saisir le président du tribunal de grande instance pour obtenir l'exécution des obligations susvisées.

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

Article L112-13 *Conformément aux lois des 8-10 juillet 1791 sur la construction et le classement des places de guerre et des 17-25 juillet 1819 sur les servitudes imposées aux propriétés pour la défense de l'Etat modifiées, les constructions de bâtiments dans la limite des zones de protection existant à l'entour des places de guerre doivent respecter les servitudes imposées par ces textes.*

Article L112-14 *Conformément à la loi du 8 août 1929, les constructions faites autour des magasins à poudre de l'armée et de la marine doivent respecter les servitudes imposées par ce texte.*

Section 7 Constructions à proximité des forêts

Article L112-15 *Conformément aux articles 98 à 103 du code forestier, certaines constructions ou installations dans des maisons d'habitation ne peuvent être faites à proximité des forêts sans une autorisation préfectorale.*

Section 8 Nuisances dues à certaines activités

Article L112-16 *Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.*

Section 9 Protection contre les insectes xylophages

Article L112-17 *Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière des départements d'outre-mer.*

Section 10 Protection des risques naturels

Article L112-18 *Dans les zones particulièrement exposées à un risque sismique ou cyclonique, des règles particulières de construction parasismiques ou paracycloniques peuvent être imposées aux équipements, aux bâtiments et aux installations dans les cas et selon la procédure prévus à l'article L. 563-1 du code de l'environnement.*

Article L112-19 *Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux de bâtiments soumis à autorisation de construire, le maître d'ouvrage doit fournir à l'autorité qui a délivré ce permis un document établi par un contrôleur technique visé à l'article L. 111-23, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques prévues par la présente section. Ce même décret définit les bâtiments, parties de bâtiments et catégories de travaux soumis à cette obligation.*

Titre II Sécurité et protection des immeubles

Chapitre II Dispositions de sécurité relatives aux immeubles de grande hauteur

Article L122-1 *Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement, la modification ou le changement de destination d'un immeuble de grande hauteur ne peuvent être exécutés qu'après autorisation de l'autorité chargée de la police de la sécurité qui vérifie leur conformité aux règles prévues à l'article L. 122-2.*
Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire, celui-ci tient lieu de cette autorisation dès lors que sa délivrance a fait l'objet d'un accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité.
NOTA : L'article 41 de l'ordonnance nº 2005-1527 énonce : "La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007."
Le décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.
En dernier lieu, l'article 72 de la loi nº 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Article L122-2 *Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un immeuble de grande hauteur doivent être conformes aux règles de sécurité fixées par décret en Conseil d'Etat.*
NOTA : L'article 41 de l'ordonnance nº 2005-1527 énonce : "La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007."
Le décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.
En dernier lieu, l'article 72 de la loi nº 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

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

Article L123-1 *Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public doivent être conformes aux règles de sécurité fixées par décret en Conseil d'Etat.*
NOTA : L'article 41 de l'ordonnance nº 2005-1527 énonce : "La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007."
Le décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.

En dernier lieu, l'article 72 de la loi nº 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Article L123-2 *Des mesures complémentaires de sauvegarde et de sécurité et des moyens d'évacuation et de défense contre l'incendie peuvent être imposés par décrets aux propriétaires, aux constructeurs et aux exploitants de bâtiments et établissements ouverts au public. Ces mesures complémentaires doivent tenir compte des besoins particuliers des personnes handicapées ou à mobilité réduite.*

Article L123-3 *Lorsqu'il a été prescrit à l'exploitant d'un immeuble recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement de faire cesser la situation d'insécurité constatée par la commission de sécurité et, le cas échéant, de réaliser des aménagements et travaux dans un délai fixé, le maire peut, à défaut d'exécution volontaire, et après mise en demeure demeurée infructueuse, procéder d'office aux travaux nécessaires pour mettre fin à la situation d'insécurité manifeste, et voir condamner l'exploitant à lui verser une provision à valoir sur le coût des travaux. En cas de litige sur les conditions d'entrée dans l'immeuble, le juge des référés statue.*
Lorsque la commune procède d'office aux travaux, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. Sa créance est recouvrée comme en matière de contributions directes.
Le maire peut également prononcer une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux applicable jusqu'à la réalisation des mesures prescrites.
Si une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux est décidée ou si l'état des locaux impose une fermeture définitive de l'établissement, l'hébergement ou le relogement des occupants est assuré dans les conditions fixées aux articles L. 521-1 et suivants du présent code.

Article L123-4 *Sans préjudice de l'exercice par les autorités de police de leurs pouvoirs généraux et dans le cadre de leurs compétences respectives, le maire ou le représentant de l'Etat dans le département peuvent par arrêté, pris après avis de la commission de sécurité compétente, ordonner la fermeture des établissements recevant du public en infraction avec les règles de sécurité propres à ce type d'établissement, jusqu'à la réalisation des travaux de mise en conformité.*
Le fait pour le propriétaire ou l'exploitant, malgré une mise en demeure du maire ou du représentant de l'Etat dans le département d'avoir à se conformer à l'arrêté pris en application de l'alinéa précédent, de ne pas procéder à la fermeture de l'établissement est puni de 3 750 euros d'amende.
Les pouvoirs dévolus au maire ou au représentant de l'Etat dans le département par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police.

Chapitre IV Adaptation des constructions au temps de guerre

Article L124-1 *Conformément à l'article 10, modifié, de la loi du 11 juillet 1938 sur l'organisation générale de la nation en temps de guerre, le ministre de l'intérieur est chargé, de concert avec les ministres intéressés et dans la limite des crédits prévus, de provoquer et de coordonner les mesures générales ou spéciales à imposer aux communes, aux administrations et services publics, aux établissements et organismes privés pour préparer dès le temps de paix la diminution de la vulnérabilité des édifices publics et des installations diverses, commerciales, industrielles ou à usage d'habitation par l'adaptation appropriée des textes qui réglementent les projets d'urbanisme ainsi que le mode de construction des bâtiments et par l'adoption de toutes mesures susceptibles de diminuer, à l'occasion de constructions neuves ou de grosses transformations, les dangers résultant d'attaques aériennes.*
Un décret en Conseil d'Etat détermine les règles à adopter dans cet esprit pour les agglomérations importantes.

Chapitre V Sécurité de certains équipements d'immeubles par destination

Section 1 Sécurité des ascenseurs

Article L125-1 *Les dispositions de la présente section s'appliquent aux ascenseurs qui sont destinés à desservir de manière permanente les bâtiments et les constructions.*
Ne sont pas concernés par les dispositions de la présente section les installations à câbles, y compris les funiculaires pour le transport public ou non des personnes, les ascenseurs spécialement conçus et construits à des fins militaires ou de maintien de l'ordre, les ascenseurs équipant les puits de mine, les élévateurs de machinerie de théâtre, les ascenseurs installés dans des moyens de transport, les ascenseurs liés à une machine et exclusivement destinés à l'accès au poste de travail de celle-ci et les ascenseurs de chantier.

Article L125-2 *Les cabines d'ascenseurs non pourvues de grille de sécurité extensible ou de porte doivent être munies au plus tard le 31 décembre 1992 :*
soit de porte de cabine ;
soit d'un dispositif de protection susceptible d'assurer un niveau de protection équivalent à celui résultant de la mise en place des portes.
Ces dispositifs doivent être agréés par le ministre chargé de la construction et de l'habitation et par le ministre chargé de l'industrie.
A compter de cette date, tout propriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble peut saisir le juge des référés afin qu'il ordonne, éventuellement sous astreintes, la mise en conformité des ascenseurs avec les dispositions prévues à l'alinéa précédent.
Les modifications apportées doivent préserver l'accessibilité de la cabine à une personne circulant en fauteuil roulant.
Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles, en cas de difficultés techniques graves pour le maintien de l'accessibilité aux handicapés, l'autorité administrative peut accorder une dérogation aux exigences soit de la sécurité, soit de l'accessibilité, ou accorder un délai supplémentaire pour y satisfaire.

Article L125-2-1 *Les ascenseurs doivent être équipés de dispositifs de sécurité dans les conditions prévues à l'article L. 125-2-4.*

Article L125-2-2 *Les ascenseurs font l'objet d'un entretien propre à les maintenir en état de bon fonctionnement et à assurer la sécurité des personnes.*
Cette obligation incombe au propriétaire de l'ascenseur. Celui-ci confie ou délègue l'entretien de l'ascenseur à un prestataire de services dans le cadre d'un contrat écrit. Toutefois, s'il dispose des capacités techniques nécessaires, il peut y pourvoir par ses propres moyens.

Article L125-2-3 *Les ascenseurs sont soumis à un contrôle technique périodique portant sur leur état de fonctionnement et sur la sécurité des personnes.*
Le contrôle technique est confié à une personne qualifiée ou compétente dans ce domaine. Les activités de cette personne doivent être couvertes par une assurance contre les conséquences de sa responsabilité professionnelle attachée au contrôle des ascenseurs. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, ni avec le propriétaire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise susceptible d'effectuer des travaux sur un ascenseur ou son entretien. Lorsqu'il s'agit d'une personne morale, son capital ne doit pas être détenu, même à titre partiel, par une telle entreprise.
Toute personne disposant d'un titre d'occupation dans l'immeuble peut obtenir, à ses frais, du propriétaire de l'ascenseur, communication du rapport du contrôle technique ou de ses conclusions.
Le rapport du contrôle technique est un document auquel s'appliquent, dans les établissements mentionnés à l'article L. 231-1 du code du travail, les dispositions de l'article L. 620-6 du même code.

Article L125-2-4 *Les conditions d'application de la présente section sont fixées par décret en Conseil d'Etat.*

Le décret définit les exigences de sécurité à respecter, y compris par les entreprises chargées de l'entretien. Il établit la liste des dispositifs de sécurité à installer ou les mesures équivalentes, en fonction notamment des risques liés à l'installation de l'ascenseur, à son mode d'utilisation et à son environnement. Il détermine les délais impartis aux propriétaires et aux entreprises concernées pour répondre aux exigences de sécurité et ceux impartis aux propriétaires pour installer ces dispositifs. Les délais mentionnés au présent alinéa ne peuvent excéder quinze ans à compter de la publication de la loi nº 2003-590 du 2 juillet 2003. Le décret fixe également les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'installer des dispositifs de sécurité, afin de tenir compte de contraintes techniques exceptionnelles, de l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou de nécessités liées à la conservation du patrimoine historique.
Le décret détermine les dispositions minimales à prendre pour assurer l'entretien de l'ascenseur ainsi que les modalités de leur exécution et de justification de leur mise en oeuvre. Il précise la nature et le contenu des clauses devant obligatoirement figurer dans les contrats d'entretien, ainsi que les obligations des parties au début et au terme du contrat. Il fixe également les conditions dans lesquelles le propriétaire de l'ascenseur peut pourvoir par ses propres moyens à l'obligation d'entretien.
Le décret détermine le contenu du contrôle technique, notamment la liste des dispositifs et exigences de sécurité sur lesquels il porte, sa périodicité et les modalités d'information auxquelles il donne lieu. Le décret fixe les critères de qualification ou de compétence auxquels la personne en charge du contrôle technique doit satisfaire.
Un bilan d'application de ces dispositions est réalisé tous les cinq ans. Ce bilan donne lieu à une évaluation dont il est rendu compte au Parlement.

Section 2 Sécurité des portes automatiques de garage

Article L125-3 *L'installation des portes automatiques de garage non conformes aux règles de sécurité en vigueur est interdite. Les infractions à ces dispositions sont constatées, poursuivies et sanctionnées selon les règles fixées par les articles L. 152-1 à L. 152-10.*

Article L125-4 *Les portes automatiques de garage non conformes aux règles de sécurité doivent être mises en conformité au plus tard le 31 décembre 1991 .*
A compter de cette date, tout propriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble peut saisir le juge des référés pour qu'il ordonne, éventuellement sous astreintes, la mise en conformité des portes.

Article L125-5 *Les règles de sécurité applicables aux portes automatiques de garage, les mesures d'entretien destinées à assurer le respect de ces règles, ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien sont fixées par décret en Conseil d'Etat.*

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

Article L126-1 *Les propriétaires ou exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants peuvent accorder à la police et à la gendarmerie nationales ainsi, le cas échéant, qu'à la police municipale une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes de ces immeubles.*

Article L126-2 *Les propriétaires ou exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants, qui satisfont à l'obligation mentionnée par l'article L. 127-1, peuvent également, en cas d'occupation des espaces communs du bâti par des personnes qui entravent l'accès et la libre circulation des locataires ou empêchent le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté ou nuisent à la tranquillité des lieux, faire appel à la police ou à la gendarmerie nationales ou à la police municipale pour rétablir la jouissance paisible de ces lieux.*

Article L126-3 *Le fait d'occuper en réunion les espaces communs ou les toits des immeubles collectifs d'habitation en entravant délibérément l'accès ou la libre circulation des personnes ou en empêchant le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté est puni de deux mois d'emprisonnement et de 3 750 euros d'amende.*
Lorsque cette infraction est accompagnée de voies de fait ou de menaces, de quelque nature que ce soit, elle est punie de six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende.

Chapitre VII Gardiennage ou surveillance des immeubles

Article L127-1 *Les propriétaires, exploitants ou affectataires, selon le cas, d'immeubles à usage d'habitation et de locaux administratifs, professionnels ou commerciaux doivent, lorsque l'importance de ces immeubles ou de ces locaux ou leur situation le justifient, assurer le gardiennage ou la surveillance de ceux-ci et prendre les mesures permettant d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux.*
Un décret en Conseil d'Etat précise les zones dans lesquelles cette obligation s'applique, les caractéristiques des immeubles ou locaux qui y sont assujettis, les mesures de gardiennage ou de surveillance à prendre en fonction de l'usage, de la localisation et de la taille des immeubles ou locaux et les dates auxquelles ces mesures devront au plus tard intervenir.
Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale exerçant la compétence relative aux dispositifs locaux de prévention de la délinquance peuvent contribuer à l'obligation prévue par le présent article lorsque les immeubles ou groupes d'immeubles collectifs à usage d'habitation qui y sont assujettis sont particulièrement exposés à des risques de délinquance et font l'objet de dispositions des contrats locaux de sécurité.

Chapitre VIII Sécurité des piscines

Article L128-1 *A compter du 1er janvier 2004, les piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade.*
A compter de cette date, le constructeur ou l'installateur d'une telle piscine doit fournir au maître d'ouvrage une note technique indiquant le dispositif de sécurité normalisé retenu.
La forme de cette note technique est définie par voie réglementaire dans les trois mois suivant la promulgation de la loi nº 2003-9 du 3 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines.

Article L128-2 *Les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1er janvier 2004 doivent avoir équipé au 1er janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.*
En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1er mai 2004.

Article L128-3 *Les conditions de la normalisation des dispositifs mentionnés aux articles L. 128-1 et L. 128-2 sont déterminées par voie réglementaire.*

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

Article L129-1 *Lorsque, du fait de la carence du ou des propriétaires, des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation,*

le maire peut, par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement, en fixant le délai imparti pour l'exécution de ces mesures.
L'arrêté est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques. Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société civile dont les parts donnent droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, la notification est faite au gérant tel qu'il figure au registre du commerce où la société est immatriculée. Lorsque les mesures prescrites ne portent que sur les parties communes d'un immeuble soumis aux dispositions de la loi nº 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la notification aux copropriétaires est valablement faite au syndicat des copropriétaires.
A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées à l'alinéa précédent ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.
En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce danger, dans les conditions prévues à l'article L. 129-3.

Article L129-2 *L'arrêté du maire visé à l'article L. 129-1 est pris à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret en Conseil d'Etat.*
Lorsque les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.
A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution.
Si l'inexécution de travaux prescrits portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, la commune peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. Elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes par elle versées.

Article L129-3 *En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire, après en avoir informé les personnes visées au deuxième alinéa de l'article L. 129-1, selon les modalités prévues à cet article, demande à la juridiction administrative de désigner un expert chargé d'examiner l'état des équipements communs dans un délai de vingt-quatre heures suivant sa désignation.*
Si le rapport de l'expert constate l'urgence ou la menace grave et imminente, le maire ordonne les mesures provisoires permettant de garantir la sécurité des occupants et, si nécessaire, l'évacuation de l'immeuble.
Dans le cas où ces mesures provisoires ne sont pas exécutées dans le délai imparti par l'arrêté, le maire peut les faire exécuter d'office et aux frais des propriétaires et des titulaires de droits réels immobiliers concernés.
Si les mesures exécutées n'ont pas permis de mettre fin aux risques sérieux pour la sécurité des occupants ou de rétablir leurs conditions d'habitation, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L. 129-2.

Article L129-4 *Lorsque la commune se substitue aux propriétaires défaillants et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.*
Les frais de toute nature, résultant de l'exécution d'office ou de la substitution d'office aux propriétaires ou copropriétaires défaillants, sont avancés par la commune et recouvrés comme en matière de contributions directes.
Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est adressé à chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable.
Les créances qui n'ont pu être recouvrées par la commune sont mises à la charge de l'Etat ou, par subrogation de celui-ci dans ses droits et obligations, d'une personne publique s'y substituant.

Article L129-4-1 *Lorsque, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, sont entreposées des matières explosives ou inflammables, soit en infraction avec les règles de sécurité qui lui sont applicables, soit dans des conditions de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants, le maire peut mettre en demeure, par arrêté motivé, la personne responsable de la gestion ou de la jouissance du local de prendre toutes les mesures nécessaires pour se conformer aux règles de sécurité applicables ou pour mettre fin au danger dans un délai qu'il fixe. Faute d'exécution par la personne qui y est tenue, le maire y procède d'office aux frais de celle-ci ; il peut, si nécessaire, interdire l'accès du local jusqu'à la réalisation des mesures.*
Le fait de ne pas se conformer à l'arrêté pris en application du premier alinéa est puni de 3 750 euros d'amende.

Article L129-5 *A Paris, les compétences du maire prévues aux articles L. 129-1 à L. 129-4-1 sont exercées par le préfet de police.*

Article L129-6 *Le maire exerce les compétences visées au présent chapitre au nom de l'Etat. En cas de carence du maire, le représentant de l'Etat peut se substituer dans les conditions visées au 1° de l'article L. 2215-1 du code général des collectivités territoriales.*

Article L129-7 *Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent chapitre et établit la liste des équipements communs visés à l'article L. 129-1.*

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

Chapitre Ier Chauffage des immeubles

Article L131-1 *Conformément à l'article 2 de la loi n° 74-908 du 29 octobre 1974 relative aux économies d'énergie, modifiée par l'article 6 de la loi n° 77-804 du 19 juillet 1977, la mise en oeuvre des installations de chauffage et de climatisation par tous exploitants ou utilisateurs doit être assurée de façon à limiter la température de chauffage et de climatisation des locaux à des valeurs fixées par décrets en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif pour l'utilisation de l'énergie.*
Les dispositions de l'alinéa précédent s'appliquent aux contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de ces décrets. A défaut d'accord amiable, toute partie peut demander en justice la révision du contrat.

Article L131-2 *Ainsi qu'il est dit à l'article 3 de la loi n° 74-908 du 29 octobre 1974, modifié par l'article 6 de la loi n° 77-804 du 19 juillet 1977 :*
Sont nulles et de nul effet, 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.

Article L131-6 *Conformément à l'article 9 de la loi nº 74-908 du 29 octobre 1974, le droit de visite institué par l'article 3 de la loi nº 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 nº 48-400 du 10 mars 1948 .

Article L131-7 *Un décret détermine les exigences à respecter et les dispositifs à installer ou les mesures à mettre en oeuvre pour prévenir les intoxications par le monoxyde de carbone dans les locaux existants et les constructions nouvelles, les catégories de locaux et de constructions soumises aux dispositions du présent article et les délais impartis aux propriétaires et aux occupants des locaux existants pour installer ces dispositifs et mettre en oeuvre ces mesures.*

Chapitre II Ravalement des immeubles

Article L132-1 *Les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté.*
Les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale.

Article L132-2 *L'article L. 132-1 est applicable à Paris ainsi que dans les communes figurant sur une liste établie par décision de l'autorité administrative, sur proposition ou après avis conforme des conseils municipaux.*

Article L132-3 *Si, dans les six mois de l'injonction qui lui est faite en application de l'article L. 132-1, le propriétaire n'a pas entrepris les travaux qu'il prévoit, le maire peut prendre un arrêté en vue de les prescrire.*
L'arrêté visé à l'alinéa ci-dessus est notifié au propriétaire avec sommation d'avoir à effectuer les travaux dans un délai qu'il détermine et qui ne peut excéder un an.

Article L132-4 *La procédure prévue à l'article L. 132-3 est également applicable lorsque les travaux, entrepris dans les six mois de l'injonction, n'ont pas été terminés dans l'année qui la suit. L'arrêté municipal est de même notifié au propriétaire, avec sommation d'avoir à terminer les travaux dans le délai qu'il détermine.*

Article L132-5 *Dans le cas où les travaux n'ont pas été exécutés dans le délai imparti par la sommation délivrée en application des dispositions qui précèdent, le maire peut, sur autorisation du président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référés, les faire exécuter d'office, aux frais du propriétaire.*
Le montant des frais est avancé par la commune. Il est recouvré comme en matière d'impôts directs. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées comme en matière d'impôts directs.

Chapitre III Lutte contre les termites

Article L133-1 *Dans les secteurs délimités par le conseil municipal, le maire peut enjoindre aux propriétaires d'immeubles bâtis et non bâtis de procéder dans les six mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.*
Les propriétaires justifient du respect de cette obligation dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article L133-2 *En cas de carence d'un propriétaire et après mise en demeure demeurée infructueuse à l'expiration d'un délai fixé par le maire, ce dernier peut, sur autorisation du président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé, faire procéder d'office et aux frais du propriétaire à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.*
Le montant des frais est avancé par la commune. Il est recouvré comme en matière de contributions directes.

Article L133-3 *Un décret en Conseil d'Etat fixe les sanctions dont sont passibles les propriétaires, personnes physiques ou morales, qui n'ont pas satisfait aux obligations du présent chapitre.*

Article L133-4 *Dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire.*
Pour les parties communes d'un immeuble relevant de la loi nº 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Article L133-5 *Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.*
En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

Article L133-6 *En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L. 133-5, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.*

Chapitre IV Diagnostics techniques

Section 1 Diagnostic de performance énergétique

Article L134-1 *Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.*

Article L134-2 *Lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment, le maître de l'ouvrage fait établir le diagnostic mentionné à l'article L. 134-1. Il le remet au propriétaire du bâtiment au plus tard à la réception de l'immeuble.*

Article L134-3 *Le diagnostic de performance énergétique est communiqué à l'acquéreur et au locataire dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du présent code et à l'article 3-1 de la*

loi nº 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986.
Lorsque l'immeuble est offert à la vente ou à la location, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire qui en fait la demande.

Article L134-4 *Dans certaines catégories de bâtiments, le propriétaire ou, s'il y a lieu, le gestionnaire affiche à l'intention du public le diagnostic mentionné à l'article L. 134-1 datant de moins de dix ans.*

Article L134-5 *Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent chapitre.*

Section 2 Sécurité des installations intérieures de gaz

Article L134-6 *En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans, un état de cette installation en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.*

Section 3 Sécurité des installations intérieures d'électricité

Article L134-7 *En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans, est produit en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.*

Chapitre V Economie des consommations d'eau dans les immeubles

Article L135-1 *Toute nouvelle construction d'immeuble à usage principal d'habitation comporte une installation permettant de déterminer la quantité d'eau froide fournie à chaque local occupé à titre privatif ou à chaque partie privative d'un lot de copropriété ainsi qu'aux parties communes, le cas échéant.*
Ne sont pas soumis aux dispositions du précédent alinéa les logements-foyers.
Un décret précise les modalités d'application du présent article.

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 Ier Mesures de contrôle applicables à toutes les catégories de bâtiments

Article L151-1 *Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 du code de l'urbanisme ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par l'autorité administrative et assermentés peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments, en particulier ceux relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées quel que soit le type de handicap. Ce droit de visite et de communication peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant trois ans.*
NOTA : L'article 41 de l'ordonnance nº 2005-1527 énonce : "La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007."
Le décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.
En dernier lieu, l'article 72 de la loi nº 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Chapitre II Sanctions pénales

Article L152-1 *Les infractions aux dispositions des articles L. 111-4, L. 111-7 à L. 111-7-4, L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L.-111-10-1, L. 112-17, L. 112-18, L. 112-19, L. 125-3, L. 131-4 et L. 135-1, sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de la construction et de l'habitation suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces agents font loi (1) jusqu'à preuve du contraire.*
NOTA : (1) lire : "foi".

Article L152-2 *L'interruption des travaux peut être ordonnée soit sur réquisition du ministère public agissant à la requête du maire ou du fonctionnaire compétent soit, même d'office, par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal correctionnel.*
L'autorité judiciaire statue après avoir entendu le bénéficiaire des travaux ou l'avoir dûment convoqué à comparaître dans les quarante-huit heures. La décision judiciaire est exécutoire sur minute et nonobstant toute voie de recours.
Dès qu'un procès-verbal relevant une des infractions prévues à l'article L. 152-4 a été dressé , le maire peut également, si l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée, ordonner par arrêté motivé l'interruption des travaux. Copie de cet arrêté est transmise sans délai au ministère public.
L'autorité judiciaire peut à tout moment, d'office ou à la demande, soit du maire ou du fonctionnaire compétent, soit du bénéficiaire des travaux, se prononcer sur la mainlevée ou le maintien des mesures prises pour assurer l'interruption des travaux. En tout état de cause, l'arrêté du maire cesse d'avoir effet en cas de décision de non-lieu ou de relaxe.
Le maire est avisé de la décision judiciaire et en assure, le cas échéant, l'exécution.
Lorsque aucune poursuite n'a été engagée, le procureur de la République en informe le maire qui, soit d'office soit à la demande de l'intéressé, met fin aux mesures par lui prises.
Le maire peut prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire ou de son arrêté, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés et du matériel de chantier.
La saisie et, s'il y a lieu, l'apposition des scellés sont effectuées par l'un des agents mentionnés à l'article L. 152-1 qui dresse procès-verbal.

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

Article L152-3 *En cas de continuation des travaux nonobstant la décision judiciaire ou l'arrêté en ordonnant l'interruption, une amende de 45 000 euros et un emprisonnement de trois mois, ou l'une de ces deux peines seulement, sont prononcés par le tribunal contre les personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 152-4.*

Article L152-4 *Est puni d'une amende de 45 000 euros le fait, pour les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou toute autre personne responsable de l'exécution de travaux, de méconnaître les obligations imposées par les articles L. 111-4, L. 111-7, L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-10-1, L. 112-17, L. 112-18, L. 112-19, L. 125-3, L. 131-4 et L. 131-5 par les règlements pris pour leur application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions. En cas de récidive, la peine est portée à six mois d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende.*
Les peines prévues à l'alinéa précédent sont également applicables :
1º En cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de tous travaux accessoires d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations mentionnées au premier alinéa ;
2º En cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage.
Ainsi qu'il est dit à l'article L. 480-12 du code de l'urbanisme :
"Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues aux articles 433-7 et 433-8 du code pénal, quiconque aura mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu à l'article L. 461-1 sera puni d'une amende de 3 750 euros.
"En outre, un emprisonnement d'un mois pourra être prononcé."
Les personnes physiques coupables de l'un des délits prévus au présent article encourent également la peine complémentaire d'affichage ou de diffusion, par la presse écrite ou par tout moyen de communication audiovisuelle, de la décision prononcée, dans les conditions prévues à l'article 131-35 du code pénal.
Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions aux dispositions de l'article L. 111-7, ainsi que des règlements pris pour son application ou des autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions. Elles encourent les peines suivantes :
a) L'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
b) La peine complémentaire d'affichage ou de diffusion, par la presse écrite ou par tout moyen de communication audiovisuelle, de la décision prononcée, dans les conditions prévues à l'article 131-35 du même code ;
c) La peine complémentaire d'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales, selon les modalités prévues à l'article 131-48 du même code.
NOTA : L'article 41 de l'ordonnance nº 2005-1527 énonce : "La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007."
Le décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.
En dernier lieu, l'article 72 de la loi nº 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Article L152-5 *En cas de condamnation pour une infraction prévue à l'article L. 152-4 , le tribunal, au vu des observations écrites ou après audition du fonctionnaire compétent, statue soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec les règlements, l'autorisation administrative ou le permis de construire, soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.*

Article L152-6 *L'extinction de l'action publique résultant du décès du prévenu ou de l'amnistie ne fait pas obstacle à l'application des dispositions de l'article L. 152-5.*

Si le tribunal correctionnel n'est pas saisi lors de cette extinction, l'affaire est portée devant le tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble, statuant comme en matière civile.
Le tribunal est saisi par le ministère public à la demande du maire ou du fonctionnaire compétent. Dans les deux cas, il statue au vu des observations écrites ou après audition de ce dernier fonctionnaire, l'intéressé ou ses ayants-droit ayant été mis en cause dans l'instance.
La demande précitée est recevable jusqu'au jour où l'action publique se serait trouvée prescrite.

Article L152-7 *Le tribunal impartit au bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol un délai pour l'exécution de l'ordre de démolition, de mise en conformité ou de réaffectation ; il peut assortir sa décision d'une astreinte de 3 à 75 euros par jour de retard.*
Au cas où le délai n'est pas observé, l'astreinte prononcée, qui ne peut être revisée que dans le cas prévu au troisième alinéa du présent article, court à partir de l'expiration dudit délai jusqu'au jour où l'ordre a été complètement exécuté.
Si l'exécution n'est pas intervenue dans l'année de l'expiration du délai, le tribunal peut, sur réquisition du ministère public, relever à une ou plusieurs reprises le montant de l'astreinte, même au-delà du maximum prévu ci-dessus.
Le tribunal peut autoriser le reversement d'une partie des astreintes lorsque la remise en état ordonnée aura été régularisée et que le redevable établira qu'il a été empêché d'observer, par une circonstance indépendante de sa volonté, le délai qui lui a été imparti.

Article L152-8 *Les astreintes sont recouvrées dans les conditions prévues par les dispositions relatives au recouvrement des produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle l'infraction a été commise ; à défaut par le maire de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire au recouvrement et de le faire parvenir au représentant de l'Etat dans le département dans le mois qui suit l'invitation qui lui en est faite par ce fonctionnaire, la créance sera liquidée, l'état sera établi et recouvré au profit de l'Etat.*

Article L152-9 *Si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, la démolition, la mise en conformité ou la remise en état ordonnée n'est pas complètement achevée, le maire ou le fonctionnaire compétent peut faire procéder d'office à tous travaux nécessaires à l'exécution de la décision de justice aux frais et risques du bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol.*
Au cas où les travaux porteraient atteinte à des droits acquis par des tiers sur les lieux ou ouvrages concernés, le maire ou le fonctionnaire compétent ne pourra faire procéder aux travaux mentionnés à l'alinéa précédent qu'après décision du tribunal de grande instance qui ordonnera, le cas échéant, l'expulsion de tous occupants.

Article L152-10 *Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues aux articles 433-7 et 433-8 du code pénal, quiconque aura mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu à l'article L. 151-1 sera puni d'une amende de 3 750 euros. En outre un emprisonnement d'un mois pourra être prononcé.*

Article L152-11 *Le propriétaire qui n'aura pas exécuté les travaux de ravalement dans les délais prévus aux articles L. 132-3 à L. 132-5 est puni d'une amende de 3 750 euros. En cas de récidive, l'amende sera de 7 500 euros.*

Article L152-12 *Le non-respect des dispositions des articles L. 128-1 et L. 128-2 relatifs à la sécurité des piscines est puni de 45 000 Euros d'amende.*
Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions aux dispositions des articles L. 128-1 et L. 128-2.
Les peines encourues par les personnes morales sont :
1° L'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
2° Les peines mentionnées aux 2° à 9° de l'article 131-39 du code pénal.
L'interdiction mentionnée au 2° de l'article 131-39 du code pénal porte sur l'activité dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de laquelle l'infraction a été commise.

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

Article L161-1 *Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les adaptations nécessaires à la mise en oeuvre dans les départements d'outre-mer du titre Ier, chapitre Ier, sections IV et V, et du titre III, chapitre Ier, du présent livre.*

Article L161-2 *Les dispositions du présent livre ne s'appliquent pas à Saint-Pierre-et-Miquelon, à l'exception des articles L. 111-5, L. 111-6, L. 111-7, L. 111-7-1, L. 111-7-3 à L. 111-8-3-1, L. 111-9 à L. 111-41, L. 112-8 à L. 112-11, L. 112-15, L. 124-1, L. 125-1 à L. 125-2-4, L. 131-1 à L. 131-6 et L. 151-1 à L. 152-10, sous réserve des adaptations suivantes :*
- dans l'article L. 111-7, les mots : "des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques" sont supprimés ;
- la dernière phrase de l'article L. 111-7-1 est supprimée ;
- dans l'article L. 111-7-4, la référence : "L. 111-7-2" est supprimée ;
- dans l'article L. 152-4, les références : "L. 112-17, L. 125-3" ainsi que le deuxième alinéa du 2º sont supprimés ;
- dans l'article L. 111-8, les mots : "Conformément au troisième alinéa de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme" sont supprimés, et les mots : "le permis de construire ne peut être délivré" sont remplacés par les mots : "l'autorisation de construire ne peut être délivrée" ;
- dans l'article L. 111-8-2, les mots : "Ainsi qu'il est dit à l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme, le permis de construire" sont remplacés par les mots : "L'autorisation de construire" ;
- le premier alinéa de l'article L. 151-1 est supprimé.

Livre II Statut des constructeurs

Titre Ier Statut des sociétés de construction

Article L210-1 *Le statut des sociétés de construction demeure régi :*
- en ce qui concerne les sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles, par les articles 1er à 3 et 4 bis de la loi nº 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 divises, par les articles 5 à 12, 15 à 17, 50-III, 51, alinéa 4, et 50-II, de la loi nº 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 nº 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 nº 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 nº 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 nº 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 nº 54-1123 précité, ci-après reproduits sous les articles L. 214-6 à L. 214-9.

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

Article L211-1 *Les sociétés civiles dont l'objet est de construire un ou plusieurs immeubles en vue de leur vente en totalité ou par fractions sont régies par les chapitre 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 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 divises

Section 1 Dispositions générales

Article L212-1 *Les sociétés ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi, même si elles n'ont pas pour but de partager un bénéfice.*
L'objet de ces sociétés comprend la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la mise en place d'une organisation différente.

Article L212-2 *Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont privatives. S'il y a lieu, il fixe la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot. Les statuts divisent les droits composant le capital social en groupes et affectent à chacun d'eux l'un des lots définis par l'état descriptif de division pour être attribué au titulaire du groupe considéré.*
Un règlement détermine la destination des parties réservées à l'usage exclusif de chaque associé, et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux.
Si l'attribution en propriété d'une ou plusieurs fractions de l'immeuble doit emporter l'application de la loi nº 65-557 du 10 juillet 1965, le règlement est établi en conformité de cette loi. Lorsque l'attribution est exclusive de son application, le règlement doit organiser la gestion collective des services et des éléments d'équipements communs s'il en est prévu.
Le règlement ne peut imposer de restrictions aux droits des associés sur les parties réservées à leur jouissance exclusive, en dehors de celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, par ses caractères ou par sa situation.
L'état descriptif de division, le règlement et les dispositions corrélatives des statuts doivent être adoptés avant tout commencement des travaux de construction, ou, s'il s'agit d'une société d'acquisition, avant toute entrée en jouissance des associés.

Article L212-3 *Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessités par l'acquisition, la construction ou l'aménagement de l'immeuble social en proportion de leurs droits dans le capital.*
Toutefois, il peut être stipulé que les dépenses entraînées pour l'acquisition du terrain seront réparties entre les associés au prorata de la valeur de la partie dont ils ont la jouissance exclusive par rapport à la valeur globale du terrain.

Article L212-4 *L'associé qui ne satisfait pas aux obligations auxquelles il est tenu envers la société en vertu de l'article L. 212-3 ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni à se maintenir dans cette jouissance, ni à obtenir l'attribution en propriété de ladite fraction.*
Les droits sociaux appartenant à l'associé défaillant peuvent, un mois après une sommation de payer restée sans effet, être mis en vente publique sur autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.
Cette mise en vente est notifiée à l'associé défaillant et publiée dans un des journaux d'annonces légales du lieu du siège social. Si l'associé est titulaire de plusieurs groupes de droits sociaux donnant vocation à des parties différentes de l'immeuble, chacun de ces groupes pourra être mis en vente séparément.
La vente aura lieu pour le compte et aux risques de l'associé défaillant, qui sera tenu, vis-à-vis de la société, des appels de fonds mis en recouvrement antérieurement à la vente. Les sommes produites par l'adjudication seront affectées par privilège au paiement des sommes dont cet associé sera redevable à la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou actions vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

Article L212-5 *Les droits des associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble telles que lesdites valeurs résultent de la consistance, de la superficie, de la situation et des possibilités d'utilisation des biens appréciées au jour de l'affectation à des groupes de droits sociaux déterminés.*
Si les statuts contiennent la clause prévue au deuxième alinéa de l'article L. 212-3, les associés devront contribuer aux dépenses entraînées par l'acquisition du terrain, d'une part, et à celles afférentes aux travaux de construction, d'autre part, en proportion de la valeur des droits de chacun d'eux sur le sol et dans les ouvrages.
Si les obligations dont un associé est tenu vis-à-vis de la société en vertu de l'article L. 212-3 excèdent de plus du quart la contribution qui lui incombe en vertu du présent article, l'intéressé peut réclamer le remboursement de l'excédent à celui ou ceux de ses coassociés que la répartition incriminée a avantagés, mais à concurrence seulement des sommes que chacun d'eux s'est ainsi trouvé dispensé de payer à la société. Les sommes ainsi obtenues sont versées directement au demandeur.

Si les obligations dont un associé est tenu envers la société en vertu de l'article L. 212-3 sont inférieures de plus du quart à la contribution qui incombe à cet associé selon le présent article, tout autre associé peut réclamer, à celui qui est avantagé, les versements dont il s'est trouvé dispensé. Les sommes ainsi obtenues sont versées à la société et réparties par l'organe de gestion ou le liquidateur entre les associés désavantagés, en proportion des sommes excédentaires versées par ceux-ci.
Les dispositions du présent article peuvent être invoquées même après la dissolution de la société, par ou à l'encontre de tous ceux qui ont eu la qualité d'associé avant l'approbation définitive des comptes de l'opération de construction, d'acquisition ou d'aménagement, mais seulement avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la dissolution de la société ou du retrait de l'associé.

Article L212-6 *Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs ainsi qu'à celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, s'il en existe, dans les conditions prévues à l'article 10 de la loi nº 65-557 du 10 juillet 1965.*
Le règlement prévu à l'article L. 212-2 fixe la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, il indiquera les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.
Les dispositions de l'article L. 212-4 sont applicables à l'exécution par les associés des obligations dont ils sont tenus envers la société en vertu du présent article.
Un associé peut demander au tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble la révision, pour l'avenir, de la répartition des charges visées au présent article si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ou si la part correspondant à un autre lot est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme à l'alinéa premier ci-dessus. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition.
Pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble, les associés votent avec un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu'entraînera l'exécution de la décision, nonobstant toute disposition contraire. En outre, lorsque le règlement prévu à l'article L. 212-2 met à la charge de certains associés seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces associés prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Article L212-7 *La société peut donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés :*
Par les associés, pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social ;
Par les cessionnaires des parts sociales, pour leur permettre de payer leur prix de cession, mais seulement à concurrence des appels de fonds déjà réglés à la société et, s'il y a lieu, de payer les appels de fonds qui restent encore à régler.
La caution hypothécaire doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l'engagement de la société est strictement limité aux parties divises et indivises de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété.
La saisie du gage vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné.

Article L212-8 *Le cessionnaire n'est tenu des dettes du cédant à l'égard de la société à la date de la cession que dans la mesure où cela résulte des obligations figurant à l'acte de cession ou à ses annexes.*
Le cédant n'est dégagé de ses obligations personnelles à l'égard de la société que dans la mesure où celle-ci y a expressément consenti.

Article L212-9 *La dissolution de la société peut, nonobstant toute disposition contraire des statuts, et même si ceux-ci ne prévoient que des attributions en jouissance, être décidée par l'assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix.*
L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer pendant la période de liquidation et de procéder au partage.

Ce partage ne peut intervenir qu'après décision définitive sur les comptes de l'opération de construction dans les conditions prévues à l'antépénultième alinéa du présent article. Il doit comporter des attributions de fractions d'immeubles et une répartition du passif conformes aux dispositions statutaires et à l'état descriptif de division.
Dans le cas où la succession d'un associé n'est pas encore liquidée, les droits et les charges propres au défunt sont attribués indivisément au nom de ses ayants-droit et cette attribution n'entraîne pas de leur part acceptation de la succession ou de la donation.
Les associés qui n'ont pas satisfait aux obligations auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent, conformément à l'article L. 212-4, prétendre à aucune attribution tant qu'ils ne se sont pas acquittés. Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière.
Le liquidateur fait établir le projet de partage en la forme authentique. Les associés sont invités, au besoin par sommation du liquidateur, à prendre connaissance du projet de partage et à l'approuver ou le contester en la forme authentique.
Les associés qui contestent alors le partage disposent d'un délai de quinze jours pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal de grande instance du siège social . Les attributions devenues définitives sont opposables aux associés non présents ou représentés, absents ou incapables.
La publication au fichier immobilier est faite à la diligence du liquidateur.
Sauf si les statuts ne prévoient que des attributions en jouissance, un associé peut, à tout moment, se retirer d'une société d'acquisition. Sous la même réserve, un associé peut, de même se retirer d'une société de construction, dès qu'une assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'immeuble, sa conformité avec les énonciations de l'état descriptif et a décidé des comptes définitifs de l'opération de construction. A défaut de vote de l'assemblée générale, tout associé peut demander au tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble de procéder aux constatations et décisions susvisées. Le retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire et un représentant de l'organe de gestion ou, en cas de refus de ce dernier, par ordonnance du président du tribunal de grande instance, lequel est saisi et statue suivant la forme prévue pour les référés. Les retraits entraînent de plein droit l'annulation des parts ou actions correspondant aux locaux attribués en propriété et la réduction corrélative du capital social. L'organe de gestion constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.
Les dispositions de l'alinéa précédent demeurent applicables après dissolution de la société. Les pouvoirs dévolus par ledit alinéa à l'organe de gestion sont alors exercés par le ou les liquidateurs.
Pour l'application des dispositions du présent article, tout associé est réputé avoir fait élection de domicile en l'immeuble social, à moins qu'il n'ait notifié à la société une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble.
Sauf l'effet des sûretés réelles dont ils seraient bénéficiaires, les créanciers de la société ne peuvent exercer leurs droits, ni contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage, ni à l'encontre de ses ayants cause, qu'après discussion préalable des biens restant appartenir à la société.

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

Article L212-10 *Les sociétés qui ont pour objet la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation sont tenues :*
Soit de conclure un contrat de promotion immobilière ;
Soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à leur représentant légal ou statutaire, à la condition que lesdites opérations aient été définies au préalable par un écrit portant les énonciations exigées par l'article L. 222-3. La responsabilité du représentant légal ou statutaire s'apprécie alors, quant à ces opérations, conformément à l'article 1831-1 du code civil, reproduit à l'article L. 221-1 du présent code.
Avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l'approbation par l'assemblée générale de l'écrit comportant les énonciations exigées par l'article L. 222-3, le représentant légal ou statutaire de la société ne peut exiger ou accepter des associés aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce pour les opérations mentionnées audit écrit. Aucun paiement ne peut non plus être accepté ou exigé avant la date à laquelle la créance correspondante est exigible.

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

Article L212-11 *La cession de parts peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie, un associé s'engage à céder ses parts à un cessionnaire moyennant un prix fixé dans ledit contrat.*
Le contrat préliminaire doit comporter toutes indications relatives à la constitution de la société, à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux et aux conditions financières de l'opération.
Le dépôt de garantie doit être effectué à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire.
Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de cession. Ils sont restitués dans le délai de trois mois au déposant si le contrat n'est pas conclu ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire.
Toute autre promesse d'achat ou de cession de parts est nulle.

Article L212-12 *Les dispositions des articles L. 214-6 à L. 214-9 relatives au conseil de surveillance sont applicables aux sociétés régies par le présent chapitre.*

Article L212-13 *Les dispositions des articles L. 212-1 à L. 212-12 sont d'ordre public.*

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

Article L212-14 *Les attributions de fractions d'immeubles antérieures au 21 mai 1955 et consenties sans l'accomplissement des formalités prévues à l'article 4 bis de la loi du 28 juin 1938, modifiée, ne sont plus susceptibles d'être contestées à compter, soit d'un délai de deux ans à partir de l'enregistrement de l'acte les ayant constatées, soit de leur homologation par le tribunal de grande instance du lieu du siège social.*
Le tribunal est saisi par voie de simple requête par tout attributaire. Il statue en dernier ressort en chambre du conseil, le ministère public entendu, les différents attributaires et la société étant mis en cause. Sa décision n'est susceptible ni d'opposition ni d'appel.
Dans l'un et l'autre des cas visés au premier alinéa du présent article, les attributions dont il s'agit produisent tous leurs effets à compter de la signature de l'acte qui les a constatées.

Article L212-15 *Lorsque, dans une société constituée en application de la loi du 28 juin 1938, l'affectation des locaux à des actions ou à des parts déterminées ne résulte pas des statuts originaires ou d'une décision unanime des associés, l'assemblée générale peut, en décidant la dissolution, charger le liquidateur de procéder au partage en nature et à l'attribution de fractions d'immeubles aux associés à proportion des droits qu'ils détiennent dans la société.*
Le projet de partage établi en la forme authentique doit être approuvé par l'assemblée générale à la majorité requise pour la dissolution. La décision est opposable aux associés non présents ou non représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux absents et aux incapables.
A moins qu'il n'ait été approuvé à l'unanimité, les associés doivent approuver ou contester le partage, en la forme authentique, dans le mois qui suit l'assemblée générale.
Faute, pour certains associés, de s'être conformés aux prescriptions de l'alinéa précédent, le liquidateur doit sommer ces associés de prendre parti, en la forme authentique, à l'égard du projet de partage, dans un délai de deux mois. Si, à l'expiration de ce second délai, le partage n'a pas été approuvé sans réserve par tous les associés, le liquidateur soumet le projet de partage par voie de simple requête à l'homologation du tribunal.
Le tribunal statue en dernier ressort et sa décision n'est pas susceptible d'opposition ni d'appel.
Le liquidateur doit, dans le mois de sa date, faire publier le dispositif du jugement dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social ; cette publication vaut signification du jugement aux associés n'ayant pas adhéré au partage.
Le partage devenu définitif est publié au fichier immobilier à la diligence du liquidateur.
L'associé qui veut se retirer peut, si les conditions prévues à l'antépénultième alinéa de l'article L. 212-9 sont réunies, demander judiciairement son allotissement en nature.

Pour l'application des dispositions du présent article, tout associé est réputé avoir fait élection de domicile en l'immeuble social, à moins qu'il n'ait notifié à la société une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble.

Article L212-16 *Un décret en Conseil d'Etat déterminera la date d'effet et les conditions dans lesquelles les dispositions des sections précédentes seront appliquées aux sociétés constituées antérieurement au 31 décembre 1972.*

Article L212-17 *La loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements est abrogée.*
Toutes références au titre Ier de ladite loi sont, en tant que de raison, réputées faites aux dispositions correspondantes des sections précédentes du présent chapitre.

Chapitre III Sociétés coopératives de construction

Article L213-1 *Les sociétés coopératives de construction ayant pour objet la construction d'un ou plusieurs immeubles en vue de leur division par lots ou d'un ensemble de maisons individuelles groupées à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à être attribués ou vendus aux associés sont des sociétés à capital et à personnel variables.*
L'objet de ces sociétés comprend, en outre, la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la mise en place d'une organisation différente.
Elles sont régies par les dispositions non contraires du titre III de la loi du 24 juillet 1867 et de la loi n. 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, ainsi que par les dispositions des articles L. 212-2 et L. 212-6 (alinéas 1, 2 et 4).

Article L213-2 *Chaque société coopérative de construction doit limiter son objet à l'édification d'immeubles compris dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un ensemble immobilier.*

Article L213-3 *Une société coopérative de construction ne peut confier à un tiers la réalisation de son programme de construction qu'en vertu d'un contrat de promotion immobilière conforme au titre II du présent livre.*

Article L213-4 *Une société coopérative de construction ne peut entreprendre chaque tranche du programme prévu par les statuts que si le nombre des associés est au moins égal à 20 p. 100 du nombre total de logements et de locaux à usage commercial ou professionnel à construire dans la tranche considérée, et si le financement de la construction des lots non souscrits compris dans l'ensemble du programme, ainsi que leur souscription, sont garantis.*
Les associés souscrivant plus de deux logements ou plus d'un local à usage commercial ou professionnel sont également tenus de fournir la garantie de financement prévue à l'alinéa précédent.
La construction d'un appartement ou d'un pavillon témoin n'est pas considérée comme entraînant l'application des conditions fixées au premier alinéa du présent article.

Article L213-5 *Le transfert de propriété par la société à un associé, s'il résulte d'une convention distincte du contrat de société, s'opère conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du code civil, reproduit à l'article L. 261-3 du présent code.*
Si la société n'a pas confié à un promoteur immobilier la réalisation de son programme de construction, la conclusion d'un tel contrat est obligatoire ; ce contrat doit, en outre, être conforme aux dispositions de l'article L. 213-8.

Article L213-6 *Si les droits privatifs des associés sont représentés par des parts ou actions donnant vocation à l'attribution d'un lot la société est tenue :*
Soit de conclure un contrat de promotion immobilière ;
Soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à son représentant légal ou statutaire, à la condition que lesdites opérations aient été définies au préalable par un écrit portant les énonciations exigées par

l'article L. 222-3. La responsabilité du représentant légal ou statutaire s'apprécie alors, quant à ces opérations, conformément à l'article 1831-1 du code civil, reproduit à l'article L. 221-1 du présent code.

Article L213-7 *Avant le commencement des travaux, l'assemblée générale doit en approuver les conditions techniques et financières d'exécution et fixer les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix de revient global seront répartis entre les locaux à édifier, afin de déterminer le prix de chacun d'eux.*
L'assemblée générale a seule le pouvoir d'approuver et de modifier les statuts, et de réduire l'importance du programme dans le cas où celui-ci doit être réalisé par tranches, à condition que cette réduction ne porte que sur des lots non souscrits.
La majorité requise pour la validité des délibérations prévues au présent article est des deux tiers au moins du nombre total des associés.

Article L213-8 *Le contrat de vente prévu à l'article L. 213-5 doit être conclu par acte authentique et préciser :*
a) La description de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble vendue ;
b) Son prix prévisionnel et les modalités de paiement de celui-ci ;
c) Le délai de livraison ;
d) S'il y a lieu, les garanties et les moyens de financement prévus à l'article L. 213-4.
Il doit comporter, en annexe ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble.
S'il y a un règlement de copropriété, le texte en est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat. Il doit lui être communiqué préalablement.
L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat, cette nullité ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux.

Article L213-9 *Une société coopérative ne peut exiger ni accepter d'un associé, sous quelque forme que ce soit, aucun versement ou remise autres que ceux nécessaires au paiement des études techniques et financières du programme et à l'achat du terrain, avant les décisions de l'assemblée générale prévues à l'article L. 213-7, premier alinéa, ni avant la signature du contrat de vente, ni avant la date à laquelle la créance de la société sur l'associé est exigible.*
Toutefois, le prix du terrain peut être déposé par le vendeur en compte courant ouvert à son nom dans les livres de la société.
La société peut donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés par les associés pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social. La caution hypothécaire doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l'engagement de la société est strictement limité aux parties divises et indivises de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété.

Article L213-10 *Si les droits privatifs des associés sont représentés par des parts ou actions donnant vocation à l'attribution d'un lot, chaque associé ne peut prétendre à la propriété du lot qui lui est destiné qu'après avoir versé à la société les sommes nécessaires à la réalisation de l'objet social, proportionnellement à la valeur de son lot par rapport à la valeur de l'ensemble.*
Si un associé ne satisfait pas à ses obligations, ses droits pourront, un mois après mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par décision de l'assemblée générale de la société fixant la mise à prix.
Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.
Toutefois, et nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.
La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.
Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.
Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou actions vendues par application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

Article L213-11 *Du commencement des travaux jusqu'à l'achèvement de l'opération de construction la démission d'un associé est subordonnée à une autorisation de l'assemblée générale.*
Si l'associé démissionnaire présente un nouvel associé solvable et acceptant, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée par le démissionnaire et peut accepter sa démission en agréant une autre personne sans avoir à motiver sa décision.
En cas de refus injustifié, la démission peut être autorisée par le tribunal saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.
L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime et sous réserve du recours de l'intéressé devant le tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble, dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision. Le jugement sera exécutoire par provision. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables dans le cas prévu à l'article L. 213-10, deuxième alinéa.
La démission ou l'exclusion d'un associé entraîne de plein droit la résolution du contrat de vente passé conformément à l'article L. 213-5. Toutefois, cette résolution est inopposable aux tiers qui, avec le consentement de la société, ont acquis des sûretés réelles du chef de l'associé sur les biens faisant l'objet du contrat résolu et ont régulièrement publié ces sûretés. Les sommes versées par cet associé, tant au titre de la libération de ses parts sociales qu'au titre du contrat de vente de l'immeuble à construire si ce contrat a été passé, sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant à rembourser peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts.
En cas de démission ou d'exclusion d'un associé, les autres associés sont tenus, jusqu'à son remplacement, de toutes ses obligations à l'égard de la société proportionnellement à la valeur de leur lot par rapport à la valeur de l'ensemble.
Pendant l'opération de construction, les droits sociaux ne peuvent faire l'objet d'aucune cession volontaire entre vifs à titre onéreux. Il en est de même, le cas échéant, des droits de toute nature résultant de ventes en état futur d'achèvement ou à terme.

Article L213-12 *Dans le cas visé à l'article L. 213-10, tout associé peut se retirer de la société et obtenir l'attribution en propriété de son lot, lorsque l'assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'opération de construction ainsi que la conformité du ou des immeubles aux prévisions statutaires et qu'elle a statué sur les comptes définitifs. A défaut, tout associé peut demander au tribunal de grande instance de constater cet achèvement et de statuer sur lesdits comptes.*

Article L213-13 *Par dérogation à l'article 9 de la loi du 10 septembre 1947, chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au prix de revient de son lot par rapport au prix de revient de l'ensemble quand il y a lieu de décider une exclusion ou d'autoriser une démission.*
Par dérogation à l'article 8 de la loi du 10 septembre 1947, les sociétés coopératives de construction constituées sous la forme civile et qui font appel, à titre de prestataire de services, à un organisme d'habitations à loyer modéré peuvent prévoir que le gérant de la société sera désigné dans les statuts.

Article L213-14 *Les conditions de la garantie prévue à l'article L. 213-4, alinéa 1er, les conditions de l'autorisation prévue à l'article L. 213-11, alinéa 1er, les limites et conditions de l'évaluation forfaitaire prévue à l'article L. 213-11, alinéa 5, les modalités du retrait prévu à l'article L. 213-12 sont fixées par décret en Conseil d'Etat.*

Article L213-15 *Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.*

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

Section 1 Sociétés de construction poursuivant plusieurs programmes

Article L214-1 *Lorsqu'une société mentionnée à l'article L. 212-1 ou à l'article L. 213-1 ne poursuit pas simultanément la construction de l'ensemble des logements répondant à son objet, ses statuts peuvent prévoir que les appels de fonds supplémentaires nécessaires pour la réalisation de chaque programme, y compris la participation à toutes dépenses d'intérêt commun, seront répartis entre les seuls associés ayant vocation aux logements construits dans le cadre de chacun desdits programmes.*

Article L214-2 *A défaut de dispositions statutaires, une assemblée spéciale des associés dont les parts ou actions donnent vocation à l'attribution de logements compris dans un même programme, convoqués, soit par le conseil d'administration ou la gérance de la société, soit par l'associé le plus diligent, peut décider, sous réserve des dispositions des alinéas suivants, que les appels de fonds visés à l'article précédent seront répartis comme il est dit audit article.*
L'assemblée spéciale ne statue valablement que si les deux tiers au moins des associés ayant vocation aux logements compris dans le programme sont présents ou représentés. Les décisions sont prises à la majorité des voix, chaque associé disposant du nombre de voix qui lui est attribué par les statuts de la société.
En outre, les décisions de l'assemblée spéciale doivent, pour être valables, être approuvées par une assemblée générale de tous les associés statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les modifications statutaires. Cette assemblée est réunie par le conseil d'administration ou la gérance de la société dans le délai d'un mois à compter de l'assemblée spéciale ; elle apporte aux statuts des modifications correspondantes.
La répartition entre les divers associés de leurs créances ou dettes à l'égard de la société est effectuée par le conseil d'administration ou la gérance de la société. Cette répartition ne devient définitive qu'après avoir été approuvée par une assemblée générale ordinaire des associés, qui doit être réunie par le conseil d'administration ou la gérance dans le délai d'un an à compter de l'assemblée générale extraordinaire prévue au troisième alinéa du présent article.

Article L214-3 *Les membres des sociétés visées aux articles L. 214-1 et L. 214-2 ci-dessus, dont les parts ou actions donnent vocation à l'attribution de logements compris dans un même programme, peuvent, réunis en assemblée spéciale convoquée et statuant dans les conditions définies à l'article L. 214-2, demander la convocation d'une assemblée générale de tous les associés à l'effet de décider :*
Soit la dissolution de la société et la dévolution de son actif à plusieurs sociétés nouvelles constituées conformément aux dispositions de l'article L. 212-1 et de l'article L. 213-1 ;
Soit l'apport d'un ou plusieurs éléments d'actif à une ou plusieurs sociétés constituées comme il est dit ci-dessus.
Dans ce cas, l'assemblée générale doit être réunie par le conseil d'administration ou la gérance de la société dans le délai d'un mois à compter de l'assemblée spéciale. Cette assemblée générale statue dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les modifications statutaires.

Article L214-4 *Les sociétés nouvelles prennent en charge l'intégralité du passif correspondant aux divers éléments d'actif de la société ancienne qui leur est dévolu ou apporté. Elles sont réputées, chacune en ce qui la concerne, avoir le même objet que la société ancienne dont elles assurent la continuation.*
Dans le partage des titres reçus par la société ancienne, les associés reçoivent les parts ou actions des sociétés nouvelles correspondant au logement auquel ils avaient vocation.
Si le capital d'une ou plusieurs sociétés nouvelles est divisé en actions, les actions d'apport attribuées à la société ancienne sont, par dérogation à l'article 279 de la loi nº 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.
NOTA : La loi nº 66-537 du 24 juillet 1966 a été abrogée par l'ordonnance nº 2000-912 du 18 septembre 2000 et codifiée dans le code de commerce. L'article 279 n'a pas été repris.

Article L214-5 *Lorsque les projets d'aménagement des ensembles d'habitations entrepris ou réalisés par la société comportent des ouvrages d'intérêt commun à plusieurs des sociétés nouvelles, la société ancienne ne peut être dissoute qu'après qu'un syndicat de copropriétaires ait été établi par un règlement de copropriété ou qu'une association syndicale régie par l'ordonnance nº 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ait été constituée pour assurer l'entretien et, le cas échéant, l'exécution desdits ouvrages.*

Section 2 Conseil de surveillance

Article L214-6 *Dans les sociétés qui, d'après la législation en vigueur, ne comportent ni conseil d'administration, ni conseil de surveillance, il est institué un conseil de surveillance composé de deux associés au moins, désignés annuellement par une assemblée générale des associés statuant à une majorité représentant au moins la moitié du capital.*

Article L214-7 *Les administrateurs ou gérants des sociétés régies par le chapitre II ou le chapitre III du présent titre sont tenus de rendre compte au conseil de surveillance ou, s'il s'agit d'une société constituée sous la forme anonyme, au conseil d'administration, des résultats des appels à la concurrence et des projets de marchés à passer avec les entrepreneurs pour les travaux de construction.*
Ils doivent, en outre, rendre compte de leur gestion au conseil de surveillance ou au conseil d'administration aussi souvent que la bonne marche de la société l'exige et, en tout cas, tous les trois mois .
Le conseil de surveillance peut se faire assister d'un expert comptable. Il peut, en outre, convoquer l'assemblée générale ; il doit le faire si cette convocation est demandée par des associés représentant le quart au moins du capital social .

Article L214-8 *L'article L. 214-7 est applicable aux sociétés existant le 16 novembre 1954 à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du 17 mars 1955. Les autres dispositions de la présente section ne leur sont pas applicables.*

Article L214-9 *Les dispositions des articles L. 214-6 à L. 214-8 ci-dessus cessent d'être applicables à partir de la liquidation définitive des comptes de l'opération de construction constatés par l'assemblée générale.*

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

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

Article L215-1 *Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ont pour objet :*
I. - A titre principal, de réaliser toutes opérations d'accession à la propriété de l'habitat destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources mentionnés à l'article 244 quater J du code général des impôts.
II. - A titre subsidiaire, de réaliser, notamment dans un objectif de mixité sociale, toutes opérations d'aménagement destinées en tout ou partie à des opérations d'habitat ainsi que toutes opérations de constructions, de rénovation et de prestations de services liées à l'habitat.
Elles ne peuvent détenir un patrimoine locatif sauf lorsque celui-ci est nécessaire à l'accomplissement des activités mentionnées au I.

Article L215-1-1 *Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété peuvent détenir, directement ou indirectement, des participations dans des sociétés, quelle qu'en soit la forme, ayant pour objet soit la réalisation de toutes opérations d'habitat et prestations de services liées à l'habitat ainsi que de toutes*

opérations d'aménagement destinées en tout ou partie à des opérations d'habitat, soit de fournir à toute personne des produits et services bancaires et leurs accessoires concourant aux opérations liées à l'habitat.
Les participations ainsi détenues, le cas échéant conjointement avec d'autres sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, doivent être supérieures au tiers du capital de la société intéressée. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux participations dans des sociétés d'habitations à loyer modéré ou des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.

Article L215-1-2 *Toute société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété est tenue d'employer chaque année une somme au moins égale au tiers du bénéfice distribuable du dernier exercice au financement d'opérations qu'elle conçoit et réalise elle-même ou par ses filiales dans le domaine de l'habitat en faveur de personnes aux ressources modestes, selon des orientations définies par convention avec l'Etat.*
A cette fin, elle constitue au titre de chaque exercice, à concurrence de la somme ainsi calculée, une réserve de disponibilités dont l'utilisation doit être conforme aux prescriptions du premier alinéa. Une annexe au rapport de gestion de la société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété indique le montant de la réserve en fin d'exercice et détaille les opérations financées.

Article L215-2 *L'activité des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété s'exerce sur le territoire de la région où est situé leur siège social.*
L'autorité administrative peut toutefois autoriser, par un agrément spécial délivré après avis de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété mentionnée à l'article L. 215-5, une société à étendre son activité au-delà des limites de la région.
Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété et leurs filiales peuvent participer avec des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux à des actions de coopération ou à des groupements constitués en vue d'une mise en commun de moyens ou de la mise en oeuvre d'un service commun.

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

Article L215-3 *Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété sont régies par le titre II ter de la loi nº 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération et par le présent chapitre.*
Les trois derniers alinéas de l'article 11, l'article 11 bis, l'article 17 et les articles 19 sexdecies à 19 tervicies de la loi du 10 septembre 1947 ne sont pas applicables aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.
Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété doivent avoir pour associés :
- leurs salariés ;
- les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété de l'habitat mentionnées au I de l'article L. 215-1 ;
- des collectivités territoriales ou leurs groupements dont le ressort territorial est compris dans la région où elles ont leur siège ;
- des organismes d'habitations à loyer modéré ayant compétence pour intervenir dans la même région.
Elles peuvent également admettre comme associés :
- toute personne physique souhaitant participer bénévolement à leur activité ;
- toute personne contribuant par tout autre moyen à la réalisation de leurs objectifs.
Le dernier alinéa de l'article 19 septies de la loi nº 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée n'est pas applicable aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

Article L215-4 *Les statuts de la société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété répartissent les associés de la société en plusieurs collèges.*
L'un de ces collèges comprend des organismes d'habitations à loyer modéré, un autre des collectivités territoriales et leurs groupements. Chacun de ces deux collèges peut comporter des associés représentant d'autres catégories à condition toutefois que ces organismes et ces collectivités ou groupements disposent de la majorité des voix au sein de leur collège respectif.

S'il y a lieu, un autre collège est composé des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ou des sociétés détenues majoritairement et de façon conjointe par des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, à l'exception des sociétés d'habitation à loyer modéré.
Les statuts attribuent 50 % des droits de vote en assemblée générale à l'un des collèges ou à un groupe de collèges dont les associés qui les composent se sont engagés par convention à ce qu'ils s'expriment d'une seule voix dans les assemblées générales de la société.
Si le collège composé de sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ou de sociétés détenues majoritairement et de façon conjointe par elles est constitué, il ne peut détenir plus de 20 % des droits de vote à l'assemblée générale.

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

Article L215-5 *L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété est régie par le titre II bis de la loi nº 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée.*
Elle doit avoir pour associés les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété et l'Union des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré.
Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété disposent d'au moins 90 % des droits de vote aux assemblées générales de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété, répartis à parts égales entre elles.

Article L215-6 *Les statuts de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété sont approuvés par décret en Conseil d'Etat.*
L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété ne peut détenir, directement ou indirectement, aucune part sociale dans une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ou dans une société détenue majoritairement ou de façon conjointe par des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.
L'Union est administrée par un conseil d'administration comprenant quinze membres au plus dont douze au moins désignés par les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété et un membre désigné par l'Union des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré si celle-ci en fait la demande.

Article L215-7 *L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété représente les intérêts communs des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, notamment auprès des pouvoirs publics. A ce titre, elle passe toute convention avec l'Etat définissant les objectifs et les conditions d'exercice de l'activité de ces sociétés en faveur de l'accession sociale à la propriété ainsi que les modalités de contrôles nécessaires à la bonne exécution de la convention.*
L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété veille à la mise en oeuvre de ces conventions. A cet effet, elle adresse aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété des recommandations pour la bonne application de ces conventions. Elle remet un rapport annuel à l'autorité administrative sur l'exécution des conventions.
L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété donne, en considération des objectifs définis dans les conventions mentionnées au premier alinéa, un avis conforme aux prises ou cessions de participations directes ou indirectes par les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété dans des sociétés.
L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété veille au respect de l'article L. 215-1-2 par les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession sociale à la propriété. A ce titre, elle passe toute convention avec l'Etat définissant les modalités de contrôle du montant et de l'utilisation de la réserve de disponibilités, mentionnée au second alinéa de l'article L. 215-1-2, constituée par chaque société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.
Lorsqu'une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété n'utilise pas, pendant deux exercices successifs, tout ou partie de la réserve mentionnée au second alinéa de l'article L. 215-1-2 dans les conditions prévues au premier alinéa du même article, les sommes non utilisées sont attribuées, sur proposition de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété et avec l'accord de l'autorité administrative, à une autre société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété. Cette société doit employer les

sommes ainsi attribuées aux fins prévues à l'article L. 215-1-2 en supplément de ses propres obligations résultant de cet article.

Section 4 Contrôle administratif et sanctions

Article L215-8 *Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété sont agréées par l'autorité administrative après avis de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété. Ne peut être agréée la société qui ne comprend pas au nombre de ses associés au moins une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales et un organisme d'habitations à loyer modéré pour former les collèges mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 215-4.*
En cas de changement du collège ou du groupe de collèges disposant de 50 % des droits de vote dans les conditions prévues à l'article L. 215-4, la société doit obtenir un nouvel agrément.
La perte d'agrément entraîne la dissolution de la société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété. Le boni de liquidation est attribué, par l'autorité administrative, sur proposition de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété à une ou plusieurs sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

Article L215-9 *Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété sont soumises au contrôle de l'administration qui s'assure du respect des dispositions du présent chapitre et des conventions passées avec l'Etat par ces sociétés ou par l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété.*
Pour s'assurer du respect des conventions passées avec l'Etat par l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété ou par une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, l'administration peut étendre ses investigations aux sociétés et organismes dans lesquelles la société détient une participation directe ou indirecte ainsi qu'aux sociétés détenues majoritairement et de façon conjointe par cette société et d'autres sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, à l'exception de celles de ces filiales ou sociétés qui sont soumises au contrôle de la Commission bancaire.
Le contrôle s'exerce sur pièces ou sur place. Les agents chargés du contrôle sur place sont des agents de l'Etat habilités à cet effet de façon permanente ou temporaire par décision de l'autorité administrative.
La société contrôlée et l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété sont averties du contrôle sur place dont la société fait l'objet avant l'engagement des opérations. Les agents chargés du contrôle ont accès à tous documents, renseignements ou justificatifs et peuvent en prendre copie aux frais de la société.
Lorsque le contrôle de l'administration s'est conclu par un rapport, celui-ci est communiqué au président du conseil d'administration ou du directoire de la société qui dispose d'un mois pour présenter ses observations. Le rapport est également communiqué à l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété.

Article L215-10 *Si une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété méconnaît les dispositions législatives ou réglementaires applicables à son activité ou ne respecte pas les engagements pris dans des conventions passées avec l'Etat par elle ou l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété, l'autorité administrative peut suspendre le conseil d'administration ou le conseil de surveillance et le directoire, ou ce dernier seulement, et nommer un administrateur provisoire, jusqu'à la prochaine assemblée générale et au maximum pour un an.*
En cas de manquements graves et réitérés d'une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété à son objet social ou de fautes lourdes ou de carence persistante, l'autorité administrative peut prononcer la dissolution de la société et nommer un liquidateur. Le boni de liquidation est attribué, par l'autorité administrative, sur proposition de l'Union d'économie sociale à une ou plusieurs sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.
Préalablement à toute sanction, l'autorité administrative recueille l'avis de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété et invite la société en cause à présenter ses observations.
L'autorité administrative informe sans délai l'Union sociale pour l'accession à la propriété de toute sanction qu'elle prononce.

Titre II Promotion immobilière

Chapitre Ier Dispositions générales

Article L221-1 *Ainsi qu'il est dit à l'article 1831-1 du code civil :*
"Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite "Promoteur immobilier" s'oblige envers le maître d'un ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet. Ce promoteur est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage. Il est notamment tenu des obligations résultant des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.
Si le promoteur s'engage à exécuter lui-même partie des opérations du programme, il est tenu, quant à ces opérations, des obligations d'un locateur d'ouvrage."

Article L221-2 *Ainsi qu'il est dit à l'article 1831-2 du code civil :*
"Le contrat emporte pouvoir pour le promoteur de conclure les contrats, recevoir les travaux, liquider les marchés et généralement celui d'accomplir, à concurrence du prix global convenu, au nom du maître de l'ouvrage, tous les actes qu'exige la réalisation du programme.
Toutefois, le promoteur n'engage le maître de l'ouvrage, par les emprunts qu'il contracte ou par les actes de disposition qu'il passe, qu'en vertu d'un mandat spécial contenu dans le contrat ou dans un acte postérieur.
Le maître de l'ouvrage est tenu d'exécuter les engagements contractés en son nom par le promoteur en vertu des pouvoirs que celui-ci tient de la loi ou de la convention."

Article L221-3 *Ainsi qu'il est dit à l'article 1831-3 du code civil :*
"Si, avant l'achèvement du programme, le maître de l'ouvrage cède les droits qu'il a sur celui-ci, le cessionnaire lui est substitué de plein droit, activement et passivement, dans l'ensemble du contrat. Le cédant est garant de l'exécution des obligations mises à la charge du maître de l'ouvrage par le contrat cédé.
Les mandats spéciaux donnés au promoteur se poursuivent entre celui-ci et le cessionnaire.
Le promoteur ne peut se substituer à un tiers dans l'exécution des obligations qu'il a contractées envers le maître de l'ouvrage sans l'accord de celui-ci.
Le contrat de promotion immobilière n'est opposable aux tiers qu'à partir de la date de sa mention au fichier immobilier."

Article L221-4 *Ainsi qu'il est dit à l'article 1831-4 du code civil :*
La mission du promoteur ne s'achève à la livraison de l'ouvrage que si les comptes de construction ont été définitivement arrêtés entre le maître de l'ouvrage et le promoteur, le tout sans préjudicier aux actions en responsabilité qui peuvent appartenir au maître de l'ouvrage contre le promoteur.

Article L221-5 *Ainsi qu'il est dit à l'article 1831-5 du code civil :*
Le règlement judiciaire ou la liquidation des biens n'entraîne pas de plein droit la résiliation du contrat de promotion immobilière. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Article L221-6 *Le contrat de promotion immobilière est réputé emporter restriction au droit de disposer au sens et pour l'application de l'article 28-2° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.*

Chapitre II Dispositions particulières au contrat de promotion immobilière pour la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation

Article L222-1 *Tout contrat par lequel une personne s'oblige envers le maître de l'ouvrage à faire procéder à la construction d'un immeuble d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, en une qualité autre*

que celle de vendeur ou que celles qui sont indiquées au 3º de l'article 1779 du Code civil, est soumis aux règles des articles 1831-1 à 1831-5 du même code, reproduits aux articles L. 221-1 à L. 221-5 du présent code, ainsi qu'à celles du présent chapitre.
Les dispositions du premier alinéa du présent article ne sont pas obligatoires lorsque le maître d'ouvrage est une personne qui construit un ou plusieurs immeubles en vue de la vente ou une société autre que celles mentionnées aux chapitres II et III du titre Ier du présent livre faisant construire plus de deux locaux à usage professionnel ou d'habitation.

Article L222-2 *Les dispositions du premier alinéa de l'article L. 221-1 ne sont pas non plus obligatoires, quel que soit le maître de l'ouvrage, lorsque la personne qui s'oblige à faire procéder à la construction est une société d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à des personnes morales de droit public.*
Elles ne sont pas non plus obligatoires lorsque la personne qui s'oblige envers le maître de l'ouvrage en une qualité indiquée au 3. de l'article 1779 du code civil n'accomplit que les opérations administratives prévues à l'article 1831-1 du même code, reproduit à l'article L. 221-1 du présent code.
Les sociétés des chapitres Ier, II et III du titre précédent qui, lors de l'achat d'une fraction de terrain sur lequel elles construiront, s'obligent à l'égard du vendeur, lequel conserve le surplus du terrain, à faire édifier pour son compte les immeubles correspondant audit surplus et à assumer la charge de leur coût ne sont pas tenues de passer un contrat de promotion avec ledit vendeur.
Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, les obligations contractées par la société à l'égard du vendeur sont garanties par la personne avec laquelle la société a conclu un contrat de promotion ou, s'il y a lieu, par son représentant légal ou statutaire assumant les obligations du promoteur.

Article L222-3 *Le contrat de promotion immobilière doit être constaté, avant le commencement de son exécution, par un écrit contenant les énonciations qui suivent :*
a) La situation et la contenance du terrain sur lequel doit être édifié le bâtiment ;
b) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire ;
c) Les devis descriptifs et les conditions d'exécution techniques des travaux ;
d) Le prix convenu ainsi que les limites et conditions dans lesquelles la révision du prix peut intervenir ; si un poste pour imprévu est inclus dans le prix et si le contrat ne subordonne pas l'utilisation des sommes correspondantes à un accord préalable du maître de l'ouvrage, le promoteur doit, en fin d'opération, restituer à ce dernier la totalité des sommes qui auraient été appelées et dont il ne peut pas justifier avoir eu besoin pour exécuter sa mission ;
e) Les moyens et conditions de financement et les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux ;
f) La rémunération du promoteur pour ses soins, peines et débours ;
g) Le délai dans lequel le bâtiment doit être édifié ;
h) La garantie apportée par le promoteur pour la bonne exécution de sa mission.
Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le contrat peut être constaté par plusieurs actes séparés comportant chacun des énonciations limitées à une phase ou à une partie de l'ensemble des opérations à réaliser. Toutefois, aucun travail matériel, hormis ceux nécessaires aux études préliminaires, ne peut être effectué sur le terrain avant la signature des actes concernant toutes les opérations à réaliser.
L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat de promotion immobilière. Cette nullité ne peut être invoquée que par le maître de l'ouvrage et jusqu'à l'achèvement des travaux.
Elle entraîne l'inopposabilité au maître de l'ouvrage des contrats passés par le promoteur.

Article L222-4 *Nonobstant toute stipulation contraire, les clauses de résolution de plein droit concernant les obligations de versement mises à la charge du maître de l'ouvrage par le contrat ne produisent effet qu'un mois après mise en demeure restée infructueuse.*
Un délai peut être demandé pendant le mois ainsi imparti, conformément aux articles 1244-1 à 1244-3 du code civil.
Les effets des clauses de résolution de plein droit sont suspendus pendant le cours des délais ainsi octroyés en vertu de l'article 1244 du code civil. Ces clauses sont réputées n'avoir jamais joué si le débiteur se libère dans les conditions déterminées par le juge.

Article L222-5 *Avant la signature du contrat, le promoteur ne peut exiger ni même accepter du maître de l'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce. Aucun paiement ne peut non plus être exigé ni accepté avant la date à laquelle la créance est exigible.*

Article L222-6 *Les sociétés d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de moitié à des personnes de droit public ne sont pas tenus de fournir la garantie prévue au h de l'article L. 222-3 quand elles agissent comme promoteurs liés par un contrat de promotion immobilière, ou par l'écrit prévu aux articles L. 212-10 et L. 213-6.*

Article L222-7 *Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.*

Titre III Construction d'une maison individuelle

Article L230-1 *Les règles prévues au présent titre sont d'ordre public.*

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

Article L231-1 *Toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage un contrat soumis aux dispositions de l'article L. 231-2.*
Cette obligation est également imposée :
a) A toute personne qui se charge de la construction d'un tel immeuble à partir d'un plan fourni par un tiers à la suite d'un démarchage à domicile ou d'une publicité faits pour le compte de cette personne ;
b) A toute personne qui réalise une partie des travaux de construction d'un tel immeuble dès lors que le plan de celui-ci a été fourni par cette personne ou, pour son compte, au moyen des procédés visés à l'alinéa précédent.
Cette personne est dénommée constructeur au sens du présent chapitre et réputée constructeur de l'ouvrage au sens de l'article 1792-1 du code civil reproduit à l'article L. 111-14.

Article L231-2 *Le contrat visé à l'article L. 231-1 doit comporter les énonciations suivantes :*
a) La désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et la mention du titre de propriété du maître de l'ouvrage ou des droits réels lui permettant de construire ;
b) L'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du présent code, notamment de son livre Ier, et du code de l'urbanisme ;
c) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ;
d) Le coût du bâtiment à construire, égal à la somme du prix convenu et, s'il y a lieu, du coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution en précisant :
- d'une part, le prix convenu qui est forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues conformément à l'article L. 231-11, et qui comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur, y compris le coût de la garantie de livraison ;
- d'autre part, le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le constructeur et faisant l'objet, de la part du maître de l'ouvrage, d'une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge ;
e) Les modalités de règlement en fonction de l'état d'avancement des travaux ;
f) L'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un professionnel habilité en application de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ou des articles L. 111-23 et suivants lors de la réception ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission ;
g) L'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, dont une copie est annexée au contrat ;

h) L'indication des modalités de financement, la nature et le montant des prêts obtenus et acceptés par le maître de l'ouvrage ;
i) La date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison ;
j) La référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage, en application de l'article L. 242-1 du code des assurances ;
k) Les justifications des garanties de remboursement et de livraison apportées par le constructeur, les attestations de ces garanties étant établies par le garant et annexées au contrat.
Les stipulations du contrat, notamment celles relatives aux travaux à la charge du constructeur, au prix convenu, au délai d'exécution des travaux et aux pénalités applicables en cas de retard d'exécution peuvent se référer à des clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat.

Article L231-3 *Dans le contrat visé à l'article L. 231-1, sont réputées non écrites les clauses ayant pour objet ou pour effet :*
a) D'obliger le maître de l'ouvrage à donner mandat au constructeur pour rechercher le ou les prêts nécessaires au financement de la construction sans que ce mandat soit exprès et comporte toutes les précisions utiles sur les conditions de ce ou de ces prêts ;
b) De subordonner le remboursement du dépôt de garantie à l'obligation, pour le maître de l'ouvrage, de justifier du refus de plusieurs demandes de prêt ;
c) D'admettre comme valant autorisation administrative un permis de construire assorti de prescriptions techniques ou architecturales telles qu'elles entraînent une modification substantielle du projet ayant donné lieu à la conclusion du contrat initial ;
d) De décharger le constructeur de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus par le contrat en prévoyant notamment des causes légitimes de retard autres que les intempéries, les cas de force majeure et les cas fortuits ;
e) De subordonner la remise des clefs au paiement intégral du prix et faire ainsi obstacle au droit du maître de l'ouvrage de consigner les sommes restant dues lorsque des réserves sont faites à la réception des travaux ;
f) D'interdire au maître de l'ouvrage la possibilité de visiter le chantier, préalablement à chaque échéance des paiements et à la réception des travaux.

Article L231-4 *I. - Le contrat défini à l'article L. 231-1 peut être conclu sous les conditions suspensives suivantes :*
a) L'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente ;
b) L'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, le maître de l'ouvrage étant tenu de préciser la date limite de dépôt de la demande ;
c) L'obtention des prêts demandés pour le financement de la construction ;
d) L'obtention de l'assurance de dommages ;
e) L'obtention de la garantie de livraison.
Le délai maximum de réalisation des conditions suspensives ainsi que la date d'ouverture du chantier, déterminée à partir de ce délai, sont précisés par le contrat.
II. - Aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce ne peuvent être exigés ou acceptés avant la signature du contrat défini à l'article L. 231-1 ni avant la date à laquelle la créance est exigible.
III. - Le contrat peut stipuler qu'un dépôt de garantie sera effectué à un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage par un organisme habilité. Le montant de ce dépôt ne peut excéder 3 p. 100 du prix de la construction projetée tel qu'il est énoncé au contrat.
Les fonds ainsi déposés sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la réalisation de toutes les conditions ; dans ce cas, ces sommes viennent s'imputer sur les premiers paiements prévus par le contrat.
Les fonds déposés en garantie sont immédiatement restitués au maître de l'ouvrage, sans retenue ni pénalité, si toutes les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu au contrat ou si le maître de l'ouvrage exerce la faculté de rétractation prévue à l'article L. 271-1.
Le contrat peut prévoir des paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier, sous réserve que leur remboursement soit garanti par un établissement habilité à cet effet.

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

Article L231-5 *L'obligation, instituée par le deuxième alinéa de l'article L. 261-10, de conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa premier de cet article ne s'applique pas lorsque celui qui procure indirectement le terrain est le constructeur.*

Article L231-6 *I. - La garantie de livraison prévue au k de l'article L. 231-2 couvre le maître de l'ouvrage, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus.*
En cas de défaillance du constructeur, le garant prend à sa charge :
a) Le coût des dépassements du prix convenu dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement de la construction, la garantie apportée à ce titre pouvant être assortie d'une franchise n'excédant pas 5 p. 100 du prix convenu ;
b) Les conséquences du fait du constructeur ayant abouti à un paiement anticipé ou à un supplément de prix ;
c) Les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison excédant trente jours, le montant et le seuil minimum de ces pénalités étant fixés par décret.
La garantie est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance agréés à cet effet.
II. - Dans le cas où le garant constate que le délai de livraison n'est pas respecté ou que les travaux nécessaires à la levée des réserves formulées à la réception ne sont pas réalisés, il met en demeure sans délai le constructeur soit de livrer l'immeuble, soit d'exécuter les travaux. Le garant est tenu à la même obligation lorsqu'il est informé par le maître de l'ouvrage des faits susindiqués.
Quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse, le garant procède à l'exécution de ses obligations dans les conditions prévues au paragraphe III du présent article.
Au cas où, en cours d'exécution des travaux, le constructeur fait l'objet des procédures de sauvegarde et de redressement judiciaire prévues par le code de commerce, le garant peut mettre en demeure l'administrateur de se prononcer sur l'exécution du contrat conformément à l'article L. 621-28 dudit code. A défaut de réponse dans le délai d'un mois et sans que ce délai puisse être prorogé pour quelque raison que ce soit, le garant procède à l'exécution de ses obligations. Il y procède également dans le cas où, malgré sa réponse positive, l'administrateur ne poursuit pas l'exécution du contrat dans les quinze jours qui suivent sa réponse.
III. - Dans les cas prévus au paragraphe II ci-dessus et faute pour le constructeur ou l'administrateur de procéder à l'achèvement de la construction, le garant doit désigner sous sa responsabilité la personne qui terminera les travaux. Toutefois, et à condition que l'immeuble ait atteint le stade du hors d'eau, le garant peut proposer au maître de l'ouvrage de conclure lui-même des marchés de travaux avec des entreprises qui se chargeront de l'achèvement. Si le maître de l'ouvrage l'accepte, le garant verse directement aux entreprises les sommes dont il est redevable au titre du paragraphe I du présent article.
En cas de défaillance du constructeur, le garant est en droit d'exiger de percevoir directement les sommes correspondant aux travaux qu'il effectue ou fait effectuer dans les conditions prévues au e de l'article L. 231-2.
IV. - La garantie cesse lorsque la réception des travaux a été constatée par écrit et, le cas échéant, à l'expiration du délai de huit jours prévu à l'article L. 231-8 pour dénoncer les vices apparents ou, si des réserves ont été formulées, lorsque celles-ci ont été levées.

Article L231-7 *I. - Dans le cas prévu au d de l'article L. 231-2, le constructeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont le maître de l'ouvrage s'est réservé l'exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat si le maître de l'ouvrage lui en fait la demande dans les quatre mois qui suivent la signature du contrat.*
II. - Est réputé non écrit tout mandat donné par le maître de l'ouvrage au constructeur ou à un de ses préposés aux fins de percevoir tout ou partie d'un prêt destiné au financement de la construction.
III. - Les paiements intervenant aux différents stades de la construction peuvent être effectués directement par le prêteur, sous réserve de l'accord écrit du maître de l'ouvrage à chaque échéance et de l'information du garant.
A défaut d'accord écrit du maître de l'ouvrage à chaque échéance, le prêteur est responsable des conséquences préjudiciables des paiements qu'il effectue aux différents stades de la construction.

Article L231-8 *Le maître de l'ouvrage peut, par lettre recommandée avec accusé de réception dans les huit jours qui suivent la remise des clefs consécutive à la réception, dénoncer les vices apparents qu'il n'avait pas signalés lors de la réception afin qu'il y soit remédié dans le cadre de l'exécution du contrat.*
La disposition prévue à l'alinéa précédent ne s'applique pas quand le maître de l'ouvrage se fait assister, lors de la réception, par un professionnel habilité en application de la loi nº 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 fixée à l'article L. 231-12, le prix ainsi révisé ne pouvant subir aucune variation après cette date ;
b) Révision sur chaque paiement dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de l'indice défini ci-dessus entre la date de signature du contrat et la date de livraison prévue au contrat, aucune révision ne pouvant être effectuée au-delà d'une période de neuf mois suivant la date définie à l'article L. 231-12 lorsque la livraison prévue doit avoir lieu postérieurement à l'expiration de cette période.
Ces modalités doivent être portées, préalablement à la signature du contrat, à la connaissance du maître de l'ouvrage par la personne qui se charge de la construction. Elles doivent être reproduites dans le contrat, cet acte devant en outre porter, paraphée par le maître de l'ouvrage, une clause par laquelle celui-ci reconnaît en avoir été informé dans les conditions prévues ci-dessus.
La modalité choisie d'un commun accord par les parties doit figurer dans le contrat.
A défaut des mentions prévues aux deux alinéas précédents, le prix figurant au contrat n'est pas révisable.
L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'Etat. Cette limite, destinée à tenir compte des frais fixes, des approvisionnements constitués et des améliorations de productivité, doit être comprise entre 60 p. 100 et 80 p. 100 de la variation de l'indice.
L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou avant celle prévue à l'article L. 231-12 selon le choix exprimé par les parties.

Article L231-12 *La date prévue pour l'application des deuxième (a) et troisième (b) alinéas de l'article L. 231-11 est celle de l'expiration d'un délai d'un mois qui suit la plus tardive des deux dates suivantes :*
a) La date de l'obtention, tacite ou expresse, des autorisations administratives nécessaires pour entreprendre la construction ;
b) La date de la réalisation de la condition suspensive sous laquelle le contrat a été conclu ou est considéré comme conclu en application des articles 17 et 18 de la loi nº 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 nº 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance ou de toute autre garantie, délivrée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance, de nature à garantir le paiement des sommes dues au titre du sous-traité.
Copie des contrats de sous-traitance est adressée par le constructeur à l'établissement qui apporte la garantie prévue à l'article L. 231-6.

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

Article L232-1 *Le contrat de louage d'ouvrage n'entrant pas dans le champ d'application de l'article L. 231-1 et ayant au moins pour objet l'exécution des travaux de gros oeuvre, de mise hors d'eau et hors d'air d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage, doit être rédigé par écrit et préciser :*
a) La désignation du terrain ;
b) La consistance et les caractéristiques techniques de l'ouvrage à réaliser ;
c) Le prix convenu forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues, ainsi que les modalités de son règlement au fur et à mesure de l'exécution des travaux ;
d) Le délai d'exécution des travaux et les pénalités applicables en cas de retard de livraison ;
e) La référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage en application de l'article L. 242-1 du code des assurances ;
f) L'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un professionnel habilité en application de la loi nº 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 Ier Dispositions pénales

Article L241-1 *Toute personne qui aura exigé ou accepté un versement, un dépôt de fonds, une souscription ou une acceptation d'effets de commerce en violation des dispositions des articles L. 212-10, L. 212-11, L. 213-9, L. 222-5 et du paragraphe II de l'article L. 231-4 sera punie d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 9 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.*

Article L241-2 *Toute personne qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscriptions d'effets de commerce, à l'occasion d'un contrat de société ou de promotion immobilière soumis aux dispositions des titres Ier et II du présent livre, aura détourné tout ou partie de ces sommes sera punie des peines de l'abus de confiance prévues par les articles 314-1 et 314-10 du code pénal .*

Article L241-3 *Ne peuvent participer, en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, à la fondation ou à la gestion des sociétés régies par le titre Ier du présent livre, d'une société régie par la loi nº 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 nº 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 :*
1º Faux et usage de faux en écriture privée, de commerce ou de banque, faux prévu par les articles 153 et 154 du code pénal ;
2º 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 ;
3º Emission de mauvaise foi de chèque sans provision, usure et délit réprimé par l'article 15 de la loi nº 66-1010 du 28 décembre 1966 relative à l'usure, aux prêts d'argent et à certaines opérations de démarchage et de publicité ;
4º 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 ;
5º Atteinte au crédit de l'Etat, organisation du refus collectif de l'impôt ;
6º Faux témoignage, faux serment, subornation de témoin ;
7º Proxénétisme ou délit puni des peines du proxénétisme ;
8º Délits prévus par les articles L. 241-1 à L. 241-4, L. 242-6, L. 242-17 et L. 242-27 du code de commerce ;
9º Délit prévu par l'article 13 de la loi nº 52-332 du 24 mars 1952 relative aux entreprises de crédit différé ;
10º Délit prévu par l'article 21 de la loi du 13 juin 1941 (1) sur l'exercice de la profession bancaire, délit prévu par le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi du 14 juin 1941 (2) relative à la réglementation et à l'organisation des professions se rattachant à la profession de banquier ;
11º Délit prévu par l'article 4 de la loi nº 60-580 du 21 juin 1960 (3) interdisant certaines pratiques en matière de transactions portant sur des immeubles et des fonds de commerce, et par les articles 16, 17 et 18 de la loi nº 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 ;
12º Délit prévu par les articles L. 241-1, L. 241-2, L. 241-5, L. 241-6, L. 263-1 et L. 263-2 ;
13º Délit prévu par l'article L. 311-13.
14º Délits prévus par les articles 22 et 31 de la loi nº 86-18 du 6 janvier 1986 précitée.
NOTA : (1) et (2) : Lois abrogées par l'article 94 de la loi nº 84-46 du 24 janvier 1984 ;
(3) : Loi abrogée par l'article 19 de la loi nº 70-9 du 2 janvier 1970.

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 nº 67-563 du 13 juillet 1967 sur le règlement judiciaire, la liquidation des biens, la faillite personnelle et les banqueroutes ;
b) Par les officiers publics et ministériels destitués ;
c) Par les agréés, syndics et administrateurs judiciaires révoqués ;

d) Par les membres radiés disciplinairement et à titre définitif, pour manquement à la probité, des professions constituées en ordres.
NOTA : Les articles 108 et 109 de la loi nº 67-563 ont été abrogés et transférés sous les articles 189 et 190 de la loi nº 85-98 du 25 janvier 1985. Ces mêmes articles ont codifiés sous les articles L. 625-5 et L. 625-6 du code de commerce par l'ordonnance nº 2000-912 du 18 septembre 2000.

Article L241-5 *Toute personne qui contreviendra à l'interdiction résultant des articles L. 241-3 et L. 241-4 sera punie d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 22 500 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.*

Article L241-6 *Seront punies d'un emprisonnement de cinq ans et d'une amende de 18 000 euros, ou de l'une de ces deux peines seulement, les infractions aux dispositions des articles L. 214-6 à L. 214-9.*
Seront punis des mêmes peines :
1. Le fait soit d'avoir porté des indications volontairement inexactes ou incomplètes dans les contrats ou documents prévus par le décret nº 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 nº 54-1123 du 10 novembre 1954 présentement abrogé sauf en ses dispositions concernant le conseil de surveillance, reproduites aux articles L. 214-6 à L. 214-9, ni participer en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, à la fondation ou à la gestion des sociétés ou autres organismes mentionnés audit décret :*
1. Les personnes empêchées d'exercer un commerce en vertu du chapitre VIII du titre II du livre Ier du code de commerce, ainsi que les personnes condamnées en application soit du décret du 14 juin 1938 sur les entreprises d'assurances présentement repris par le code des assurances (livre III, titre II, chapitre VIII et livre V, titre Ier, chapitre IV, section IV), soit des lois des 13 et 14 juin 1941 relatives à la réglementation et à l'organisation de la profession bancaire et des professions qui s'y rattachent (1), soit de la loi nº 52-332 du 24 mars 1952 relative aux entreprises de crédit différé, soit de l'article L. 241-6 ;
2. Les personnes ayant fait l'objet d'une condamnation pour une des infractions suivantes : vol, abus de confiance, escroquerie, émission de chèques sans provision, soustraction commise par un dépositaire public, extorsion de fonds ou de valeurs, usure, atteinte au crédit de la nation ou recel de choses obtenues à l'aide de l'une de ces infractions.
Toute condamnation pour tentative ou complicité des infractions mentionnées aux deux alinéas qui précèdent entraîne la même interdiction.
II - Les infractions aux dispositions du paragraphe I du présent article sont punies des peines portées à l'article L. 241-6.
III - Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'exécution des contrats en cours au 9 août 1957.
NOTA : (1) : Lois abrogées par l'article 94 de la loi nº 84-46 du 24 janvier 1984.

Article L241-8 *Sera puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende 37 500 euros, ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque, tenu à la conclusion d'un contrat par application de l'article L. 231-1 ou de l'article L. 232-1, aura entrepris l'exécution des travaux sans avoir conclu un contrat écrit ou sans avoir obtenu la garantie de livraison définie à l'article L. 231-6.*
Ces infractions peuvent être constatées et poursuivies dans les conditions fixées par les articles 45, premier et troisième alinéa, 46, 47 et 52 de l'ordonnance nº 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 18 000 euros, ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque, chargé de l'une des opérations mentionnées à l'article L. 241-8, n'aura pas conclu par écrit un contrat de sous-traitance avant l'exécution des travaux de chacun des lots de l'immeuble ou aura conclu un contrat ne comportant pas l'énonciation prévue à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 231-13.*
NOTA : Le II de l'article 57 de la loi nº 2003-721 prévoyait une date d'entrée en vigueur de son I au 1er juillet 2004. Cette date a été reportée au 1er novembre 2004 par la loi nº 2004-804.

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 1779-3º 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 nº 54-1123 du 10 novembre 1954 ainsi que l'article 80, alinéa 2, de la loi nº 53-80 du 7 février 1953 continuent à s'appliquer aux contrats conclus antérieurement au 31 décembre 1972. Toutes références à l'article 80, alinéa 2, susvisé sont, en tant que de raison, réputées faites aux dispositions du chapitre III du titre Ier du présent livre.*

Article L242-4 *I - Les dispositions des chapitres Ier, II et III du titre Ier, des titres II, III, et des articles L. 241-1 à L. 241-5 du présent livre entrent en vigueur le 31 décembre 1972.*
II - Les dispositions des chapitres Ier et III du titre Ier du présent livre sont applicables, à compter de leur date d'entrée en vigueur, aux sociétés constituées antérieurement à ladite date. Toutefois, en ce qui concerne les programmes ayant fait l'objet du dépôt d'une demande de permis de construire ou de la déclaration préalable, prévue à l'ancien article L. 430-3 du code de l'urbanisme avant cette date, les sociétés coopératives de construction ne sont pas tenues de se conformer aux dispositions des articles L. 213-2 à L. 213-9.

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

Chapitre Ier Bail à construction

Article L251-1 *Constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.*
Le bail à construction est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes.
Il est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.
Toutefois, lorsque le bail prévoit une possibilité d'achat du terrain par le preneur dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété dans les conditions prévues par la section 1 du chapitre III du titre IV du livre IV du présent code et que le preneur lève l'option, le bail prend fin à la date de la vente, nonobstant les dispositions du troisième alinéa.

Article L251-2 *Les parties conviennent de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions édifiées. A défaut d'une telle convention, le bailleur en devient propriétaire en fin de bail et profite des améliorations.*

Article L251-3 *Le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier.*
Ce droit peut être hypothéqué, de même que les constructions édifiées sur le terrain loué ; il peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.
Le preneur peut céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société sont tenus des mêmes obligations que le cédant qui en reste garant jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des constructions que le preneur s'est engagé à édifier en application de l'article L. 251-1.
Le preneur peut consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail.

Article L251-4 *Le preneur est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant aux constructions qu'au terrain.*
Il est tenu du maintien des constructions en bon état d'entretien et des réparations de toute nature. Il n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments s'ils ont péri par cas fortuit ou force majeure ou, s'agissant des bâtiments existant au moment de la passation du bail, par un vice de construction antérieur audit bail. Il répond de l'incendie des bâtiments existants et de ceux qu'il a édifiés.
Sauf stipulation contraire du bail, il peut démolir, en vue de les reconstruire, les bâtiments existants.

Article L251-5 *Le prix du bail peut consister, en tout ou partie, dans la remise au bailleur, à des dates et dans des conditions convenues, d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles.*
S'il est stipulé un loyer périodique payable en espèces, ce loyer est affecté d'un coefficient révisable par périodes triennales comptées à partir de l'achèvement des travaux. Toutefois, la première révision a lieu au plus tard dès l'expiration des six premières années du bail.
La variation du coefficient est proportionnelle à celle du revenu brut des immeubles. Le revenu pris pour base de la variation du coefficient est celui de la première année civile qui suit celle de l'achèvement des travaux.
Les contestations relatives à l'application des dispositions des deux précédents alinéas sont portées devant le président du tribunal de grande instance.
En cas de perte des bâtiments, le loyer est maintenu au taux qu'il avait atteint à la date de cette perte jusqu'à reconstruction éventuelle des bâtiments détruits.

Article L251-6 *Les servitudes passives, autres que celles mentionnées au quatrième alinéa de l'article L. 251-3, privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du preneur et, notamment, les baux et titres d'occupation de toute nature portant sur les constructions, s'éteignent à l'expiration du bail.*
Cependant, lorsque le bail prévoit une possibilité d'achat du terrain par le preneur dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété et que le preneur lève l'option conformément au quatrième alinéa de l'article L. 251-1, les privilèges et hypothèques du chef du preneur inscrits avant la levée de l'option ne s'éteignent pas à l'expiration du bail mais conservent leurs effets, jusqu'à leur date d'extinction, sur l'immeuble devenu la propriété

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

Article L251-7 *Si pendant la durée du bail les constructions sont détruites par cas fortuit ou force majeure, la résiliation peut, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire, qui statue également sur les indemnitées 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 nº 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 besoins et à leurs possibilités. L'occupant qui n'a pas conclu de contrat de location ou accepté l'offre de relogement est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration du bail à réhabilitation. Au terme du bail à réhabilitation, le preneur est tenu de restituer l'immeuble au bailleur libre de location et d'occupation.*

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

Article L253-1 *L'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements peut être établi par convention au profit d'une personne morale, pour une durée minimale de quinze années, en vue de la location de ce ou ces logements.*

Article L253-2 *Les logements dont l'usufruit est détenu par les bailleurs visés à l'article L. 253-1 peuvent être financés par des prêts aidés dans des conditions définies par décret.*
Ils peuvent faire l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 351-2, conclue pour une durée identique à celle de l'usufruit.

Article L253-3 *Le bail doit expressément indiquer, de manière apparente, le statut juridique du logement, préciser le terme ultime du contrat tel que prévu à l'article L. 253-4 et reproduire les termes des articles L. 253-5 à L. 253-7.*

Article L253-4 *Le bail conclu dans le cadre d'un usufruit prend fin de plein droit au plus tard à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le bien loué.*
Les deuxième à quatrième alinéas de l'article 595 du code civil ne s'appliquent pas aux baux soumis au présent article.

Article L253-5 *Six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nu-propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, peut :*
- soit proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme de l'usufruit, conforme aux dispositions de la loi nº 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986 ;
- soit donner congé pour vendre ou pour occuper le bien selon les modalités prévues à l'article 15 de la loi nº 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, avec effet au terme de l'usufruit. Le congé est dans ce cas valablement donné par le seul nu-propriétaire au locataire.
La notification reproduit les termes du II de l'article L. 253-6 et de l'article L. 253-7.

Article L253-6 *I. - Un an avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur rappelle au nu-propriétaire et au locataire les dispositions de l'article L. 253-5.*
II. - Trois mois avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le nu-propriétaire et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.
Le non-respect par l'usufruitier-bailleur de cette obligation est inopposable au nu-propriétaire.

Article L253-7 *Le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le nu-propriétaire ni accepté l'offre de relogement faite par l'usufruitier-bailleur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit.*

Article L253-8 *Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.*

Titre VI Ventes d'immeubles à construire ou à rénover

Chapitre Ier Ventes d'immeubles à construire

Article L261-1 *Ainsi qu'il est dit à l'article 1601-1 du code civil :*
"La vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat.
Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement."

Article L261-2 *Ainsi qu'il est dit à l'article 1601-2 du code civil :*
"La vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble ; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente."

Article L261-3 *Ainsi qu'il est dit à l'article 1601-3 du code civil :*
"La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.
Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux."

Article L261-4 *Ainsi qu'il est dit à l'article 1601-4 du code civil :*
La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeubles à construire substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.
Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.
Ces dispositions s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.

Article L261-5 *Ainsi qu'il est dit à l'article 1642-1 du code civil :*
"Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction 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 présent code.
Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.
Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3."
NOTA : Loi nº 78-12 du 4 janvier 1978, art. 14 : "L'article 1646-1 du code civil s'applique aux contrats relatifs aux chantiers dont la déclaration réglementaire d'ouverture a été établie postérieurement au 1er janvier 1979".

Article L261-7 *Ainsi qu'il est dit à l'article 1648 du code civil :*
"L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur, dans un 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, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents."

Article L261-8 *Ainsi qu'il est dit à l'article 2380 du code civil :*
"Dans le cas de vente d'un immeuble à construire conclue à terme conformément à l'article 1601-2, le privilège du vendeur ou celui du prêteur de deniers prend rang à la date de l'acte de vente si l'inscription est prise avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble."

Article L261-9 *Lorsque l'un quelconque des locaux composant un immeuble a été vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement, la vente, après achèvement, d'un local compris dans cet immeuble est assujettie aux dispositions de l'article 1646-1 du code civil, reproduit à l'article L. 261-6 du présent code.*
Toutefois, l'action éventuellement née en application dudit article ne peut être exercée par les acquéreurs successifs qu'à l'encontre du vendeur originaire.

Article L261-10 *Tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction doit, à peine de nullité, revêtir la forme*

de l'un des contrats prévus aux articles 1601-2 et 1601-3 du code civil, reproduits aux articles L. 261-2 et L. 261-3 du présent code. Il doit, en outre, être conforme aux dispositions des articles L. 261-11 à L. 261-14 ci-dessous.
Celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsqu'il procure directement ou indirectement le terrain ou le droit de construire sur le terrain à celui qui contracte l'obligation d'effectuer les versements ou les dépôts ci-dessus définis, doit conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa précédent, sauf si le terrain ou le droit est procuré à une société régie par les chapitres Ier, II (sections I et II) et III du titre Ier du présent livre, ou si celui qui les procure est un organisme d'habitations à loyer modéré agissant comme prestataire de service.

Article L261-11 *Le contrat doit être conclu par acte authentique et préciser :*
a) La description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu ;
b) Son prix et les modalités de paiement de celui-ci ;
c) Le délai de livraison ;
d) Lorsqu'il revêt la forme prévue à l'article 1601-3 du code civil, reproduit à l'article L. 261-3 du présent code, la garantie de l'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.
Toutefois, lorsque la vente concerne une partie d'immeuble, le contrat peut ne comporter que les indications propres à cette partie, les autres précisions prévues à l'alinéa précédent doivent alors figurer, soit dans un document annexé à l'acte, soit dans un document déposé au rang des minutes d'un notaire et auquel l'acte fait référence.
Il doit également mentionner si le prix est ou non révisable et, dans l'affirmative, les modalités de sa révision.
Il doit, en outre, comporter en annexes, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble.
Le règlement de copropriété est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat ; il doit lui être communiqué préalablement.
Lorsqu'avant la conclusion de la vente, le vendeur a obtenu le bénéfice d'un prêt spécial du Crédit foncier de France ou du Comptoir des entrepreneurs, le contrat doit mentionner que l'acheteur a été mis en état de prendre connaissance, dans des conditions fixées par décret, des documents relatifs à l'équilibre financier de l'opération, au vu desquels a été prise la décision de prêt. L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat. Cette nullité ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux.
Lorsque la vente a été précédée d'un contrat préliminaire prévu à l'article L. 261-15, seul le contrat de vente est soumis aux dispositions des articles L. 312-15 à L. 312-17 du code de la consommation.

Article L261-11-1 *Au cas où le contrat défini à l'article L. 261-11 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment et publié par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.*
La révision ne peut être faite sur chaque paiement ou dépôt que dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de cet indice.
L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'Etat. Cette limite, destinée à tenir compte des frais fixes, de la valeur du terrain et des améliorations de productivité, doit être comprise entre 60 p. 100 et 80 p. 100 de la variation de l'indice.
L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat.
La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou dépôt.

Article L261-12 *Dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la signature du contrat, ni avant la date à laquelle la créance est exigible.*
Le contrat de vente à terme peut seulement stipuler que des dépôts de garantie seront faits, à mesure de l'avancement des travaux, à un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur par un organisme habilité à cet effet. Les fonds ainsi déposés sont incessibles, insaisissables et indisponibles dans la limite des sommes dues par l'acheteur, sauf pour le paiement du prix.

Article L261-13 *Nonobstant toutes stipulations contraires, les clauses de résolution de plein droit concernant les obligations de versement ou de dépôt prévues aux articles L. 261-10 à L. 261-12 ne produisent effet qu'un mois après la date de la sommation ou du commandement de payer demeuré infructueux.*
Un délai peut être demandé pendant le mois ainsi imparti, conformément aux articles 1244-1 à 1244-3 du code civil. Les effets des clauses de résolution de plein droit sont suspendus pendant le cours des délais octroyés dans les conditions prévues à l'article 1244 du code civil. Ces clauses sont réputées n'avoir jamais joué si le débiteur se libère dans les conditions déterminées par le juge.

Article L261-14 *Le contrat ne peut stipuler forfaitairement, en cas de résolution, le paiement, par la partie à laquelle elle est imputable, d'une indemnité supérieure à 10 p. 100 du prix.*
Toutefois, les parties conservent la faculté de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

Article L261-15 *La vente prévue à l'article L. 261-10 peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble.*
Ce contrat doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé. Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.
Ils sont restitués, dans le délai de trois mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive prévue à l'article L. 312-16 du code de la consommation n'est pas réalisée ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire.
Est nulle toute autre promesse d'achat ou de vente.

Article L261-16 *Toute clause contraire aux dispositions des articles L. 261-11 à L. 261-15 du présent code et à celles des articles 1642-1 et 1646-1 du code civil, reproduits aux articles L. 261-5 et L. 261-6 du présent code, est réputée non écrite.*

Article L261-22 *Un décret en Conseil d'Etat fixe en tant que de besoin les modalités d'application du présent chapitre, et notamment les conditions dans lesquelles les personnes obligées à garantie par application des articles L. 111-13, L. 111-20, L. 261-5 et L. 261-6 peuvent être tenues de se prémunir contre les conséquences pécuniaires qui peuvent résulter de cette garantie.*

Chapitre II Ventes d'immeubles à rénover

Article L262-1 *Toute personne qui vend un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ou destiné après travaux à l'un de ces usages, qui s'engage, dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser, directement ou indirectement, des travaux sur cet immeuble ou cette partie d'immeuble et qui perçoit des sommes d'argent de l'acquéreur avant la livraison des travaux doit conclure avec l'acquéreur un contrat soumis aux dispositions du présent chapitre.*
Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.
Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction.
Le contrat mentionné au premier alinéa est soumis aux dispositions relatives à la vente d'immeubles existants, et notamment à celles du titre VI du livre III du code civil, sous réserve de l'application des articles L. 262-2 à L. 262-11 du présent code.

Article L262-2 *Le vendeur d'un immeuble à rénover demeure maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.*

La réception des travaux est effectuée pour l'ensemble des travaux à une date unique qui constitue le point de départ des garanties mentionnées au dernier alinéa.
Le vendeur est tenu, pour les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1, par les garanties prévues par les articles L. 111-13, L. 111-15 et L. 111-16, dès lors que les travaux entrent dans le champ d'application de ces articles.

Article L262-3 *La livraison résulte de l'établissement d'un procès-verbal établi entre le vendeur et l'acquéreur.*
Les vices de construction ou les défauts de conformité apparents affectant les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1 sont dénoncés dans l'acte de livraison des travaux ou dans un délai d'un mois après cette livraison. L'action en réparation des vices de construction ou des défauts de conformité ainsi dénoncés peut être intentée dans un délai d'un an après la livraison.

Article L262-4 *Tout contrat mentionné au premier alinéa de l'article L. 262-1 doit, à peine de nullité, être conclu par acte authentique.*
Ce contrat précise :
a) La description, les caractéristiques de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu et, le cas échéant, la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot en application de l'article 46 de la loi nº 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
b) La description des travaux à réaliser précisant, le cas échéant, les travaux concernant les parties communes et ceux concernant les parties privatives ;
c) Le prix de l'immeuble ;
d) Le délai de réalisation des travaux ;
e) La justification de la garantie financière d'achèvement des travaux fournie par le vendeur ;
f) Les justifications des assurances de responsabilité et de dommages souscrites par le vendeur concernant les travaux lorsque ceux-ci relèvent des articles L. 111-15 et L. 111-16 du présent code, en application des articles L. 241-2 et L. 242-1 du code des assurances.
Le contrat doit en outre comporter en annexe, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques des travaux.
Il doit également mentionner si le prix est ou non révisable et, dans l'affirmative, les modalités de sa révision.
Le règlement de copropriété est communiqué à chaque acquéreur préalablement à la signature du contrat. En tout état de cause, il est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat.
En cas d'inobservation des dispositions du présent article, la nullité du contrat ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant la livraison.

Article L262-5 *Au cas où le contrat défini à l'article L. 262-1 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment et publié par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.*
La révision ne peut être faite sur chaque paiement ou dépôt que dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de cet indice.
L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'Etat.
L'indice servant de base au calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat.
La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou dépôt.

Article L262-6 *La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeuble à rénover substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.*
Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.
Les dispositions du présent article s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.

Article L262-7 *La garantie d'achèvement des travaux est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou par une entreprise d'assurance agréée à cet effet.*

Article L262-8 *L'acquéreur effectue le règlement du prix en fonction de l'état d'avancement des travaux.*
Le vendeur ne peut exiger ou accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible.

Article L262-9 *Toute promesse de vente d'un bien immobilier soumis aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 262-1 doit comporter, à peine de nullité, les indications essentielles relatives à ses caractéristiques, au descriptif et au délai de réalisation des travaux, à son prix, ainsi que l'engagement du vendeur de produire, lors de la signature de l'acte authentique de vente, les justifications de la garantie d'achèvement des travaux et des assurances, respectivement prévues aux e et f de l'article L. 262-4.*

Article L262-10 *Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.*

Article L262-11 *Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent chapitre.*

Chapitre III Dispositions communes

Article L263-1 *Toute personne qui exige ou accepte un versement en violation des dispositions des articles L. 261-12, L. 261-15 et L. 262-8 est punie d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 9 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.*
Ne sont pas considérés comme des versements au sens du présent article les dépôts de fonds effectués sur un compte bancaire ouvert au nom du déposant et dont celui-ci peut à tout moment disposer sans restriction d'aucune sorte.

Article L263-2 *Toute personne qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscriptions d'effets de commerce, à l'occasion d'une vente soumise aux dispositions du présent titre, détourne tout ou partie de ces sommes, est punie des peines prévues aux articles 314-1 et 314-10 du code pénal.*

Article L263-3 *Ne peuvent procéder habituellement, à titre quelconque, directement ou par personne interposée, pour leur compte ou pour celui d'autrui, aux opérations soumises aux dispositions du présent chapitre les personnes condamnées en application des articles L. 263-1 et L. 263-2, ainsi que celles auxquelles, en application de l'article L. 241-7, il est interdit de procéder aux opérations mentionnées aux articles L. 214-6 à L. 214-9.*

Titre VII Protection de l'acquéreur immobilier

Section 1 Dispositions générales

Article L271-1 *Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.*
Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.
Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.
Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.
Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose

d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

Article L271-2 *Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.*
Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.
Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours.
Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

Article L271-3 *Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux ventes par adjudication réalisées en la forme authentique.*

Section 2 Dossier de diagnostic technique

Article L271-4 *I. - En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.*
Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :
1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;
2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;
3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du présent code ;
4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du présent code ;
5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du présent code ;
7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;
8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique.
Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.
Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1.
Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4° et 7° sur la partie privative du lot.
II. - En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné au 5º du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Article L271-5 *La durée de validité des documents prévus aux 1º à 4º, 6º, 7º et 8º du I de l'article L. 271-4 est fixée par décret en fonction de la nature du constat, de l'état ou du diagnostic.*
Si l'un de ces documents produits lors de la signature de la promesse de vente n'est plus en cours de validité à la date de la signature de l'acte authentique de vente, il est remplacé par un nouveau document pour être annexé à l'acte authentique de vente.
Si le constat mentionné au 1º établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation, le constat initial étant joint au dossier de diagnostic technique.
Si, après la promesse de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble est inscrite dans une des zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ou l'arrêté préfectoral prévu au III du même article fait l'objet d'une mise à jour, le dossier de diagnostic technique est complété lors de la signature de l'acte authentique de vente par un état des risques naturels et technologiques ou par la mise à jour de l'état existant.

Article L271-6 *Les documents prévus aux 1º à 4º, 6º et 7º du I de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.*
Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.
Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Titre VIII Dispositions particulières aux départements d'outre-mer

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

Article L300-1 *Le droit à un logement décent et indépendant, mentionné à l'article 1er de la loi nº 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, est garanti par l'Etat à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'Etat, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.*
Ce droit s'exerce par un recours amiable puis, le cas échéant, par un recours contentieux dans les conditions et selon les modalités fixées par le présent article et les articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1.

Chapitre Ier Politiques d'aide au logement

Article L301-1 *I. - La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins de logements, de promouvoir la décence du logement, la qualité de l'habitat, l'habitat durable et l'accessibilité aux personnes handicapées, d'améliorer l'habitat existant et de prendre en charge une partie des dépenses de logement en tenant compte de la situation de famille et des ressources des occupants. Elle doit tendre à favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation.*
II. - Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.

Article L301-2 *La politique d'aide au logement comprend notamment :*
1º Des aides publiques à l'investissement en faveur du logement locatif, à la construction neuve de logements, à l'acquisition avec amélioration de logements existants et aux opérations de restructuration urbaine. Les aides sont majorées lorsque les logements servent à l'intégration de personnes rencontrant des difficultés sociales particulières ;
2º Des aides publiques, accordées sous condition de ressources, aux personnes accédant à la propriété de leur logement, sous la forme d'avances remboursables sans intérêt et de prêts d'accession sociale à taux réduit ;
3º Des aides publiques à l'investissement pour les travaux d'amélioration des logements existants réalisés par les propriétaires bailleurs, dans le parc locatif social et dans le parc privé, ainsi que par les propriétaires occupants sous condition de ressources ;
4º Des aides publiques à l'investissement pour les logements locatifs privés soumis en contrepartie à des conditions de loyer encadré et destinés à des personnes sous condition de ressources ;
5º Des aides personnelles au logement, dont l'aide personnalisée instituée au chapitre Ier du titre V du présent livre, qui sont versées aux locataires ou aux propriétaires accédants, sous condition de ressources.

Article L301-3 *L'attribution des aides publiques en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux, de celles en faveur de la rénovation de l'habitat privé, de celles en faveur de la location-accession et de celles destinées à la création de places d'hébergement ainsi que, dans les départements et régions d'outre-mer, des aides directes en faveur de l'accession sociale à la propriété, peut être déléguée aux collectivités territoriales et à leurs groupements dans les conditions prévues au présent chapitre.*
La dotation régionale pour le financement des aides, dont l'attribution est susceptible d'être déléguée, est notifiée au représentant de l'Etat dans la région. Son montant est déterminé en fonction, notamment, des données sociales et démographiques, de l'état du patrimoine de logements ainsi que de la situation du marché locatif.

Le représentant de l'Etat dans la région, après avis du comité régional de l'habitat ou, dans les régions d'outre-mer, du conseil départemental de l'habitat, répartit le montant des crédits publics qui lui sont notifiés entre les communautés urbaines, les communautés d'agglomération, les syndicats d'agglomération nouvelle et les communautés de communes et, pour le reste du territoire, entre les départements. La participation à cette répartition est subordonnée à la conclusion d'une convention avec l'Etat définie aux articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2.
Lorsqu'un département n'a pas conclu de convention avec l'Etat, le représentant de l'Etat dans la région détermine le montant des crédits directement affectés, selon le cas, par le représentant de l'Etat dans le département ou l'Agence nationale de l'habitat, à des opérations situées en dehors du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu la convention prévue à l'article L. 301-5-1. L'affectation de ces crédits tient compte du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et des programmes locaux de l'habitat.
Les établissements publics de coopération intercommunale et les départements qui ont signé une convention en application des articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 sont associés à la définition et à la mise en oeuvre locales des programmes visés aux articles 87 et 107 de la loi nº 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.
Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, son président prononce l'agrément des opérations de logement social correspondant aux domaines mentionnés au premier alinéa du présent article.
Le Gouvernement présente, au moment du dépôt du projet de loi de finances, le tableau des dotations notifiées aux préfets de région et de leur répartition intrarégionale effectuée par les préfets.

Article L301-3-1 *Dans les communes où l'ensemble des logements locatifs sociaux, tels que définis à l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales, représente plus de 35 p. 100 des résidences principales, la surface de plancher des logements locatifs bénéficiant au cours de l'année d'un concours financier de l'Etat, pour leur construction, ne peut excéder 80 p. 100 de la surface de plancher des logements commencés l'année précédente dans la commune et ne bénéficiant d'aucun concours de l'Etat.*
Il ne peut être dérogé aux dispositions de l'alinéa précédent que sur décision motivée du représentant de l'Etat dans le département, prise après avis du maire de la commune concernée.

Article L301-4 *Les communes, les établissements publics de coopération intercommunale, les départements, les régions définissent, dans le cadre de leurs compétences respectives, leurs priorités en matière d'habitat.*

Article L301-5 *Dans le cadre de ses compétences pour promouvoir le développement économique et social et l'aménagement de son territoire, la région définit des priorités en matière d'habitat, après consultation des départements et au vu, le cas échéant, des programmes locaux d'habitat qui lui sont adressés par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de logement.*

Article L301-5-1 *Les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 301-3 et disposant d'un programme local de l'habitat peuvent, pour sa mise en oeuvre, demander à conclure une convention avec l'Etat, par laquelle celui-ci leur délègue la compétence pour décider de l'attribution des aides prévues au même article et procéder à leur notification aux bénéficiaires.*
Cette convention est conclue pour une durée de six ans renouvelable. Elle fixe, d'une part, dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, le montant des droits à engagement alloués à l'établissement public de coopération intercommunale et, d'autre part, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention. Elle précise annuellement, au sein des droits à engagement alloués, les parts affectées au logement social ou à l'hébergement d'une part, à l'habitat privé d'autre part. Cette répartition tient compte de l'exécution des programmes définis aux articles 87 et 107 de la loi nº 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.
L'établissement public de coopération intercommunale attribue les aides au logement social et à l'hébergement dans la limite de la part correspondante des droits à engagement. La convention définit, en fonction de la nature et de la durée prévisionnelle de réalisation des opérations à programmer, l'échéancier prévisionnel et les modalités de versement des crédits correspondants à l'établissement public de coopération intercommunale. La convention précise les modalités du retrait éventuel des droits à engagement, susceptibles de ne pas être utilisés, ainsi que les conditions de reversement des crédits non consommés. Le montant des crédits de paiement est fixé chaque année en fonction

de l'échéancier de versement des crédits, des engagements constatés les années précédentes et des engagements prévisionnels de l'année considérée.
Les décisions d'attribution, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, des aides en faveur de l'habitat privé sont prises par délégation de l'Agence nationale de l'habitat après avis d'une commission locale d'amélioration de l'habitat, dans la limite des droits à engagement correspondants. Elles donnent lieu à paiement par l'Agence nationale de l'habitat, dans des conditions fixées par la convention prévue à l'article L. 321-1-1. Toutefois, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale demande à assurer le paiement direct des aides à leurs bénéficiaires, la convention précitée en prévoit les conditions et notamment les modalités de versement des crédits par l'agence à l'établissement public de coopération intercommunale.
La convention fixe, en accord avec la Caisse des dépôts et consignations, l'enveloppe de prêts que cet établissement peut affecter aux opérations définies dans la convention à partir des fonds d'épargne dont il assure la gestion en application de l'article L. 518-1 du code monétaire et financier.
Dans les limites fixées par décret en Conseil d'Etat, la convention peut adapter les conditions d'octroi des aides de l'Etat, selon les secteurs géographiques et en raison des particularités locales et démographiques et de la situation du marché du logement.
La convention prévoit les conditions dans lesquelles les conventions mentionnées à l'article L. 353-2 ainsi que les décisions favorables mentionnées au 3º de l'article L. 351-2 sont signées par le président de l'établissement public de coopération intercommunale au nom de l'Etat.
Elle peut adapter, pour des secteurs géographiques déterminés, dans des limites fixées par décret en Conseil d'Etat, les plafonds de ressources mentionnés à l'article L. 441-1 pour l'attribution des logements locatifs sociaux.
Elle définit les conditions dans lesquelles une évaluation sera effectuée au terme de son application.
La convention précise également, le cas échéant, les modalités de mise en oeuvre des dispositions de la section 2 du chapitre II du présent titre.

Article L301-5-2 *Le département peut demander à conclure, pour une durée de six ans renouvelable, une convention avec l'Etat par laquelle celui-ci lui délègue la compétence pour décider de l'attribution des aides prévues à l'article L. 301-3 et procéder à leur notification aux bénéficiaires.*
Hors du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu une convention en application de l'article L. 301-5-1, la convention conclue par le département définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat et précise, en application du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des actions de rénovation urbaine au sens de la loi nº 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les objectifs poursuivis et les actions à mettre en oeuvre en matière de réalisation, de réhabilitation et démolition de logements locatifs sociaux et de places d'hébergement destinées à accueillir les personnes et les familles visées aux articles 1er et 4 de la loi nº 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, ainsi qu'en matière de rénovation de l'habitat privé, notamment dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat. Elle définit les objectifs en matière de lutte contre l'habitat indigne et arrête, le cas échéant, les actions nécessaires à sa résorption. Ces objectifs et actions sont détaillés par zones géographiques.
La convention fixe, d'une part, dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, le montant des droits à engagement alloués au département et, d'autre part, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention. Elle précise annuellement, au sein des droits à engagement alloués, les parts affectées au logement social ou à l'hébergement d'une part, à l'habitat privé d'autre part. Cette répartition tient compte de l'exécution des programmes définis aux articles 87 et 107 de la loi nº 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.
Le département attribue les aides au logement social et à l'hébergement dans la limite de la part correspondante des droits à engagement. La convention définit, en fonction de la nature et de la durée prévisionnelle de réalisation des opérations à programmer, l'échéancier prévisionnel et les modalités de versement des crédits correspondants au département. La convention précise les modalités du retrait éventuel des droits à engagement susceptibles de ne pas être utilisés, ainsi que les conditions de reversement des crédits non consommés. Le montant des crédits de paiement est fixé chaque année en fonction de l'échéancier de versement des crédits, des engagements constatés les années précédentes et des engagements prévisionnels de l'année considérée.

Les décisions d'attribution, par le président du conseil général, des aides en faveur de l'habitat privé sont prises par délégation de l'Agence nationale de l'habitat après avis d'une commission locale d'amélioration de l'habitat, dans la limite des droits à engagement correspondants. Elles donnent lieu à paiement par l'Agence nationale de l'habitat, dans des conditions fixées par la convention prévue à l'article L. 321-1-1. Toutefois, lorsque le département demande à assurer le paiement direct des aides à leurs bénéficiaires, la convention précitée en prévoit les conditions et notamment les modalités de versement des crédits par l'agence au département.
La convention fixe, en accord avec la Caisse des dépôts et consignations, l'enveloppe de prêts que cet établissement peut affecter aux opérations définies dans la convention à partir des fonds d'épargne dont il assure la gestion en application de l'article L. 518-1 du code monétaire et financier.
Dans les limites fixées par décret en Conseil d'Etat, la convention peut adapter les conditions d'octroi des aides de l'Etat, selon les secteurs géographiques et en raison des particularités locales, sociales et démographiques et de la situation du marché du logement.
La convention prévoit les conditions dans lesquelles les conventions mentionnées à l'article L. 353-2 ainsi que les décisions favorables mentionnées au 3º de l'article L. 351-2 sont signées par le président du conseil général au nom de l'Etat.
Elle peut adapter, pour des secteurs géographiques déterminés, dans des limites fixées par décret en Conseil d'Etat, les plafonds de ressources mentionnés à l'article L. 441-1 pour l'attribution des logements locatifs sociaux.
Elle définit les conditions dans lesquelles une évaluation sera effectuée au terme de son application.
Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale signe avec l'Etat une convention régie par l'article L. 301-5-1, alors qu'une convention régie par le présent article est en cours d'exécution, cette dernière fait l'objet d'un avenant pour en retrancher, à compter du 1er janvier de l'année suivante, les dispositions concernant l'établissement public.

Article L301-5-3 *Les dispositions de l'article L. 301-5-1, à l'exception de son septième alinéa, et celles de l'article L. 301-5-2, à l'exception de son huitième alinéa, sont applicables dans les départements et régions d'outre-mer.*

Article L301-5-4 *En Corse, la délégation de compétence prévue à l'article L. 301-5-2 s'exerce au profit de la collectivité territoriale de Corse.*

Article L301-6 *L'octroi des aides de l'Etat en faveur de l'habitat est subordonné au respect des règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7.*

Chapitre II Politique locale de l'habitat

Section 1 Programme local de l'habitat

Article L302-1 *Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.*
Pour les communes de Paris, Marseille et Lyon, les maires d'arrondissement ou leurs représentants participent à l'élaboration du programme local de l'habitat.
Le programme local de l'habitat définit, pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports 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, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1 et du protocole d'occupation du patrimoine social des communes, quand ils existent.

Il indique les moyens, notamment fonciers, qui seront mis en oeuvre 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.
Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.
Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.
Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :
- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- les actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.
Le programme local de l'habitat fait l'objet d'un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques.
A compter de la publication de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, un programme local de l'habitat est élaboré dans toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines. Son adoption intervient dans un délai de trois ans à compter de la même date.
Lorsque les périmètres des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat diffèrent de ceux des bassins d'habitat ou des pays, un syndicat mixte visé à l'article L. 5711-1 du code général des collectivités territoriales peut réaliser des études de cadrage sur l'habitat servant de base à l'élaboration du programme local de l'habitat par le ou les établissements publics de coopération intercommunale concernés.

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 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 comité régional de l'habitat.
Le représentant de l'Etat, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas 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 *Le programme local de l'habitat peut être modifié par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale.*
Lorsque le périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale est étendu à une ou plusieurs communes, le programme local de l'habitat peut faire l'objet d'une modification, si les communes concernées représentent moins du cinquième de la population totale de l'établissement au terme de cette extension de périmètre.
Le projet de modification est transmis pour avis au représentant de l'Etat dans le département ainsi qu'aux personnes morales associées en application de l'article L. 302-2. Leur avis est réputé donné s'il n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet.
Le projet de modification est approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Section 2 Dispositions particulières à certaines agglomérations

Article L302-5 *Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. En sont exemptées les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décru entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été adopté.*
A compter du 1er janvier 2008, ces dispositions s'appliquent également, dans les conditions prévues au premier alinéa, aux communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et à 3 500 habitants dans les autres régions et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. Le prélèvement prévu à l'article L. 302-7 est opéré à compter du 1er janvier 2014.
Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement.
Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :
1º Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;
2º Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
3º Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais ;
4º Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5º de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées

par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.
Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.
Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du troisième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.
Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

Article L302-6 *Dans les communes situées dans les agglomérations visées par la présente section, les personnes morales, propriétaires ou gestionnaires de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5, sont tenues de fournir au préfet, chaque année avant le 1er juillet, un inventaire par commune des logements sociaux dont elles sont propriétaires ou gestionnaires au 1er janvier de l'année en cours.*
Le défaut de production de l'inventaire mentionné ci-dessus, ou la production d'un inventaire manifestement erroné donne lieu à l'application d'une amende de 1 500 euros recouvrée comme en matière de taxe sur les salaires.
Le préfet communique chaque année à chaque commune susceptible d'être visée à l'article L. 302-5, avant le 1er septembre, les inventaires la concernant assortis du nombre de logements sociaux décomptés en application de l'article L. 302-5 sur son territoire au 1er janvier de l'année en cours, lorsque le nombre de logements sociaux décomptés représente moins de 20 % des résidences principales de la commune. La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations.
Après examen de ces observations, le préfet notifie avant le 31 décembre le nombre de logements sociaux retenus pour l'application de l'article L. 302-5.
Un décret en Conseil d'Etat fixe le contenu de l'inventaire visé au premier alinéa, permettant notamment de localiser les logements sociaux décomptés.

Article L302-7 *A compter du 1er janvier 2002, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes visées à l'article L. 302-5, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales lorsque le nombre des logements sociaux y excède 15 % des résidences principales.*
Ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.
Le prélèvement n'est pas effectué s'il est inférieur à la somme de 3 811,23 euros.
Le prélèvement est diminué du montant des dépenses exposées par la commune, pendant le pénultième exercice, au titre des subventions foncières mentionnées à l'article L. 2254-1 du code général des collectivités territoriales, des travaux de viabilisation des terrains ou des biens immobiliers mis ensuite à disposition pour la réalisation de logements sociaux, des moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers donnant lieu à la réalisation effective de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service des domaines et de la création d'emplacements d'aire permanente d'accueil des gens du voyage, aménagée en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Dans le cas de mise à disposition par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation de terrains ou d'immeubles à un maître d'ouvrage pour la réalisation de logements locatifs sociaux, le montant éventuellement pris en compte est égal à la différence entre les montants capitalisés du loyer pratiqué pour le terrain ou l'immeuble donné à bail et ceux du loyer estimé par le service des domaines.
Si le montant de ces dépenses et moins-values de cession est supérieur au prélèvement d'une année, le surplus peut être déduit du prélèvement de l'année suivante. Dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, ces dépenses sont déductibles les années suivantes au prorata du nombre de logements locatifs sociaux qu'elles permettent de réaliser au regard des obligations triennales définies à l'article L. 302-8. Un décret en Conseil d'Etat précise la nature des dépenses déductibles et les modalités de déclarations de ces dépenses par les communes.

Le produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de la taxe d'habitation et de la taxe professionnelle inscrit à la section de fonctionnement du budget des communes soumises au prélèvement institué au présent article est diminué du montant de ce prélèvement. Celui-ci est imputé sur les attributions mentionnées au premier alinéa de l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.
Lorsque la commune appartient à une communauté urbaine, à une communauté d'agglomération, une communauté d'agglomération nouvelle, une communauté de communes ou à un syndicat d'agglomération nouvelle compétents pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et lorsque cet établissement public est doté d'un programme local de l'habitat, la somme correspondante est versée à l'établissement public de coopération intercommunale ; en sont déduites les dépenses définies au sixième alinéa et effectivement exposées par la commune pour la réalisation de logements sociaux. Elle est utilisée pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et, notamment dans les quartiers inscrits en contrat de ville ou dans des zones urbaines sensibles, des opérations de renouvellement et de requalification urbains.
A défaut, et hors Ile-de-France, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, si la commune appartient à un tel établissement.
A défaut, elle est versée à un fonds d'aménagement urbain, institué dans chaque région, destiné aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social. Dans les départements d'outre-mer, elle est versée aux fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain prévus à l'article L. 340-2 du code de l'urbanisme.

Article L302-8 *Le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux qui ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre 20 % du total des résidences principales.*
Toutefois, lorsqu'une commune appartient à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération, une communauté d'agglomération nouvelle, une communauté de communes ou à un syndicat d'agglomération nouvelle compétents en matière de programme local de l'habitat, celui-ci fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de manière à accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales. L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des communes de la communauté ne peut être inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux dont la réalisation serait nécessaire, dans les communes soumises au prélèvement prévu par le premier alinéa de l'article L. 302-7, pour atteindre 20 % du total des résidences principales de ces communes, chacune de ces dernières devant se rapprocher de l'objectif de 20 %. Les communes non soumises à ce prélèvement ne peuvent se voir imposer la construction de logements sociaux supplémentaires sans leur accord.
A Paris, Lyon et Marseille, le programme local de l'habitat fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les arrondissements une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements sociaux sur le territoire de l'arrondissement de manière à accroître la part des logements par rapport au nombre de résidences principales.
Les programmes locaux de l'habitat précisent l'échéancier annuel et les conditions de réalisation, ainsi que la répartition équilibrée de la taille, des logements sociaux soit par des constructions neuves, soit par l'acquisition de bâtiments existants, par période triennale. Ils définissent également un plan de revalorisation de l'habitat locatif social existant, de façon à préserver partout la mixité sociale sans créer de nouvelles ségrégations. A défaut de programme local de l'habitat adopté, la commune prend, sur son territoire, les dispositions nécessaires pour permettre la réalisation du nombre de logements locatifs sociaux prévus au premier alinéa ci-dessus. Les périodes triennales visées au présent alinéa débutent le 1er janvier 2002.
L'accroissement net du nombre de logements locatifs sociaux prévu pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 15 % de la différence entre le nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif fixé au premier ou, le cas échéant, au deuxième alinéa et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune. Dans ces communes ou dans les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat, le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 30 % de la totalité des logements commencés au cours de la période triennale écoulée. Ces chiffres sont réévalués à l'issue de chaque période triennale.
Dans le cas où un programme local de l'habitat ne porte pas sur des périodes triennales complètes, le bilan que la commune doit établir en application de l'article L. 302-9 précise les objectifs de réalisation qui lui incombaient

année par année, dans le cadre du programme local de l'habitat adopté et indépendamment pour la période non couverte par ce programme.

Article L302-9 *La collectivité ou l'établissement public de coopération intercommunale ayant approuvé le programme local de l'habitat établit, au terme de chaque période triennale, un bilan portant en particulier sur le respect des engagements en matière de mixité sociale. Celui-ci est communiqué au comité régional de l'habitat et est rendu public par le représentant de l'Etat dans le département.*
Tous les trois ans, le Gouvernement transmet au Parlement un rapport faisant le bilan du respect par les communes visées à l'article L. 302-5 de leurs obligations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux.

Article L302-9-1 *Lorsque, dans les communes soumises au prélèvement défini à l'article L. 302-7, au terme de la période triennale échue, les engagements figurant dans le programme local de l'habitat n'ont pas été tenus ou, à défaut de programme local de l'habitat, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser en application du dernier alinéa de l'article L. 302-8 n'a pas été atteint, le préfet informe le maire de la commune de son intention d'engager la procédure de constat de carence. Il lui précise les faits qui motivent l'engagement de la procédure et l'invite à présenter ses observations dans un délai au plus de deux mois.*
En tenant compte de l'importance de l'écart entre les objectifs et les réalisations constatées au cours de la période triennale échue, du respect de l'obligation, visée à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-8, de mettre en chantier, pour chaque période triennale, au moins 30 % de logements locatifs sociaux rapportés au nombre total de logements commencés, des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune et des projets de logements sociaux en cours de réalisation, le préfet peut, par un arrêté motivé pris après avis du comité régional de l'habitat, prononcer la carence de la commune. Par le même arrêté, il fixe, pour une durée maximale de trois ans à compter du 1er janvier de l'année suivant sa signature, la majoration du prélèvement défini à l'article L. 302-7. Le taux de la majoration est égal au plus au rapport entre le nombre des logements sociaux non réalisés et l'objectif total de logements fixé dans le programme local de l'habitat ou déterminé par application du dernier alinéa de l'article L. 302-8. Le prélèvement majoré ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune figurant dans le compte administratif établi au titre du pénultième exercice.
L'arrêté préfectoral peut faire l'objet d'un recours de pleine juridiction.
Lorsqu'il a constaté la carence d'une commune en application du présent article, le préfet peut conclure une convention avec un organisme en vue de la construction ou l'acquisition des logements sociaux nécessaires à la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8.
La commune contribue au financement de l'opération pour un montant égal à la subvention foncière versée par l'Etat dans le cadre de la convention, sans que cette contribution puisse excéder la limite de 13 000 euros par logement construit ou acquis en Ile-de-France et 5 000 euros par logement sur le reste du territoire.

Article L302-9-2 *Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre, notamment celles nécessitées par la situation particulière des départements d'outre-mer.*

Section 3 Plan départemental de l'habitat

Article L302-10 *Un plan départemental de l'habitat est élaboré dans chaque département afin d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département.*
Ce plan définit des orientations conformes à celles qui résultent des schémas de cohérence territoriale et des programmes locaux de l'habitat. Le plan prend également en compte les besoins définis par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées et ceux résultant des sorties des établissements d'hébergement ou services figurant au schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale défini à l'article L. 312-4 du code de l'action sociale et des familles.
Ce plan comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat dans le département.

Article L302-11 *Le plan départemental de l'habitat est élaboré conjointement, pour une durée d'au moins six ans, par l'Etat, le département et les établissements publics de coopération intercommunale ayant adopté un programme local de l'habitat ou ayant délibéré pour engager la procédure d'élaboration d'un tel programme.*

Article L302-12 *Les concertations en vue de l'élaboration du plan départemental de l'habitat sont menées par une section départementale du comité régional de l'habitat visé à l'article L. 364-1. Cette section est présidée conjointement par le représentant de l'Etat dans le département et par le président du conseil général.*

Chapitre III Opérations programmées d'amélioration de l'habitat

Article L303-1 *Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat ont pour objet la réhabilitation du parc immobilier bâti. Elles tendent à améliorer l'offre de logements, en particulier locatifs, ainsi qu'à maintenir ou à développer les services de voisinage. Elles sont mises en oeuvre dans le respect des équilibres sociaux, de la sauvegarde du droit des occupants et des objectifs du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ainsi que, s'il existe, du programme local de l'habitat. Ces opérations donnent lieu à une convention entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou le syndicat mixte qui aurait reçu mandat de ces derniers, l'Agence nationale de l'habitat et l'Etat.*
Cette convention précise :
a) Le périmètre de l'opération ;
b) Le montant total des aides susceptibles d'être accordées par l'Agence nationale de l'habitat, l'Etat et, le cas échéant, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale ou d'autres personnes publiques ou privées, pour l'amélioration de l'habitat, la construction de logements sociaux, l'acquisition de logements en vue de leur amélioration pour un usage locatif social, les baux à réhabilitation et les actions d'accompagnement prévues ;
c) Les actions d'accompagnement et d'amélioration du cadre de vie prévues par l'Etat, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale ;
d) Les actions destinées à assurer le respect de la diversité de la population dans les quartiers, à maintenir le caractère social de l'occupation des logements et à favoriser le maintien sur place des occupants ;
e) Les actions destinées à assurer le maintien ou l'implantation de services ou d'équipements commerciaux ou artisanaux de proximité.
Avant sa signature, le projet de convention est mis à disposition du public pendant un mois.
Après sa signature, la convention peut être consultée en mairie pendant sa durée de validité.
Lorsqu'un département ou un établissement public de coopération intercommunale a conclu une convention avec l'Etat en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2, son représentant signe en lieu et place du représentant de l'Etat et de l'Agence nationale de l'habitat, dans les conditions prévues dans les conventions susmentionnées, les conventions prévues au présent article.

Titre Ier Mesures tendant à favoriser la construction d'habitations

Chapitre Ier Primes et prêts à la construction

Section 1 Primes

Article L311-1 *Les primes à la construction d'habitations ne sont pas accordées pour les logements dont le titre d'occupation est un accessoire du contrat de travail sauf en ce qui concerne les collectivités locales et les établissements publics qui bénéficient des primes pour tout logement à usage d'habitation construit ou aménagé par leurs soins et pour lequel il ne leur est versé aucune subvention de l'Etat.*
Les conditions dans lesquelles certains logements destinés à des salariés agricoles peuvent échapper à cette règle sont fixées par décret.

Article L311-2 *Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent accepter en remboursement des primes accordées pour favoriser la construction d'habitations les effets émis au profit du Comptoir des entrepreneurs. Le Crédit foncier de France et le Comptoir des entrepreneurs sont subrogés dans l'hypothèque prise par les sociétés de crédit immobilier comme sûreté des avances qu'elles consentent au moyen des prêts qui leur sont accordés par le Crédit foncier de France et le Comptoir des entrepreneurs.*

Article L311-3 *Les locaux dont la création a donné lieu à l'octroi des primes ne peuvent, pendant toute la période au cours de laquelle ces primes sont versées, être transformés en locaux commerciaux ni affectés à la location saisonnière.*
Le propriétaire est tenu de déclarer l'existence des interdictions prévues à l'alinéa précédent dans tout acte entraînant mutation ou location de l'immeuble.
Toute personne contrevenant aux dispositions du présent article est punie d'une amende de 45 000 euros.
Les primes perçues depuis la transformation sont, en outre, sujettes à répétition.

Article L311-4 *Le bénéfice des primes à la construction instituées par les dispositions réglementaires prises en exécution de la présente section s'applique, dans la limite des crédits prévus, aux collectivités locales et aux établissements publics au titre des logements qu'ils construisent.*

Article L311-5 *Quiconque tente de bénéficier des primes au moyen de fausses déclarations ou de manoeuvres frauduleuses est puni d'une amende de 45 000 euros.*

Article L311-6 *Les personnes ou les sociétés qui construisent pour des tiers, avec le bénéfice des dispositions du présent chapitre, des immeubles à usage d'habitation peuvent être obligées par décret, pris après avis conforme de la commission des finances et de la commission de la production et des échanges de l'Assemblée nationale et avis de la commission correspondante du Sénat, à déposer en consignation les fonds qu'elles reçoivent de ces tiers préalablement à toute acquisition de terrain ou exécution de travaux.*
Les personnes et les sociétés mentionnées à l'alinéa précédent peuvent obtenir la disposition des fonds consignés dans la mesure où elles justifient de leur affectation pour les constructions prévues.
L'inobservation des dispositions du présent article et des textes d'application subséquents est punie des peines de l'abus de confiance prévues par les articles 314-1 et 314-10 du code pénal .

Article L311-7 *Conformément à l'article 56-I de la loi n. 63-1241 du 19 décembre 1963 lorsqu'une société régie par le livre II, titre 1er, chapitre II ou III , du présent code (1re partie) a déposé une demande de prime à la construction non convertible en bonifications d'intérêt, en application du présent chapitre, ainsi que des dispositions réglementaires correspondantes, les contrats de cession de parts sociales doivent être conclus au choix des parties, sous condition suspensive de l'octroi de la prime ou sous condition résolutoire du refus de la prime.*
A défaut d'option des parties et nonobstant toute stipulation contraire, le contrat est réputé conclu sous condition résolutoire du refus de la prime.

Section 2 Prêts

Article L311-8 *En cas de mutation à titre particulier ou d'attribution par voie de partage total ou partiel de l'actif d'une société réalisée par acte authentique et portant sur un bien grevé d'une inscription hypothécaire prise au profit du crédit foncier de France et du Comptoir des entrepreneurs ou de l'un d'eux pour sûreté d'un prêt spécial à la construction consenti en exécution des dispositions réglementaires du présent code, le débiteur originaire ou, en cas de mutations ultérieures, le dernier débiteur, est déchargé de plein droit de ses obligations à l'égard des établissements prêteurs, obligations dans lesquelles l'acquéreur ou l'attributaire est substitué, également de plein*

droit, par l'effet de l'acte opérant mutation ou partage, l'hypothèque conservant, sans aucune formalité, tous ses effets sur le bien acquis ou attribué.
Lorsque la mutation ou l'attribution ne porte que sur une partie du bien hypothéqué, la substitution ci-dessus prévue n'a lieu qu'à concurrence de la fraction de créance restant garantie hypothécairement par la partie du bien acquis ou attribué, après division de l'hypothèque.
Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux mutations ou partages intervenus antérieurement au 21 mai 1955. Dans le cas où, à la suite de ces mutations ou partages, l'acquéreur ou l'attributaire viendrait à être, par conventions avec les établissements prêteurs, substitué au précédent débiteur pour l'exécution des engagements contractés à l'égard desdits établissements, l'hypothèque conserverait, sans nouvelle formalité tous ses effets sur le bien ou la fraction de bien acquise ou attribuée.
Les dispositions du présent article sont également applicables :
a) Aux emprunts destinés à être remboursés par des prêts spéciaux différés, consentis en exécution des dispositions réglementaires du présent code lorsque l'opération fait l'objet d'une inscription hypothécaire unique en application de l'article 4, alinéa 2, modifié, de la loi du 10 juin 1853 ;
b) Aux emprunts contractés dans les conditions prévues au présent article par les titulaires de baux emphytéotiques.

Section 3 Dispositions communes aux primes et prêts

Article L311-10 *Conformément à l'article 56-II de la loi n. 63-1241 du 19 décembre 1963 lorsqu'une société mentionnée à l'article L. 311-7 a déposé une demande de prime convertible en bonifications d'intérêt ou une demande de prêt spécial à la construction, en application du présent chapitre et des dispositions réglementaires correspondantes, les contrats de cession de parts sociales doivent être conclus, au choix des parties, sous condition suspensive de l'octroi de la prime et du prêt spécial ou sous condition résolutoire du refus de la prime ou du prêt spécial.*
A défaut d'option des parties et nonobstant toute stipulation contraire, le contrat est réputé conclu sous condition résolutoire du refus de la prime ou du prêt.
D'autre part, et nonobstant toute stipulation contraire, la condition résolutoire est toujours sous-entendue pour le cas où la cession entraînerait, pour un fait non imputable au cessionnaire, le retrait de la prime ou du prêt accordé à la société.

Article L311-11 *Conformément à l'article 56-III de la loi n. 63-1241 du 19 décembre 1963 les conditions prévues aux articles L. 311-7 et L. 311-10, alinéas 1er et 2, pour les cessions de parts sociales sont applicables aux ventes immobilières, lorsqu'une demande de prime ou de prêt spécial à la construction a été déposée en vue de l'édification d'un bâtiment sur le terrain compris dans la vente, sauf si le défaut d'obtention de la prime ou du prêt est imputable à l'acquéreur.*
D'autre part et nonobstant toute stipulation contraire, la condition résolutoire est toujours sous-entendue pour le cas où la prime ou le prêt spécial ne pourrait, pour un fait non imputable à l'acquéreur, être transféré à celui-ci.

Article L311-12 *Conformément à l'article 56-IV de la loi n. 63-1241 du 19 décembre 1963 le cessionnaire ou l'acquéreur peut, même à défaut de réalisation de la condition suspensive prévue aux articles L. 311-7, L. 311-10, alinéas 1er et 2, et L. 311-11, alinéa 1er, exiger l'exécution du contrat de cession ou de la vente.*
Le cessionnaire ou l'acquéreur est seul fondé à se prévaloir des conditions résolutoires prévues aux articles L. 311-7, L. 311-10 et L. 311-11. La demande de résolution doit être formée dans le délai de quatre mois à compter du jour où le cessionnaire a eu connaissance de la réalisation de la condition.

Article L311-13 *Est interdite toute publicité concernant les primes et prêts à la construction, prévus par le présent livre, avant l'intervention des décisions accordant ces primes et prêts.*
Les infractions aux dispositions du présent article sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 9 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.
En cas de récidive, ces peines peuvent être portées au double.

Section 4 Honoraires des architectes et autres techniciens

Article L311-14 *Conformément à l'article 85, alinéa 1er, de la loi n. 47-1465 du 4 août 1947, le tarif des honoraires et autres rémunérations alloués aux architectes, ingénieurs ou autres techniciens spécialisés, pour la direction des travaux exécutés au compte de l'Etat, des départements, des communes et des établissements publics nationaux, départementaux et communaux, ou sur subventions de l'Etat et de ces collectivités et établissements, est fixé par décret contresigné par le ministre des finances et les ministres intéressés.*

Chapitre II Garantie de l'Etat - Action des collectivités territoriales et des chambres de commerce et d'industrie

Section 1 Garantie de l'Etat

Article L312-1 *La garantie de l'Etat peut être accordée aux prêts consentis par le Crédit foncier de France et le Comptoir des entrepreneurs pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration d'immeubles à usage principal d'habitation, dans les conditions fixées par décrets.*
Cette garantie peut également être accordée pour couvrir la différence d'intérêt existant, le cas échéant, au moment de la consolidation, par le Crédit foncier de France, d'une ouverture de crédit ou d'un prêt à moyen terme, entre l'intérêt normal des prêts à long terme au moment de la consolidation et celui en vigueur lors du prêt initial. Toutefois, cette garantie ne joue que si le taux d'intérêt en vigueur lors du prêt de consolidation est supérieur à un maximum fixé par décision administrative.
A compter du 1er janvier 2006, la garantie de l'Etat peut également être accordée aux prêts consentis pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration d'immeubles à usage principal d'habitation, destinés à l'accession sociale à la propriété et attribués aux personnes physiques dont les revenus sont inférieurs à des plafonds de ressources fixés par décret. La garantie de l'Etat peut être accordée aux avances remboursables ne portant pas intérêt mentionnées au dernier alinéa du I de l'article 1384 A du code général des impôts, dans les mêmes conditions.
L'Etat est garant en dernier ressort de ces prêts.
L'octroi de la garantie de l'Etat est subordonné à une participation financière des établissements qui s'engagent à prendre en charge au moins la moitié en montant des sinistres intervenant sur leurs prêts garantis dans la limite de taux et dans des conditions définis par décret.
Ces prêts peuvent être distribués par tout établissement de crédit ayant signé à cet effet une convention avec l'Etat et avec une société de gestion agissant pour son compte. Les statuts de cette société sont approuvés par décret et le président de son conseil d'administration est nommé par arrêté. Des commissaires du Gouvernement assistent au conseil d'administration de cette société et ont le droit de veto sur toute décision de nature à affecter l'engagement financier de l'Etat lié à sa contribution à la société et à sa garantie.

Article L312-2 *Le contrôle de chacune des sociétés d'habitations à loyer modéré 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.
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

Section 2 Action des collectivités territoriales

Article L312-2-1 *En complément ou indépendamment des aides de l'Etat, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale peuvent apporter des aides destinées à la réalisation de logements locatifs sociaux, à la réhabilitation ou à la démolition de logements locatifs ainsi que de places d'hébergement, ainsi qu'aux opérations de rénovation urbaine incluant notamment la gestion urbaine et les interventions sur les copropriétés dégradées. Ils peuvent également apporter, sous condition de ressources, des aides*

aux propriétaires occupants pour l'amélioration de l'habitat et aux personnes accédant à la propriété ainsi que des compléments aux aides mentionnées au 5º de l'article L. 301-2. Ils peuvent, à cet effet, conclure des conventions avec l'Agence nationale de l'habitat, par lesquelles ils lui confient, en leur nom et pour leur compte, la gestion des aides destinées aux propriétaires bailleurs et occupants.

Article L312-3 *Les départements, les communes et leurs groupements peuvent soit garantir les emprunts contractés par des sociétés ou organismes ayant pour objet la construction d'immeubles à usage principal d'habitation n'excédant pas les normes de surface et de prix exigées pour l'octroi des prêts prévus par l'article L. 351-2 (1º et 3º), 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 nº 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions modifiée, ne sont pas applicables aux garanties d'emprunt ou aux cautionnements accordés respectivement par un département ou une commune pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements réalisées avec le bénéfice des prêts aidés par l'Etat.*

Article L312-5 *Les règles générales applicables à la participation des communes à des entreprises privées, prévues notamment par les articles L. 381-1 à L. 381-6 du code des communes sont applicables à la participation des départements aux mêmes entreprises.*
Un décret en Conseil d'Etat fixe, en tant de besoin, les modalités d'application de l'article L. 312-4 et de l'alinéa précédent.

Article L312-5-2 *La région peut :*
a) Compléter l'aide de l'Etat par des subventions, des prêts, des bonifications d'intérêts ou des garanties d'emprunt ;
b) Accorder des subventions à l'acquisition et à l'aménagement de terrains à bâtir pour faciliter la réalisation des opérations d'habitat à caractère essentiellement social proposées par les collectivités territoriales ;
c) Engager, seule ou par voie contractuelle, notamment avec l'Etat, un programme d'aides destinées à favoriser la qualité de l'habitat, l'amélioration des quartiers et des logements existants, l'équipement de terrains à bâtir, l'innovation, les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables.

Section 3 Action des chambres de commerce et d'industrie

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.

Chapitre III Participation des employeurs à l'effort de construction

Section 1 Participation des employeurs à l'effort de construction

Article L313-1 *Les employeurs, occupant au minimum vingt salariés, à l'exception de l'Etat, des collectivités 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 a 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, d'acquisition ou de démolition 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.

f) De subventions à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

g) De compensations versées aux entreprises d'assurance de dommages qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant un cahier des charges social établi par l'Union d'économie sociale du logement et approuvé par décret.

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 vingt 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, 50 p. 100 et 25 p. 100, respectivement chacune des trois années suivant la dernière année de dispense. Les employeurs ayant dépassé l'effectif de vingt salariés avant le 1er septembre 2005 et qui, en 2005, bénéficient d'une dispense ou d'une réduction du montant de leur participation continuent à bénéficier de cette dispense ou de cette réduction dans les conditions antérieures.

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

Dans ce cas, l'obligation visée au premier alinéa du présent article est due dans les conditions de droit commun dés l'année au cours de laquelle l'effectif de vingt 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 assujettis à une cotisation de 2 p. 100 calculée sur les bases fixées à l'article L. 313-1.*

Cette cotisation est recouvrée selon les modalités et sous les suretés, garanties et sanctions applicables aux taxes sur le chiffre d'affaires.

Article L313-5 *Les investissements à effectuer par les employeurs dans la construction de logements en application de l'article L. 313-1, ainsi que la cotisation prévue à l'article L. 313-4, sont calculés sur le montant des rémunérations*

versées au cours de l'année civile écoulée. Le délai d'un an, prévu par ces mêmes articles pour la réalisation des investissements, expire au 31 décembre de l'année suivant celle du versement des rémunérations.

Article L313-6 *Les agents des administrations compétentes peuvent exiger des employeurs et, le cas échéant, des organismes bénéficiaires des investissements, justification qu'il a été satisfait aux obligations imposées par le présent chapitre.*
Ces agents sont astreints au secret professionnel dans les conditions et sous les réserves fixées au code général des impôts.

Section 2 Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction

Article L313-7 *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.
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 L. 612-1, L. 612-2 et L. 612-3 du code de commerce 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 L. 612-1 et L. 612-2.*

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 dixième 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 2º et 2º bis de l'article L. 313-19 ou réalise des opérations en méconnaissance des dispositions du 4º 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.

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 2º et 2ºbis de l'article L. 313-19 ou réalise des opérations en méconnaissance des dispositions du 4º 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.

Article L313-16-1 *Les organismes qui construisent, acquièrent ou améliorent des logements-foyers destinés aux personnes et familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 doivent, pour bénéficier de fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction, être agréés par l'autorité administrative. Pour la délivrance de l'agrément, il est tenu compte notamment des conditions financières et de gestion dans lesquelles l'organisme exerce son activité.*

Article L313-16-2 *Sous l'autorité des ministres intéressés, 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'organismes agréés pour collecter cette participation. Pour les besoins exclusifs de ce contrôle, l'agence nationale peut obtenir de l'organisme, au cas où il exerce d'autres activités que celle au titre de laquelle il a bénéficié des fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction, la communication de tout document se rapportant à ces activités.*
Lorsque le contrôle de l'agence nationale s'est conclu par un rapport, celui-ci est communiqué à l'organisme en cause, qui dispose d'un mois pour présenter ses observations. En cas d'irrégularité ou de faute de gestion commise par un des organismes mentionnés au premier alinéa ou de carence des organes dirigeants, l'autorité administrative met l'organisme en demeure de prendre, dans un délai déterminé, toute mesure de redressement utile. Lorsque la mise en demeure est restée vaine, l'autorité administrative peut décider une ou plusieurs des sanctions suivantes :
1º Suspendre l'agrément pour une période au plus d'un an ou en prononcer le retrait ;
2º Interdire à un ou plusieurs membres ou anciens membres des organes dirigeants de participer aux organes des organismes ayant un objet semblable ainsi qu'aux organes délibérants et de direction d'organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 et des sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 481-1-1 ;

3º Nommer un administrateur provisoire pour une durée au plus d'un an renouvelable une fois. Pendant la durée de l'administration provisoire, l'assemblée générale ne peut désigner de nouveaux organes dirigeants ;
4º Infliger à l'organisme une sanction pécuniaire n'excédant pas un dixième du montant des loyers perçus au cours du dernier exercice clos. Cette sanction est recouvrée comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine.
Ces sanctions sont prononcées après que l'organisme, le dirigeant ou le membre en cause a été mis en mesure de présenter ses observations.

Article L313-16-3 *Le fait de faire obstacle au contrôle de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction rend passible, après mise en demeure restée vaine, l'organisme contrôlé d'une amende de 15 000 Euros maximum. La pénalité est prononcée par l'autorité administrative et recouvrée au profit de l'Etat comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine.*

Article L313-16-4 *Les dispositions des articles L. 313-16-1 à L. 313-16-3 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.*

Section 3 Union d'économie sociale du logement

Article L313-17 *L'Union d'économie sociale du logement est une société anonyme coopérative à capital variable, soumise aux règles applicables aux unions d'économie sociale régies, notamment, par le titre II bis de la loi nº 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération et aux dispositions de la loi nº 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, sous réserve des dispositions du présent chapitre.*
NOTA : La loi nº 66-537 du 24 juillet 1966 a été abrogée par l'ordonnance nº 2000-912 du 18 septembre 2000 et codifiée en partie dans le code de commerce.

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 :*
1º Représente les intérêts communs de ses associés, notamment auprès des pouvoirs publics ;
2º 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 oeuvre 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 ;
2º 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 ;
2º ter Assure, dans des conditions fixées par convention avec l'Etat, le financement des aides prévues au g de l'article L. 313-1 ;
3º Elabore, dans l'intérêt commun, des recommandations aux associés aux fins mentionnées au 2º. Ces recommandations ne peuvent déroger aux conventions ci-dessus mentionnées ;
3º bis Adresse aux associés des recommandations visant à la bonne application, dans les sociétés mentionnées à l'article L. 422-2 dont ils sont actionnaires de référence au sens de l'article L. 422-2-1, de la politique nationale de l'habitat et du renouvellement urbain qu'expriment les conventions conclues par l'Etat avec l'union regroupant

les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ou conjointement avec cette union et l'Union d'économie sociale du logement ;
3º ter Adresse aux associés des recommandations visant à permettre le regroupement des actions des sociétés mentionnées à l'article L. 422-2 détenues par les associés collecteurs sans pouvoir organiser de concentration nationale, à donner des consignes de vote sur les décisions prises en assemblée des actionnaires ou des administrateurs de ces mêmes sociétés lorsqu'elles portent sur des opérations liées à leur capital et à assurer, dans les sociétés dont ils sont actionnaires de référence au sens de l'article L. 422-2-1, le respect des principes déontologiques qu'elle fixe. Ces recommandations ne peuvent déroger aux conventions conclues entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement sur les mêmes objets ;
4º Donne, en considération des intérêts communs que l'union représente et des objectifs définis dans les conventions mentionnées au 2º, un avis conforme préalablement aux opérations par lesquelles les associés collecteurs :
- constituent, cèdent ou transforment des créances ou accordent des subventions avec les fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, dans des conditions qui dérogent aux recommandations mentionnées au 3º ;
- convertissent ou transforment en titres ou subventions des créances constituées avec les fonds de même provenance ;
- prennent ou cèdent des participations financées avec les fonds de même provenance ;.
5º 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.

Article L313-20 *Les stipulations des conventions prévues au 2º, au 2º bis et au 2º ter 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'un fonds d'intervention, d'un fonds de soutien et d'un fonds dénommé fonds de garantie universelle des risques locatifs.
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 2º bis de l'article L. 313-19.
La convention prévue au 2º 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 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 oeuvre de la garantie d'équilibre financier du fonds.
Le fonds de garantie universelle des risques locatifs verse les compensations prévues au g de l'article L. 313-1. Il peut également verser les garanties de loyer et charges prévues au c du même article aux bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième à cinquième alinéas de l'article 41 ter de la loi nº 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, qui ne souscrivent pas de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés.
En dehors des contributions des associés collecteurs et de toutes ressources de l'Union d'économie sociale du logement, le fonds de garantie universelle des risques locatifs est alimenté par une fraction des primes ou cotisations qui lui sont confiées par les entreprises d'assurance de dommages qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant le cahier des charges social mentionné au g de l'article L. 313-1. Il peut également recevoir des versements de l'Etat au titre des locataires que ce dernier prend en charge,

dans des conditions fixées par convention entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement, ainsi que des contributions volontaires des collectivités territoriales ou de leurs groupements.
Un décret en Conseil d'Etat, pris après consultation de l'union, fixe les règles de gestion et de fonctionnement du fonds de garantie universelle des risques locatifs.
L'Union d'économie sociale du logement garantit l'équilibre financier de ce 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 2º 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 2º 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 4º 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, bénéfices ou primes d'émission est interdite, sauf dérogation accordée par l'autorité administrative.*
L'union ne peut procéder à l'amortissement de son capital et ne peut servir aucun dividende, intérêt ou rémunération de quelque nature que ce soit à son capital.
Le prix maximal de cession des actions de l'union est limité au montant nominal de ces actions.
Les opérations intervenues en violation des dispositions du présent article sont frappées d'une nullité d'ordre public.

Article L313-25 *Pour ses frais de fonctionnement afférents aux attributions prévues aux 1º à 4º 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.*
Une fraction des sommes prélevées peut être reversée par l'union aux organisations interprofessionnelles d'employeurs et de salariés associées, en défraiement forfaitaire des charges que représente leur participation à l'ensemble des travaux et activités de l'union et de ses associés collecteurs.
L'assemblée générale de l'union détermine annuellement le montant du défraiement qui est réparti par le conseil d'administration entre les organisations interprofessionnelles d'employeurs et de salariés associées sur la base d'un dossier établi par chaque organisation décrivant la nature des dépenses envisagées et rendant compte de l'emploi des sommes perçues au titre de l'année précédente. Ce défraiement est exclusif de tous autres défraiements, indemnisations ou rémunérations par l'union de ces organisations et de leurs représentants permanents.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle au remboursement des frais de mission exposés dans le cadre de leurs fonctions par les représentants permanents de ces organisations.

Section 4 Dispositions diverses

Article L313-26 *Le contrat de réservation conclu au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction est une convention par laquelle une personne, en contrepartie du versement de fonds issus de cette participation, s'oblige à affecter, pour une durée déterminée, des logements locatifs à l'usage de personnes désignées par son cocontractant.*
Nonobstant toute clause contraire, toute aliénation de ces logements substitue de plein droit l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur, y compris celles résultant du contrat de réservation annexé au contrat de vente. Cette disposition ne s'applique pas aux logements vendus dans les conditions prévues à l'article L. 443-9.

Article L313-26-1 *Lorsque, dans le cadre d'un dispositif d'accession sociale à la propriété par portage foncier prévu par une convention conclue entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement, un bail à construction est signé par une personne morale désignée par un associé de cette union et par un ménage accédant pour la première fois à la propriété de sa résidence principale et disposant de ressources inférieures à des plafonds fixés par voie réglementaire, les droits résultant du bail à construction ne peuvent être cédés qu'en totalité et avec l'agrément du bailleur.*
Cet agrément est accordé de plein droit si le cessionnaire acquiert pour la première fois sa résidence principale, dispose de ressources inférieures aux plafonds mentionnés au premier alinéa et destine l'habitation concernée à l'usage exclusif de sa résidence principale.
Dans le cas contraire, l'agrément n'est accordé que si le cessionnaire s'engage à verser un loyer périodique fixé par le contrat de bail à construction ou à lever l'option de la promesse de vente afférente au terrain, dans les conditions prévues par le bail à construction et dans un délai maximal de trois mois à compter de la date de cession.
Le présent article ne s'applique pas en cas de défaillance constatée du preneur à l'égard d'un créancier hypothécaire ayant financé la réalisation des constructions, en cas de vente amiable avec l'accord du créancier ou en cas de saisie à l'initiative de ce dernier.

Article L313-27 *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 nº 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 nº 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 :*
1º 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;
2º Les personnes condamnées pour l'un des délits prévus, soit par la loi nº 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 nº 58-1229 du 16 décembre 1958 portant réglementation des agences de transactions immobilières, ou par la loi nº 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;
3º Les personnes empêchées d'exercer un commerce en vertu du chapitre VIII du titre II du livre Ier du code de commerce, ainsi que les personnes condamnées en application, soit du décret du 14 juin 1938 sur les entreprises d'assurances, repris par le code des assurances, livre III, titre II, chapitre VIII, et livre V, titre Ier, chapitre IV, section IV, soit des lois des 13 et 14 juin 1941 relatives à la réglementation et à l'organisation de la profession bancaire et des professions qui s'y rattachent, soit de la loi nº 52-332 du 24 mars 1952 relative aux entreprises de crédit différé, soit de l'article L. 241-6 ;
4º Les faillis non réhabilités ;
5º Les anciens officiers ministériels destitués ou révoqués ;
6º Les avocats, architectes, experts comptables, comptables agréés, géomètres experts rayés de leur ordre par mesure disciplinaire;
7º 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 punie d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 18 000 euros, ou de l'une de ces deux peines seulement.*

Article L313-31 *Les dispositions du premier alinéa de l'article L. 423-11 sont applicables aux administrateurs et aux salariés des 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 150 000 euros le fait pour un dirigeant d'un organisme collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction de faire, de mauvaise foi, à des fins personnelles directes ou indirectes et dans l'exercice de ses fonctions :*
- des biens ou du crédit de l'organisme un usage contraire à l'objet de celui-ci ;
- des pouvoirs qu'il possédait ou des voix dont il disposait un usage contraire à l'objet de l'organisme.

Article L313-32-1 *Pour l'exécution, dans les conditions prévues au présent chapitre, des conventions mentionnées au 2º de l'article L. 313-19 définissant les politiques nationales d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, les collecteurs associés de l'union d'économie sociale du logement reçoivent une partie des sommes collectées au titre de l'article L. 313-1 par les organismes, agréés aux fins de les collecter, ayant le statut d'organismes d'habitations à loyer modéré ou de sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux.*
Ce versement aux collecteurs associés de l'union d'économie sociale du logement, fixé à deux tiers du montant total des sommes collectées, par chaque organisme, au titre de l'article L. 313-1 au cours de l'année précédente, est effectué avant le 30 juin de chaque année, accompagné d'une déclaration également adressée au représentant

de l'Etat dans le département du siège de l'organisme. Il n'inclut aucun fonds de la fraction de la participation mentionnée à l'article L. 313-9.
Les organismes soumis à ce versement qui ne s'en sont pas acquittés avant le 30 juin de chaque année sont passibles d'une pénalité dont le montant est au plus égal aux sommes collectées au cours de l'année précédente, prononcée par le ministre chargé du logement après que l'organisme a été appelé à présenter ses observations. Ces pénalités sont recouvrées au profit de l'Etat comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine.
NOTA : Loi nº 2006-872, art. 101 II : Ces dispositions s'appliquent aux sommes collectées au titre de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation entre le 1er janvier 2006 et le 31 décembre 2009.

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 2º 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 4º de l'article L. 313-19 est réputé rendu.*

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

Section 1 Epargne-logement

Article L315-1 *Le régime de l'épargne-logement a pour objet de permettre l'octroi de prêts aux personnes physiques qui ont fait des dépôts à un compte d'épargne-logement et qui affectent cette épargne au financement de logements destinés à l'habitation principale.*
Les titulaires d'un compte d'épargne-logement qui n'affectent pas cette épargne au financement de logements destinés à l'habitation principale dans les conditions du premier alinéa peuvent l'affecter au financement de logements ayant une autre destination dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat qui détermine notamment les destinations autorisées. Ces destinations sont exclusives, à l'exception des résidences de tourisme, de tout usage commercial ou professionnel.
Les dispositions précédentes ne font pas obstacle à l'affectation de l'épargne-logement au financement d'un local destiné à un usage commercial ou professionnel, dès lors qu'il comporte également l'habitation principale du bénéficiaire.

Article L315-2 *Les prêts d'épargne-logement concernant les logements destinés à l'habitation principale, et les locaux visés au troisième alinéa de l'article L. 315-1 sont accordés pour le financement des dépenses de construction, d'acquisition, d'extension ou de certaines dépenses de réparation et d'amélioration.*
Les prêts d'épargne-logement concernant les logements ayant une autre destination sont accordés pour le financement des dépenses de construction, d'extension ou de certaines dépenses de réparation et d'amélioration.
Les prêts d'épargne-logement accordés entre le 1er janvier 1996 et le 31 décembre 1996 peuvent être affectés au financement des dépenses d'acquisition de logements visés à l'alinéa précédent.

Article L315-3 *Les dépôts d'épargne-logement sont reçus par les caisses d'épargne ordinaires ainsi que dans les banques et organismes de crédit qui s'engagent par convention avec l'Etat à appliquer les règles fixées pour le fonctionnement de l'épargne-logement.*
NOTA : Loi 2005-516 2005-05-20 art. 16 V :
1 - Jusqu'à leur échéance, les investissements réalisés conformément aux dispositions de l'article 15 de la loi nº 90-568 du 2 juillet 1990 précitée dans sa rédaction en vigueur jusqu'à la date de publication de la présente loi demeurent régis par ces dispositions.
2 - Les dispositions des I à IV entrent en vigueur à la date du transfert prévu au 1 du II.

Article L315-4 *Les bénéficiaires d'un prêt d'épargne-logement reçoivent de l'Etat, lors de la réalisation du prêt, une prime d'épargne dont le montant est fixé compte-tenu de leur effort d'épargne.*
NOTA : Loi 2002-1575 2002-12-30 finances art. 80 II : les présentes dispositions s'appliquent aux comptes d'épargne-logement ouverts à compter du 12 décembre 2002.

Article L315-5 *Les intérêts et la prime d'épargne versés aux titulaires de comptes d'épargne-logement ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'allocation de logement.*

Article L315-6 *Les modalités d'application des dispositions de la présente section sont fixées par décret en Conseil d'Etat.*

Section 2 Dispositions transitoires relatives à l'épargne-construction

Article L315-19 *Les dispositions de la présente section sont applicables aux comptes d'épargne-construction ouverts jusqu'au 4 février 1959 au nom de toute personne physique, soit par les caisses d'épargne, soit par les organismes avec lesquels la caisse des dépôts et consignations a conclu un accord.*
Les titulaires des livrets de domaine retraite, ouverts en application des dispositions du décret du 24 mai 1938, ont la faculté de faire verser le montant revalorisé de leur livret à un compte d'épargne-construction.

Article L315-20 *Les sommes versées aux comptes d'épargne-construction sont destinées à être investies dans la construction ou l'achat d'immeubles à usage principal d'habitation en vue du logement des titulaires, de leurs conjoints ou de l'un de leurs ascendants ou descendants, ainsi que dans l'acquisition du terrain à bâtir nécessaire à cette construction et dans les travaux d'aménagement, de réparation et d'entretien sur des immeubles à usage principal d'habitation.*

Article L315-21 *Au moment de l'investissement et en cas de hausse du coût de la construction, les sommes versées aux comptes d'épargne-construction, augmentées des intérêts capitalisés au 31 décembre de chaque année, sont majorées d'une bonification d'épargne.*

Article L315-22 *Le taux de cette bonification est égal à celui de la hausse intervenue entre la date des versements et celle des remboursements, telle qu'elle est constatée par l'institut national de la statistique et des études économiques.*
S'il renonce à cet investissement, le titulaire d'un compte d'épargne-construction peut en demander le remboursement total ou partiel en perdant le bénéfice de la bonification d'épargne de la somme remboursée.
Tout retrait est subordonné à un préavis de trois mois.

Article L315-23 *Le compte d'épargne-construction ne peut être transféré entre vifs qu'au profit de parents en ligne directe.*
Il peut faire l'objet d'un partage ou d'une cession entre indivisaires dans les conditions de droit commun.
Le conjoint survivant, commun en biens ou appelé à la succession pour une part en toute propriété, a la faculté jusqu'au partage inclusivement, de se faire attribuer par priorité la totalité de ce compte, à charge de soulte s'il y a lieu.

Article L315-24 *Les femmes mariées, quel que soit leur régime matrimonial, et les mineurs, sont admis à se faire ouvrir un compte d'épargne-construction et à y verser des fonds sans l'intervention de leur mari ou de leur représentant légal.*
Le retrait des fonds versés s'opère dans les conditions du droit commun.

Article L315-25 *Il est interdit d'être titulaire simultanément de plusieurs comptes d'épargne-construction sous peine de perdre l'avantage de la totalité des intérêts de la bonification éventuelle prévus aux articles précédents.*

Article L315-26 *Les sommes inscrites sur les comptes d'épargne-construction sont centralisées et gérées par la Caisse des dépôts et consignations.*
Les fonds disponibles sont placés auprès du Crédit Foncier de France en obligations revalorisables proportionnellement à la hausse éventuelle du coût de la construction constatée comme il est dit à l'article L. 315-22.

Le Crédit Foncier de France peut, de plus, émettre dans le public des obligations de cette nature, dans les conditions fixées par l'autorité réglementaire.
Le produit de ces obligations est placé par le Crédit Foncier de France, et, le cas échéant, par le Comptoir des entrepreneurs, en prêts ou crédits revalorisables dans les mêmes conditions, consentis, notamment, pour partie, aux personnes qui sollicitent l'attribution d'un prêt garanti par l'Etat notamment dans le cadre de l'article L. 312-1.

Article L315-27 *Le Crédit Foncier de France et, le cas échéant, le Comptoir des entrepreneurs bénéficient de leur législation spéciale pour la réalisation, l'exécution et le recouvrement des prêts ou crédits hypothécaires consentis dans les conditions prévues aux articles ci-dessus de la présente section.*

Article L315-28 *Par dérogation aux articles 2132 et 2148 (4) du Code civil les hypothèques constituées pour la sûreté des prêts ou crédits revalorisables consentis dans les conditions prévues aux articles précédents garantissent, à tout moment, le montant intégral de la créance de l'établissement prêteur, sous réserve que l'inscription mentionne le montant originaire de la créance, ainsi que la clause de revalorisation contenue dans le contrat de prêt. L'inscription doit, en outre, préciser qu'elle est requise en vertu du présent article.*
Les dispositions qui précèdent s'appliquent dans tous les cas où les prêts ou crédits consentis s'accompagnent d'une clause de revalorisation, à condition que l'inscription précise qu'elle a été prise en vertu du présent article.

Article L315-29 *La garantie de l'Etat est accordée à la Caisse des dépôts et consignations, au Crédit Foncier de France et au Comptoir des Entrepreneurs pour l'ensemble des opérations effectuées dans le cadre de la présente section.*
Toutes conventions utiles sont passées entre l'Etat et ces établissements.

Article L315-30 *Les dispositions du Code des caisses d'épargne sont applicables en tout ce qui n'est pas contraire à la présente section, aux comptes d'épargne-construction, ainsi que les exonérations fiscales dont bénéficient les caisses d'épargne.*

Article L315-31 *Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions d'application des articles L. 315-19 à L. 315-30 et notamment :*
1º Les conditions d'ouverture et de fonctionnement des comptes d'épargne-construction ;
2º Les justifications à fournir pour bénéficier de la bonification d'épargne prévue à l'article L. 315-21 ;
3º 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 Francais 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 extérieurs 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 nº 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 Ier Agence nationale de l'habitat - Statut et concours financier

Section 1 Dispositions générales

Article L321-1 *I. - L'Agence nationale de l'habitat a pour mission, dans le respect des objectifs définis à l'article L. 301-1, de promouvoir le développement et la qualité du parc existant de logements privés. A cet effet, elle encourage et facilite l'exécution de travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation d'immeubles d'habitation, ainsi que l'exécution de travaux de transformation en logements de locaux non affectés à l'habitation, dès lors que ces logements sont utilisés à titre de résidence principale. Elle peut mener des actions d'assistance, d'étude ou de communication ayant pour objet d'améliorer la connaissance du parc privé existant et des conditions de son occupation et de faciliter l'accès des personnes défavorisées et des ménages à revenus modestes ou intermédiaires aux logements locatifs privés.*
L'Agence nationale de l'habitat est administrée par un conseil d'administration qui comprend, outre le président, d'une part, des membres représentant l'Etat, les départements, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale et, d'autre part, un nombre égal de membres comprenant des représentants des propriétaires, des locataires et des professionnels de l'immobilier ainsi que des personnalités qualifiées.
II. - L'Agence nationale de l'habitat peut conclure avec tout bailleur une convention conforme à l'article L. 321-4 ou à l'article L. 321-8 par laquelle ce dernier s'engage à respecter des conditions relatives au plafond de ressources des locataires, au plafond de loyers et, le cas échéant, aux modalités de choix des locataires.
Un décret détermine les modalités d'application du présent II. Ce décret définit une procédure d'entrée en vigueur simplifiée des conventions.
III. - Pour l'accomplissement de sa mission, l'Agence nationale de l'habitat dispose des ressources suivantes :
1º Les contributions et subventions de l'Etat et de ses établissements publics, de l'Union européenne, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;
2º Les recettes fiscales affectées par la loi ;
3º Le produit des amendes mentionnées à l'article L. 651-2 ;
4º Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;
5º Le remboursement des aides qu'elle a accordées et qui sont annulées ;
6º Le produit des dons et legs ;

7º Les sommes correspondant aux aides accordées par les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale mentionnées aux articles L. 312-2-1 et L. 321-1-1 qui lui sont versées en application des conventions prévues à ces articles ;
8º Les sommes allouées par des personnes morales publiques ou privées en vue de l'attribution, pour leur compte, d'aides à l'habitat non régies par le présent code, dès lors que les logements faisant l'objet des aides sont occupés à titre de résidence principale.
IV. - Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article. Il détermine les modalités de gestion et de fonctionnement de l'Agence nationale de l'habitat, ainsi que les utilisations de ses ressources.

Article L321-1-1 *Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu une convention avec l'Etat en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2, il conclut également une convention avec l'Agence nationale de l'habitat. Cette convention détermine les conditions de gestion par l'agence, ou, à leur demande, par l'établissement public de coopération intercommunale ou le département, des aides destinées aux propriétaires privés. Elle peut prévoir la gestion par l'agence, au nom et pour le compte de l'établissement public ou du département, des aides à l'habitat privé qu'ils apportent sur leur budget propre. Elle peut, dans des limites fixées par décret en Conseil d'Etat, arrêter les règles particulières d'octroi des aides destinées aux propriétaires bailleurs et occupants, en fonction de critères économiques, sociaux ou géographiques.*
Elle prévoit les conditions dans lesquelles le président du conseil général ou de l'établissement public de coopération intercommunale signe au nom de l'agence les conventions mentionnées à l'article L. 321-4 lorsque ces conventions permettent l'octroi d'une aide publique mentionnée au premier alinéa de l'article L. 301-3.

Article L321-2 *L'Agence nationale de l'habitat peut prononcer des sanctions à l'encontre des bénéficiaires des aides ou de leurs mandataires, ainsi que des signataires d'une convention prévue aux articles L. 321-4 ou L. 321-8, ayant contrevenu aux règles ou aux conventions conclues. Elle peut, pour une durée maximale de cinq ans, refuser une nouvelle demande d'aide émanant du même bénéficiaire. Elle peut également prononcer des sanctions pécuniaires dont le montant, qui ne peut excéder la moitié de l'aide accordée ou une somme équivalant à deux ans de loyers, est fixé par décret compte tenu de la gravité des faits reprochés et de la situation financière de la personne ou de l'organisme intéressé. Les personnes ou les organismes concernés sont mis en mesure de présenter leurs observations préalablement au prononcé des sanctions.*

Section 2 Dispositions communes aux aides accordées aux propriétaires bailleurs

Article L321-3 *L'aide que l'Agence nationale de l'habitat accorde au propriétaire d'un logement à usage locatif pour y réaliser des travaux d'amélioration est subordonnée à la condition que le logement soit donné en location pendant une durée fixée par le règlement général de l'agence.*

Article L321-4 *Une aide particulière peut être accordée au propriétaire qui s'engage à respecter des obligations définies par voie de convention. La convention, conforme à des conventions types prévues par décret, détermine notamment :*
a) Le cas échéant, les travaux d'amélioration qui incombent au bailleur ;
b) Le montant maximum des loyers ;
c) Les conditions d'occupation du logement et, le cas échéant, ses modalités d'attribution ;
d) Sa durée, qui ne peut être inférieure à neuf ans si le propriétaire reçoit une aide pour réaliser des travaux d'amélioration, et à six ans dans le cas contraire ;
e) Les conditions de sa révision et de sa résiliation ;
f) Les pénalités encourues en cas de méconnaissance des engagements conventionnels.
Le contrôle du respect de la convention est assuré par l'Agence nationale de l'habitat.

Article L321-5 *Les rapports entre le bailleur et les locataires ou occupants du logement pendant la durée de la convention sont régis par la loi nº 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et par les dispositions du présent chapitre dans la mesure où elles dérogent à la législation en vigueur.*

Article L321-6 *Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur est tenu de mettre provisoirement à la disposition du locataire ou de l'occupant un logement au moins équivalent au logement*

faisant l'objet des travaux ou correspondant aux besoins de l'intéressé, dans un périmètre géographique tel que défini à l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948.

Article L321-7 *Pendant la durée de la convention, le bailleur tient à la disposition du locataire ou de l'occupant du logement la convention prévue à l'article L. 321-4. Si le loyer dépasse le prix fixé par cette convention, le locataire ou l'occupant peut saisir le juge compétent pour obtenir la modification du bail et le remboursement de la fraction des loyers indûment versés.*

Section 3 Dispositions particulières applicables à certains logements conventionnés

Article L321-8 *Pour les logements mentionnés au 2º de l'article L. 351-2 ou pour les logements mentionnés au 4º du même article qui bénéficient d'une aide de l'Agence nationale de l'habitat, la convention conclue avec l'agence en application de l'article L. 321-4 tient lieu de la convention prévue à l'article L. 353-2. Ces logements sont soumis aux dispositions de la section 2 et de la présente section.*

Article L321-9 *A l'exception des articles L. 353-6 à L. 353-9-1, L. 353-19-2 et L. 353-20, les dispositions du chapitre III du titre V du présent livre ne s'appliquent pas aux logements mentionnés à l'article L. 321-8.*

Article L321-10 *Les logements mentionnés à l'article L. 321-8 peuvent être loués à des organismes publics ou privés en vue de leur sous-location, meublée ou non, aux demandeurs visés à l'article L. 441-2-3.*

Article L321-11 *En cas de mutation d'un bien faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 ou à l'article L. 321-8, la convention en cours s'impose de plein droit au nouveau propriétaire. Les engagements de la convention en cours sont obligatoirement mentionnés dans l'acte de mutation. Un avenant précisant l'identité du nouveau propriétaire est signé entre celui-ci et l'Agence nationale de l'habitat. A défaut, l'Agence nationale de l'habitat peut appliquer au propriétaire vendeur les sanctions prévues à l'article L. 321-2.*

Article L321-12 *Les obligations des bailleurs à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement sont fixées par décret.*
Ces organismes sont tenus de fournir à l'Agence nationale de l'habitat toutes les informations nécessaires à l'exercice de son contrôle.

Chapitre 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

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 nº 77-1 du 3 janvier 1977, des aides publiques à l'investissement pour la construction et l'amélioration de logements, autres que l'aide personnalisée au logement, doivent, en cas de cession à titre onéreux du logement aidé, reverser à l'Etat tout ou partie de l'aide reçue.*

Titre V Aide personnalisée au logement

Chapitre Ier Dispositions générales

Article L351-1 *Une aide personnalisée au logement est instituée.*

Article L351-2 *L'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale, quel que soit le lieu de son implantation sur le territoire national. Son domaine d'application comprend :*
1º 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 ;
2º Les logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux ou appartenant aux bailleurs du secteur locatif définis au quatrième alinéa de l'article 41 ter de la loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière, ou appartenant à d'autres bailleurs, à condition que les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;
3º 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 ;
4º Les logements à usage locatif construits ou améliorés après le 4 janvier 1977 dans des conditions fixées par décret et dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;
5º 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 2º et 3º ci-dessus, dès lors qu'ils font l'objet des conventions régies par le chapitre III du présent titre ;
6º Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi nº 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.*
L'aide personnalisée au logement n'est pas attribuée aux personnes qui sont locataires d'un logement appartenant à l'un de leurs ascendants ou descendants, ou ceux de leur conjoint ou concubin ou de toute personne liée à elles par un contrat conclu en application de l'article 515-1 du code civil.

Article L351-2-2 *Les organismes visés à l'article L. 411-2 ainsi que les sociétés d'économie mixte pour leurs logements conventionnés, lorsqu'ils bénéficient de prêts visés aux 2º, 3º et 5º de l'article L. 351-2 dans le cadre de programmes de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements locatifs sont autorisés à constater en charges différées dans leurs comptes sociaux le montant correspondant à la somme que l'établissement prêteur est en droit de leur réclamer en cas de remboursement anticipé d'un prêt, de manière que sa rémunération, eu égard aux modalités de progressivité des annuités sur la durée totale du prêt, soit assurée au taux actuariel fixé dans le contrat conclu avec l'emprunteur.*
Les organismes visés à l'article L. 411-2 ainsi que les sociétés d'économie mixte pour leurs logements locatifs sociaux, lorsqu'ils bénéficient de prêts aidés par l'Etat pour la réalisation de logements locatifs sociaux dans les

départements d'outre-mer, sont autorisés à constater en charges différées dans leurs comptes sociaux le montant correspondant à la somme que l'établissement prêteur est en droit de leur réclamer en cas de remboursement anticipé d'un prêt, de manière que sa rémunération, eu égard aux modalités de progressivité des annuités sur la durée totale du prêt, soit assurée au taux actuariel fixé dans le contrat conclu avec l'emprunteur.

Article L351-3 *Le montant de l'aide personnalisée au logement est calculé en fonction d'un barème défini par voie réglementaire.*
Ce barème est établi en prenant en considération :
1. La situation de famille du demandeur de l'aide occupant le logement et le nombre de personnes à charge vivant habituellement au foyer ;
2. Les ressources du demandeur et, s'il y a lieu, de son conjoint et des personnes vivant habituellement à son foyer ; toutefois un abattement est opéré sur le montant des ressources, lorsque le conjoint perçoit des revenus résultant de l'exercice d'une activité professionnelle ;
3. Le montant du loyer ou de la redevance définie par la loi nº 84-595 du 12 juillet 1984 précitée ou des charges de remboursement des prêts contractés pour l'acquisition du logement ou son amélioration, pris en compte dans la limite d'un plafond, ainsi que les dépenses accessoires retenues forfaitairement.
La prise en compte des ressources peut faire l'objet de dispositions spécifiques, lorsque le demandeur est âgé de moins de vingt-cinq ans, et qu'il bénéficie d'un contrat de travail autre qu'un contrat à durée indéterminée.
Le barème est révisé chaque année au 1er janvier. Cette révision assure, par toutes mesures appropriées, le maintien de l'efficacité sociale de l'aide personnalisée au logement. Sont indexés sur l'évolution de l'indice de référence des loyers défini à l'article 17 de la loi nº 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986 les paramètres suivants :
- les plafonds de loyers ;
- les plafonds des charges de remboursement de contrats de prêts dont la signature est postérieure à la date de révision du barème ;
- le montant forfaitaire des charges ;
- les équivalences de loyer et de charges locatives.

Article L351-3-1 *I. - L'aide personnalisée au logement est due à partir du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel les conditions d'ouverture du droit sont réunies.*
Toutefois, cette aide est due à l'occupant d'un logement-foyer de jeunes travailleurs ou à l'occupant de certains logements-foyers répondant à des conditions fixées par décret à partir du premier jour du premier mois civil pour lequel cet occupant acquitte l'intégralité de la redevance mensuelle prévue par le titre d'occupation, sous réserve que les autres conditions d'ouverture du droit soient réunies à cette date.
De la même façon, les dispositions prévues au premier alinéa ne s'appliquent pas aux personnes dont le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril lorsque, dans les conditions définies au premier alinéa de l'article L. 521-2, elles reprennent le paiement du loyer ou de toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation de ce logement ou lorsqu'elles sont relogées.
Lorsque les conditions d'ouverture du droit sont réunies antérieurement à la date de la demande, l'aide n'est due que dans la limite des trois mois précédant celui au cours duquel la demande est déposée.
II. - L'aide personnalisée au logement cesse d'être due à partir du premier jour du mois civil au cours duquel les conditions d'ouverture du droit cessent d'être réunies.
Toutefois, cette aide cesse d'être due à l'occupant des logements-foyers mentionnés au I le premier jour du mois civil suivant le dernier mois pour lequel cet occupant acquitte l'intégralité de la redevance mensuelle prévue par le titre d'occupation.
Par dérogation aux deux alinéas précédents, le droit à l'aide personnalisée au logement est éteint à partir du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel survient le décès du bénéficiaire.
III. - Les changements de nature à modifier les droits à l'aide personnalisée prennent effet et cessent de produire leurs effets selon les règles respectivement définies pour l'ouverture et l'extinction des droits prévus au premier alinéa du I et du II, sauf en cas de décès du conjoint du bénéficiaire ou d'une personne à charge, auquel cas ils prennent effet le premier jour du mois civil suivant le décès.
Toutefois, les dispositions du I et du II ne peuvent avoir pour effet d'interrompre le droit à l'aide personnalisée au logement ou, le cas échéant, aux allocations de logement visées aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité

sociale. Les dispositions du premier alinéa du I ne s'appliquent pas aux personnes qui, hébergées par un organisme logeant à titre temporaire des personnes défavorisées et bénéficiant de l'aide prévue à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale, accèdent à un logement ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement. Dans ce cas, l'aide est due à compter du premier jour du mois civil au cours duquel les conditions d'ouverture du droit sont réunies.

Article L351-4 *L'aide personnalisée au logement est exclusive des prestations prévues par les articles L. 510 (5) et L. 536 à L. 541 du code de la sécurité sociale, par la loi nº 71-582 du 16 juillet 1971 et par la loi nº 75-623 du 11 juillet 1975.*

Article L351-5 *L'attribution de l'aide personnalisée au logement ouvre droit au versement d'une prime de déménagement dans les mêmes conditions que celles qui sont prévues en matière d'allocation de logement.*
Cette prime ne se cumule pas avec les primes de même nature.

Article L351-6 *Le fonds national d'aide au logement est chargé de financer l'aide personnalisée au logement, la prime de déménagement prévue à l'article L. 351-5 et les dépenses de gestion qui s'y rapportent ainsi que les dépenses du conseil national de l'habitat.*
Il finance également l'allocation de logement relevant du titre III du livre VIII du code de la sécurité sociale ainsi que les dépenses de gestion qui s'y rapportent.
Le fonds est administré par un conseil de gestion dont la composition, les modes de désignation des membres et les modalités de fonctionnement sont fixés par décret.
Sa gestion est assurée par la Caisse des dépôts et consignations.

Article L351-7 *Les recettes du Fonds national d'aide au logement sont constituées notamment par :*
a) Des dotations de l'Etat ;
b) Le produit des prélèvements mis à la charge des employeurs en application des 1º et 2º de l'article L. 834-1 du code de la sécurité sociale ;
c) Des contributions des régimes de prestations familiales.
La contribution annuelle de chaque régime de prestations familiales est égale au montant des prestations qui auraient été versées par eux au titre de l'allocation de logement familiale et de la prime de déménagement. Cette contribution peut être calculée au moyen de formules forfaitaires selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat ;
d) Une fraction de 1,48 % du droit de consommation prévu à l'article 575 du code général des impôts ; cette fraction est perçue par l'Agence centrale des organismes de sécurité sociale et affectée au Fonds national d'aide au logement.
L'Etat assure l'équilibre des recettes et des dépenses du fonds national d'aide au logement.

Article L351-8 *L'aide personnalisée au logement et la prime de déménagement prévue à l'article L. 351-5 sont liquidées et payées pour le compte du fonds national d'aide au logement et selon ses directives par les organismes ou services désignés par décret parmi ceux qui sont chargés de gérer les prestations familiales.*
Pour l'exécution de la mission confiée à ces organismes, des conventions nationales sont conclues par l'Etat représenté par le président du fonds national d'aide au logement avec, d'une part, la caisse nationale des allocations familiales et, d'autre part, la caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles. Elles fixent notamment les obligations des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide, les conditions dans lesquelles les fonds sont mis à leur disposition, les modalités d'adaptation de l'aide en cas de variation importante des ressources ou des charges du bénéficiaire, les modalités techniques d'application de l'article L. 351-9 ainsi que les modalités de remboursement par le fonds national d'aide au logement des dépenses occasionnées à ces organismes par la gestion de l'aide.
Les dispositions de ces conventions nationales sont applicables aux organismes ou services désignés par le décret prévu au premier alinéa du présent article. Toutefois, des adaptations peuvent leur être apportées en vertu d'accords particuliers conclus entre l'Etat et ces organismes après accord de la caisse nationale ou centrale concernée.
A défaut d'accord sur les conventions nationales avec les caisses susmentionnées, les dispositions énoncées au deuxième alinéa sont fixées par décret.

Article L351-9 *L'aide personnalisée au logement est versée :*
En cas de location, au bailleur du logement, sous réserve des dispositions des articles L. 351-11 et L. 353-9 ;
En cas de mandat de gérance de logements, l'aide personnalisée peut être versée au mandataire ;

Dans les autres cas, à l'établissement habilité à cette fin.
Dans des cas qui seront précisés par décret, elle peut être versée au locataire ou au propriétaire du logement.
Lorsque l'aide est versée au bailleur ou à l'établissement habilité à cette fin, elle est déduite, par les soins de qui reçoit le versement, du montant du loyer et des dépenses accessoires de logement ou de celui des charges de remboursement.
Cette déduction doit être portée à la connaissance du bénéficiaire, locataire ou propriétaire du logement.
Sous réserve des dispositions du premier alinéa ci-dessus, l'aide personnalisée au logement est insaisissable et incessible sauf au profit de l'établissement habilité ou du bailleur ou, le cas échéant, de l'organisme payeur dans le cas prévu à l'article L. 351-11, alinéa 3, in fine.

Article L351-10 *L'aide personnalisée au logement n'est, ni comprise dans le montant des revenus du bénéficiaire passibles de l'impôt sur le revenu, ni prise en compte pour l'application de la condition de ressources en vue de l'attribution des prestations de vieillesse, des prestations familiales 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 (1), sont tenues de communiquer à ce personnel toutes les pièces nécessaires à l'exercice de ce contrôle.*
NOTA (1) : L'article 2016 du code général des impôts a été transféré sous l'article L. 160 du livre des procédures fiscales par le décret nº 81-859. L'article L. 160 a été abrogé par la loi nº 98-1266 (Finances pour 1999).

Article L351-13 *Quiconque se rend coupable de fraude ou de fausse déclaration pour obtenir, faire obtenir, ou tenter d'obtenir ou de faire obtenir l'aide personnalisée au logement est puni de l'amende prévue à l'article L. 114-13 du code de la sécurité sociale. Le tribunal ordonne, en outre, le remboursement des sommes indûment versées.*
S'il s'agit d'un administrateur de biens, les peines applicables sont un emprisonnement de six mois et une amende de 18 000 euros ou l'un de ces deux peines seulement. 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 :*
1º 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 ;
2º 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 ;
3º Statuer sur les contestations des décisions des organismes ou services chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement ou de la prime de déménagement.
Cette commission est présidée par le préfet ou son représentant.

Un décret détermine sa composition, le délai dans lequel elle doit être saisie et les conditions dans lesquelles elle peut déléguer aux services chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement ou de la prime de déménagement tout ou partie de ses compétences à l'exception de celle mentionnée au 1° ci-dessus.
Les recours relatifs à ces décisions sont portés devant la juridiction administrative.

Article L351-15 *Les personnes âgées ou handicapées adultes qui ont passé un contrat conforme aux dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 443-1 du code de l'action sociale et des familles, sont assimilées à des locataires pour bénéficier de l'aide personnelle au logement prévue par l'article L. 351-1, au titre de la partie du logement qu'elles occupent.*

Chapitre II Dispositions particulières aux bâtiments et îlots insalubres et à la restauration immobilière

Article L352-1 *Lorsque les deux tiers des locataires ou des occupants d'un immeuble concerné par le troisième alinéa du présent article ont fait connaître leur accord pour que cet immeuble fasse l'objet d'une convention régie par le chapitre III du présent titre, le représentant de l'Etat dans le département peut, avant d'engager les procédures prévues respectivement aux articles L. 28 ou L. 38 du code de la santé publique et à l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme, proposer une telle convention au propriétaire ou aux copropriétaires.*
A défaut pour le propriétaire ou les copropriétaires d'avoir accepté la convention dans un délai de trois mois à compter de la proposition qui leur en est faite ou d'avoir réalisé, dans les délais impartis, les travaux prévus par ladite convention, il est fait application des procédures définies respectivement aux articles L. 28 à L. 32 ou L. 38 à L. 43-1 du code de la santé publique et à l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme.
Les dispositions des deux alinéas précédents sont applicables aux immeubles nécessitant des travaux de remise en état soit au titre de l'article L. 28 ou de l'article L. 38 du code de la santé publique, soit au titre de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme.

Chapitre III Régime juridique des logements locatifs conventionnés

Article L353-1 *Les dispositions du présent chapitre règlent, dans la mesure où elles dérogent à la législation en vigueur, les rapports entre propriétaires et locataires ou occupants des logements qui ont fait l'objet d'une convention en application de l'article L. 351-2.*

Section 1 Dispositions générales applicables aux logements conventionnés

Article L353-2 *Les conventions mentionnées à l'article L. 351-2 sont conclues entre l'Etat et les bailleurs de logements précisés à cet article.*
Elles déterminent, dans le cadre des conventions types mentionnées au même article, les obligations des parties et fixent notamment :
- les travaux d'amélioration qui incombent aux bailleurs ;
- les caractéristiques techniques des logements après construction ou amélioration ;
- les conditions et les modalités, le cas échéant, du relogement provisoire pendant la durée des travaux ;
- les conditions d'occupation et de peuplement desdits logements ;
- le nombre de logements réservés à des familles ou à des occupants sortant d'habitats insalubres ou d'immeubles menaçant ruine ;
- la durée minimale des baux et les modalités selon lesquelles ils pourront être résiliés ou reconduits à la volonté du locataire pendant la durée de la convention ;

- le montant maximum des loyers, des cautionnements et avances et les modalités de leur évolution ainsi que les charges dont le remboursement incombe aux locataires ;
- les obligations des bailleurs à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement ;
- les conditions de leur révision ainsi que leur durée qui ne peut être inférieure à neuf ans ;
- les sanctions encourues pour le non-respect des engagements conventionnels, y compris la résiliation de la convention aux torts du bailleur après mise en demeure.

Article L353-3 *L'entrée en vigueur des conventions est subordonnée à leur publication au fichier immobilier ou à leur inscription au livre foncier.*

Article L353-4 *En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de biens faisant l'objet de conventions mentionnées à l'article L. 351-2, lesdites conventions s'imposent de plein droit au nouveau propriétaire.*

Article L353-5 *Les logements faisant l'objet d'une convention conclue par application des dispositions de l'article L. 351-2 doivent, jusqu'à la date prévue pour son expiration, être loués dans des conditions conformes à celles fixées par cette convention.*
Toutefois, les logements vacants peuvent être occupés, à titre de résidence principale, par le propriétaire, son conjoint, ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint, dans des conditions fixées par la convention.

Article L353-6 *En cas de résiliation aux torts du bailleur de la convention mentionnée à l'article L. 351-2, sous réserve du respect des obligations prévues aux articles 1728 et suivants du code civil, les locataires et les occupants des logements n'ayant pas fait l'objet d'une décision judiciaire devenue définitive prononçant leur expulsion bénéficient de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité jusqu'à la date initialement prévue pour le terme de la convention, soit d'une prorogation de leur bail, soit du maintien dans les lieux aux clauses et conditions de leur contrat primitif ou, en cas d'échange, de celui de leur coéchangiste.*
A compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, l'aide personnalisée au logement n'est plus applicable aux logements concernés et le loyer exigible, qui ne peut être supérieur au loyer déterminé par la convention, est diminué du montant de l'aide qui aurait été due au titre de l'occupation de ces logements.
Toutefois, cette disposition ne fait pas obstacle à la signature d'une nouvelle convention.

Article L353-7 *Lorsqu'à la date d'entrée en vigueur de la convention le logement concerné est l'objet d'un bail en cours de validité ou est occupé par un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi nº 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, le propriétaire doit proposer au locataire ou à l'occupant un bail conforme aux stipulations de la convention et entrant en vigueur après l'exécution des travaux prévus par celle-ci ou en l'absence de travaux prévus par la convention, à la date de l'acceptation du bail par le locataire ou l'occupant, après publication de la convention au fichier immobilier ou son inscription au livre foncier. Au projet de bail doit être annexée une copie de la convention et du barème de l'aide personnalisée dans des conditions définies par décret.*
Le locataire dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail. S'il refuse, et sous réserve des dispositions de la loi nº 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 revision de ses engagements conventionnels ou le report de leurs effets jusqu'à l'expiration du bail.
L'occupant mentionné au premier alinéa dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail proposé. A l'expiration de ce délai ou à la date de signature du bail, les dispositions de la loi du 1er septembre 1948 précitée cessent de s'appliquer à ce logement, sous réserve de ce qui est dit à l'article L. 353-9.
Le locataire ou l'occupant de bonne foi mentionné aux deuxième et troisième alinéas du présent article ayant accepté dans le délai de six mois un nouveau bail continue à occuper les lieux jusqu'à l'entrée en vigueur de celui-ci aux conditions conventionnelles ou légales applicables à la date de son acceptation.

Article L353-8 *Par dérogation aux dispositions de l'article L. 353-7 et sous réserve du respect des dispositions de l'article 2 modifié de la loi n. 67-561 du 12 juillet 1967 sur l'amélioration de l'habitat ou de l'article 14 modifié de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, les dispositions de la convention s'appliquent de plein droit, à compter de la date d'achèvement des travaux, à tous les locataires et occupants d'un immeuble financé dans les conditions prévues au présent livre et au livre IV du présent code si les travaux d'amélioration incombant au bailleur,*

conformément aux dispositions de l'article L. 353-2, sont justifiés par des considérations de salubrité, de sécurité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité.

Article L353-9 *Le locataire ou l'occupant de bonne foi qui bénéficiait, lors de la signature de la convention, des dispositions de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée peut, à l'expiration de la convention ou, en cas de résiliation, à la date prévue pour son expiration, bénéficier à nouveau des dispositions des chapitres Ier, II, IV, V et VI de ladite loi à condition :*
- qu'il soit âgé d'au moins soixante-cinq ans ou d'au moins soixante ans en cas d'inaptitude au travail ou lorsqu'à cet âge il bénéficie d'une retraite et que ses ressources annuelles n'excèdent pas le montant prévu à l'article 22 bis de ladite loi ;
- qu'à la date d'expiration ou de résiliation de la convention les dispositions de ladite loi soient encore applicables au logement et au locataire ou occupant.
Dans ce cas, le locataire ou l'occupant garde vocation au bénéfice de l'aide personnalisée au logement.
Le loyer exigible est égal à celui qui est fixé par la convention.
Il est ultérieurement révisé chaque année dans les conditions fixées à cette fin par cette dernière.

Article L353-9-1 *Lorsqu'un logement conventionné par son propriétaire en application du 4º 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 4 500 euros 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.*

Section 2 Dispositions particulières applicables à certains logements conventionnés

Article L353-14 *Par dérogation aux dispositions de la section I du présent chapitre, les dispositions de la présente section sont applicables aux logements conventionnés appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2, aux logements apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants, ainsi qu'à ceux appartenant aux collectivités locales et gérés par lesdits organismes.*

Article L353-15 *I. Par dérogation à l'article L. 442-6, seules les dispositions des chapitres Ier, à l'exclusion de l'article 11, V, VI, des premier et deuxième alinéas de l'article 32 bis et de l'alinéa premier de l'article 78 de la loi nº 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, sont applicables aux locataires ou occupants de bonne foi des logements mentionnés à l'article L. 353-14.*
II. Par dérogation au I de l'article 15 de la loi nº 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986, le délai de préavis applicable au congé donné par un locataire d'un logement mentionné à l'article L. 353-14 qui bénéficie de l'attribution dans le parc du même bailleur d'un autre logement mentionné au même article est ramené à un mois. Ce délai est de deux mois si les deux logements appartiennent à des bailleurs différents.

III. Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au bailleur qui a obtenu du représentant de l'Etat dans le département l'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1.
Le bailleur donne un préavis de six mois à chacun des occupants pour vider les lieux. Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux.
Le relogement doit être assuré dans des conditions conformes aux dispositions prévues par l'article 13 bis de la loi nº 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.
IV. A compter du 13 novembre 1982 et nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, les charges récupérables sont exigibles dans les conditions prévues à l'article L. 442-3.
V. N'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes bénéficiant d'un hébergement en application des articles L. 521-3-1 et L. 521-3-2 si elles refusent de réintégrer leur logement à l'issue des travaux ou si elles refusent une offre de relogement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

Article L353-15-1 *Pour l'application de l'article 24 de la loi nº 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les organismes bailleurs, pour leurs logements faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 et dont les locataires bénéficient de l'aide personnalisée au logement, ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la saisine de la commission mentionnée à l'article L. 351-14 en vue d'assurer le maintien du versement de l'aide personnalisée au logement, sauf si la décision de cette commission intervient avant l'expiration de ce délai.*
Ces dispositions sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Elles sont également applicables aux demandes reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivée par l'existence d'une dette locative.

Article L353-15-2 *Lorsque le bail de l'occupant d'un logement appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ou géré par lui est résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges, la signature d'un protocole d'accord conclu entre l'organisme et l'intéressé en vue du rétablissement du bail vaut titre d'occupation et donne droit à l'aide personnalisée au logement instituée par l'article L. 351-1. Dans des conditions fixées par décret, le droit à l'aide personnalisée au logement peut être étendu à la période comprise entre la résiliation du bail et la conclusion du protocole. Dans ce cas, la prescription prévue à l'article L. 351-11 n'est pas applicable au paiement de l'aide personnalisée au logement.*
L'occupant s'engage à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées dans la décision judiciaire et à respecter un plan d'apurement de sa dette locative approuvé par la commission mentionnée à l'article L. 351-14 et joint au protocole.
Pour permettre le respect du plan d'apurement, la commission mentionnée au deuxième alinéa procède, en tant que de besoin, à la saisine du fonds de solidarité pour le logement par application des dispositions de l'article 6-2 de la loi nº 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement.
Sous réserve du respect des engagements de l'occupant, l'organisme renonce à la poursuite de la procédure d'expulsion et conclut un bail dans un délai maximal prévu par le protocole et ne pouvant excéder trois mois.
Les parties prévoient dans le protocole, le cas échéant, l'accompagnement social, tel que prévu par le septième alinéa de l'article 6 de la loi nº 90-449 du 31 mai 1990 précitée, nécessaire à la gestion de son budget par l'intéressé, à l'ouverture de l'ensemble des droits aux prestations sociales et à l'aide au logement et à la mobilisation des différents dispositifs d'aide.
La durée du protocole est de deux ans au plus. En cas de nouvelle négociation du plan d'apurement, elle peut être, par avenant, prolongée de trois années au plus.
Si les engagements pris par l'occupant ne sont pas respectés, l'organisme retrouve le droit de faire exécuter la décision judiciaire prononçant ou constatant la résiliation du bail. En l'absence de bail, le versement de l'aide personnalisée au logement est interrompu.

Article L353-16 *Une copie de la convention doit être tenue en permanence à la disposition des locataires des immeubles mentionnés à l'article L. 353-14 .*
A compter de la date d'entrée en vigueur de la convention ou de la date d'achèvement des travaux d'amélioration lorsque la convention le prévoit, le bailleur peut, dans la limite du maximum prévu par la convention, fixer un nouveau loyer qui est applicable dès sa notification aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé.

Les modalités d'évolution du loyer sont fixées par la convention et s'appliquent aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux.
Le montant du cautionnement versé d'avance à titre de garantie est fixé par la convention, sans pouvoir excéder une somme correspondant à un mois de loyer en principal, révisable en fonction de l'évolution du loyer.

Article L353-17 *Par dérogation à l'article L. 353-3, les conventions concernant les logements mentionnés à l'article L. 353-14 prennent effet à leur date de signature.*
En cas de mutation entre vifs à titre gratuit ou onéreux des biens faisant l'objet de ces conventions, l'acte de cession de ces biens doit faire mention desdites conventions.
La validité de la mutation est subordonnée à l'engagement pris par le nouveau propriétaire de respecter toutes les stipulations des conventions.

Article L353-18 *Les dispositions des articles L. 353-15 à L. 353-17 pourront être étendues par décret en Conseil d'Etat aux logements appartenant à des sociétés d'économie mixte ou à leurs filiales, lorsque celles-ci en font la demande en vue de leur conventionnement.*

Article L353-19 *Pour les logements appartenant à des sociétés d'économie mixte et par dérogation à l'article L. 353-7, les dispositions de la convention s'appliquent de plein droit, à compter de sa date d'entrée en vigueur ou de la date d'achèvement des travaux lorsqu'elle en prévoit, aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé.*
Les dispositions de l'article L. 353-17 ainsi que des articles L. 353-15-1 et L. 353-15-2 sont applicables aux logements mentionnés ci-dessus.

Article L353-19-1 *Par dérogation au I de l'article 15 de la loi nº 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, le délai de préavis applicable au congé donné par un locataire d'un logement appartenant à une société d'économie mixte et conventionné à l'aide personnalisée au logement en application de l'article L. 351-2 qui bénéficie de l'attribution dans le parc du même bailleur d'un autre logement appartenant à une société d'économie mixte et conventionné à l'aide personnalisée au logement en application de l'article L. 351-2 est ramené à un mois.*

Article L353-19-2 *Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, les bailleurs autres que les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 353-14 peuvent louer les logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 à des centres communaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés pour une durée n'excédant pas six mois à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3º de l'article L. 122-1-1 du code du travail.*
Les sous-locataires sont assimilés aux locataires, dans la mesure et dans les conditions prévues par le présent article.
Les sous-locataires sont assimilés à des locataires pour bénéficier de l'aide personnalisée au logement prévue par l'article L. 351-1 du présent code.
Les dispositions de la loi nº 89-462 du 6 juillet 1989 précitée sont applicables au contrat de sous-location dans les conditions prévues au III de l'article 40 de ladite loi.
Les dispositions de la section 2 du chapitre Ier du livre IV, et de l'article L. 442-5 ainsi que celles relatives au niveau de ressources prévues à l'article L. 441-1 du présent code sont applicables aux contrats de sous-location des logements loués dans les conditions mentionnées au premier alinéa du présent article, pendant la durée du contrat de location principal.
Le loyer peut être majoré du prix de location des meubles. Ce prix est fixé et peut être révisé dans les conditions de l'article L. 442-8-3-1.

Article L353-20 *Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, les bailleurs autres que les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 353-14 peuvent louer 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 nº 89-462 du 6 juillet 1989 précitée sont applicables au contrat de sous-location dans les conditions prévues au III de l'article 40 de cette loi.
En cas de sous-location meublée, le loyer peut être majoré du prix de location des meubles. Ce prix est fixé et peut être révisé dans les conditions de l'article L. 442-8-3-1.
Les dispositions des conventions mentionnées à l'article L. 351-2 prévues aux huitième, neuvième, dixième et onzième alinéas de l'article L. 353-2 s'appliquent aux contrats de sous-location.
Toutefois, les 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.

Article L353-21 *Nonobstant toute disposition contraire, les sociétés d'économie mixte et les centres régionaux des oeuvres universitaires et scolaires peuvent louer en meublé les logements conventionnés pour étudiants qu'ils gèrent directement.*
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.

Titre VI Organismes consultatifs et organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement

Chapitre IV Comité régional de l'habitat

Article L364-1 *Hors des départements et régions d'outre-mer, il est créé, auprès du représentant de l'Etat dans la région, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, un comité régional de l'habitat chargé de procéder aux concertations permettant de mieux répondre aux besoins en matière d'habitat et de favoriser la cohérence des politiques locales.*
Dans les départements et les régions d'outre-mer, il est créé, dans les mêmes conditions, un conseil départemental de l'habitat, présidé par le président du conseil général qui exerce les attributions du comité régional de l'habitat.

Chapitre V Organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement

Article L365-1 *Constituent des activités d'utilité sociale, lorsqu'elles sont réalisées par des organismes sans but lucratif ou des unions d'économie sociale, les activités soumises à agrément visées par la loi nº 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement et par la loi nº 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ainsi que les activités de protection, d'amélioration, de conservation et de transformation de l'habitat. Peuvent constituer également des activités d'utilité sociale les autres activités, exercées dans les mêmes conditions, visant à la mise en oeuvre des dispositions de l'article L. 301-1, sous réserve d'avoir fait l'objet d'un agrément dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.*
Les unions d'économie sociale mentionnées à l'alinéa précédent et dont les dirigeants de droit ou de fait ne sont pas rémunérés bénéficient d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre de la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution et la gestion de logements locatifs à loyers plafonnés lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs à des plafonds fixés par l'autorité administrative.

Les dispositions de l'article L. 411-4 sont applicables aux logements locatifs sociaux appartenant aux unions d'économie sociale et faisant l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2.
Les fédérations nationales regroupant les organismes visés au présent article peuvent conclure avec l'Etat ou l'Agence nationale de l'habitat des conventions ayant pour objet la réalisation des objectifs définis à l'article L. 301-1.
NOTA : Loi 2005-32, article 110 III : Les deuxième et troisième alinéas ci-dessus s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2005.

Chapitre VI Organismes d'information sur le logement

Article L366-1 *A l'initiative conjointe du département et de l'Etat, il peut être créé une association départementale d'information sur le logement associant les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale compétents et tout organisme concerné par le logement.*
L'association départementale d'information sur le logement a pour mission d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial.
Les associations départementales sont agréées après avis d'une association nationale composée de représentants des associations départementales, d'une part, des instances nationales auxquelles sont affiliés les organismes membres des associations départementales, d'autre part.
Un décret fixe les statuts types, les conditions d'agrément et de contrôle des associations nationale et départementales.

Titre VII Dispositions diverses ou particulières aux départements d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon et à Mayotte

Article L371-1 *Chaque année, dans le cadre de la loi de finances, le Gouvernement déposera sur le bureau des Assemblées un rapport sur l'exécution des dispositions des titres préliminaires, IV, V et VI du présent livre et de l'article L. 431-6.*

Article L371-2 *Les décrets pris pour l'application des titres préliminaire, IV, V et VI du présent livre et de l'article L. 431-6 précisent les mesures d'application nécessitées par la situation particulière des départements d'outre-mer ainsi que celle des Français établis hors de France.*

Article L371-3 *Les dispositions du présent livre ne s'appliquent pas au département de Saint-Pierre-et-Miquelon à l'exception des articles L. 301-3 à L. 301-5, L. 312-4-1, L. 312-5-1, L. 312-5-2 et L. 364-1.*

Article L371-4 *Les articles L. 315-1 à L. 315-6 sont applicables à Mayotte. Toutefois, le dernier alinéa de l'article L. 315-5 ne sera applicable que lorsque le code général des impôts sera entré en vigueur à Mayotte.*

Livre IV Habitations à loyer modéré

Titre Ier Dispositions générales

Article L411 *La construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la mise en oeuvre du droit au logement et contribuent à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers.*

Article L411-1 *Les dispositions du présent livre ont pour objet de fixer les règles relatives à la construction, l'acquisition, l'aménagement, l'assainissement, la réparation, la gestion d'habitations collectives ou individuelles, urbaines ou rurales, répondant aux caractéristiques techniques et de prix de revient déterminées par décision administrative et destinées aux personnes et aux familles de ressources modestes.*
A ces habitations peuvent être adjoints, dans des conditions fixées par décision administrative, des dépendances, des annexes et des jardins privatifs ou collectifs, accolés ou non aux immeubles.
En outre, les ensembles d'habitations mentionnés aux premiers alinéas peuvent comprendre accessoirement des locaux à usage commun et toutes constructions nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles.
Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent librement louer les aires de stationnement vacantes dont ils disposent par application de l'article L. 442-6-4.
La location est consentie à titre précaire et révocable à tout moment par le bailleur. Un locataire de ce bailleur ne peut se voir opposer un refus de location d'une aire de stationnement au motif que cette aire est louée librement à une personne ne louant pas un logement dans le parc de ce bailleur.

Article L411-2 *Les organismes d'habitations à loyer modéré comprennent :*
- les offices publics de l'habitat ;
- les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ;
- les fondations d'habitations à loyer modéré ;
- les sociétés anonymes de crédit immobilier.
Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés aux alinéas précédents bénéficient d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre du service d'intérêt général défini comme :
- la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers plafonnés, lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. Font toutefois partie du service d'intérêt général les opérations susmentionnées destinées à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, lorsque les logements correspondants représentent moins de 10 % des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 détenus par l'organisme ;
- la réalisation d'opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. Font toutefois partie

du service d'intérêt général, dans la limite de 25 % des logements vendus par l'organisme, les opérations destinées à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources dépassent les plafonds maximum susmentionnés sans excéder les plafonds fixés au titre IX du livre III, lorsque l'ensemble des opérations sont assorties de garanties pour l'accédant dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;
- la gestion ou l'acquisition en vue de leur revente, avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, de logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ainsi que, pour une période maximale de dix ans à compter de la première cession, la gestion des copropriétés issues de la cession des logements locatifs mentionnés au neuvième alinéa tant que l'organisme vendeur y demeure propriétaire de logements ;
- les services accessoires aux opérations susmentionnées.
Au titre de la mission d'intérêt général que constitue la recherche de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exercer les compétences d'aménagement, d'accession et de prestations de services prévues par les textes qui les régissent.
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

Article L411-3 *Les dispositions du présent article sont d'ordre public et sont applicables aux logements appartenant ou ayant appartenu aux organismes d'habitations à loyer modéré, dès lors que ces logements ont été construits, acquis ou acquis et amélioré par lesdits organismes en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat ou qu'ils ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en application d'une convention prévue à l'article L. 353-14 conclue entre lesdits organismes et l'Etat.*
Ces dispositions ne sont pas applicables :
- aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré en application des premier, troisième et cinquième alinéas de l'article L. 443-11 ;
- aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants et devenus propriété d'un associé personne physique ;
- aux logements dont l'usufruit a été détenu temporairement par les organismes d'habitations à loyer modéré ;
- aux logements construits par les organismes d'habitations à loyer modéré dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique et devenus propriété du bailleur à l'expiration du bail ;
- aux lots acquis en vue de leur revente et situés dans les copropriétés qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, tels que précisés aux articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3.
En cas de transfert de propriété, y compris en cas de cession non volontaire, ces logements restent soumis à des règles d'attribution sous condition de ressources et de fixation de loyer par l'autorité administrative dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat. Les locataires de ces logements bénéficient du droit au maintien dans les lieux en application de l'article L. 442-6 ainsi que des dispositions des articles L. 353-15-1 et L. 442-6-1.
Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier.
A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage d'habitation locative.

Article L411-4 *Les logements locatifs sociaux appartenant aux sociétés d'économie mixte construits, acquis ou acquis et améliorés avec une aide de l'Etat à compter du 5 janvier 1977 et faisant l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 demeurent soumis, après l'expiration de la convention, même lorsqu'ils font l'objet d'un transfert de propriété, et y compris en cas de cession non volontaire, à des règles d'attribution sous condition de ressources et des maxima de loyer fixés par l'autorité administrative dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.*
Les articles L. 353-15-1, L. 353-19 et L. 442-6-1 sont applicables aux locataires de ces logements.
Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant un tel transfert reproduit, à peine de nullité de plein droit, les dispositions du premier alinéa. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier.
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsque les logements ont été construits dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique après l'expiration de ce bail, lorsque celui-ci prévoit que le propriétaire

d'un terrain devient propriétaire des constructions. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux logements vendus par les sociétés d'économie mixte en application des premier, troisième et cinquième alinéas de l'article L. 443-11, aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété régies par les articles L. 443-6-2 et suivants et devenus propriété d'un associé personne physique et aux logements dont l'usufruit a été détenu temporairement.

Article L411-5 *Les logements locatifs appartenant aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations et faisant l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 demeurent soumis, après l'expiration de la convention et pour une durée de six ans, aux règles de maxima de loyers en vigueur pour la conclusion des conventions mentionnées au 3° de l'article L. 351-2 lorsque les logements ne bénéficient pas d'une subvention de l'Etat. Pendant cette période, les logements restent considérés comme des logements locatifs sociaux au sens du 2° de l'article L. 302-5. Ces dispositions ne sont applicables qu'aux logements occupés au moment de l'expiration de la convention mentionnée ci-avant. En cas de départ des locataires après l'échéance de ladite convention, les loyers des logements concernés sont fixés en application des dispositions du b de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. A l'issue de cette période, les loyers de ces logements évoluent en application des dispositions des c et d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.*
NOTA : (Dispositions (de la loi n° 2000-1208) déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000).

Article L411-5-1 *Les bailleurs de logements conventionnés en application de l'article L. 351-2, mentionnés aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, possédant plus de dix logements, informent le locataire de la nature temporaire de la convention qui les lie à l'Etat, de sa date d'échéance ainsi que des conséquences financières pour le locataire à l'issue de la durée de validité de la convention.*
Lorsqu'un bailleur visé au premier alinéa a décidé de ne pas renouveler la convention le liant à l'Etat, il informe, au plus tard deux ans avant son expiration, les locataires concernés de son intention. Cette notification est accompagnée d'une prévision d'augmentation des loyers.
Dans le même délai, il informe les maires des communes concernées, ainsi que le représentant de l'Etat dans le département, de son intention de ne pas renouveler ladite convention.
Si cette absence de renouvellement a pour conséquence de faire passer la commune au-dessous du seuil fixé par l'article L. 302-5 ou si la commune est déjà au-dessous de ce seuil, l'avis consultatif du représentant de l'Etat dans le département est requis.
Un décret détermine les conditions d'application du présent article.

Article L411-6 *A la date de cessation d'effet d'une convention prévue à l'article L. 351-2 portant sur des logements appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré, l'ensemble des dispositions du présent livre sont applicables à ces logements.*

Article L411-7 *Les attributions des locaux commerciaux en pied des immeubles construits ou acquis par les organismes d'habitations à loyer modéré se font en tenant compte des objectifs de mixité urbaine et de mixité sociale du quartier ou de l'arrondissement où les immeubles se situent.*
Les propositions d'attribution sont préalablement soumises à l'avis consultatif du maire de la commune.

Article L411-8 *L'union des habitations à loyer modéré regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré peut conclure avec l'Etat des conventions ayant pour objet de favoriser la réalisation des objectifs définis à l'article L. 301-1.*
Ces conventions peuvent porter :
- sur l'évolution de l'équilibre économique des organismes et de la gestion de leur patrimoine immobilier et notamment sur les loyers, suppléments de loyer de solidarité et charges ;
- sur l'amélioration des services rendus aux occupants de ce patrimoine immobilier ;
- sur la modernisation des conditions d'activité des organismes d'habitations à loyer modéré, et notamment leur respect des bonnes pratiques professionnelles.

Les stipulations des conventions ainsi conclues par l'union des habitations à loyer modéré regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré entrent en vigueur et s'imposent après approbation par arrêté du ou des ministres concernés.

Titre II Organismes d'habitations à loyer modéré

Chapitre Ier Offices publics de l'habitat

Section 1 Dispositions générales

Article L421-1 *Les offices publics de l'habitat sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial.*

Ils ont pour objet :

1º De réaliser, principalement en vue de la location, des opérations répondant aux conditions prévues par les articles L. 351-2 et L. 411-1 et de gérer les immeubles faisant l'objet de ces opérations ;

2º De réaliser pour leur compte ou pour le compte de tiers, avec l'accord des collectivités ou communautés intéressées, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le présent code, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 de ce dernier code soient applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations ;

3º 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 nº 82-526 du 22 juin 1982 ou à des organismes sans but lucratif ou à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (nº 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, ainsi que les immeubles réalisés par l'ensemble de ces organismes en vue de l'accession à la propriété. Ils peuvent également gérer, en qualité de syndics de copropriété et d'administrateurs de biens, après accord du maire de la commune d'implantation et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11, des logements situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ainsi que les logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an ;

4º De réaliser, en qualité de prestataire de services, des opérations portant sur tout immeuble à usage principal d'habitation. Ils peuvent également réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ;

5º De réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes physiques à titre de résidences principales, des logements destinés à des personnes de ressources modestes et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative, soit lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en oeuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville ;

6º D'assister à titre de prestataire de services, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété ;

7º De construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession ;

8º D'acquérir et donner en location à des organismes agréés par arrêté du préfet des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté ;

9º De construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou à des personnes morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 ;

10º De souscrire ou acquérir des parts de sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par l'autorité administrative, d'être syndic de copropriétés d'immeubles ainsi réalisés et d'exercer les fonctions d'administrateur de biens pour les mêmes immeubles ;
11º De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants.
Un décret en Conseil d'Etat précise les attributions des offices publics de l'habitat et détermine les modalités de leur fonctionnement.

Article L421-2 *Les offices publics de l'habitat peuvent également souscrire ou acquérir :*
1º Des parts ou actions émises par des sociétés d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte d'aménagement, de construction et de gestion de logements sociaux et des sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré ;
2º Des parts dans le capital de sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété régies par les articles L. 215-1 à L. 215-10 ;
3º Des parts de sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants.

Article L421-3 *Les offices publics de l'habitat peuvent, à titre subsidiaire, et en qualité de prestataires de services :*
1º Pour le compte de l'Etat, des collectivités locales ou des établissements publics, réaliser et assurer l'entretien des constructions liées à l'habitat ;
2º Réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions entrant dans l'objet social et la compétence territoriale de ces organismes et des organismes prestataires ;
3º Etre syndic de copropriété ou administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par eux, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;
4º Réaliser, dans des conditions précisées par décret, pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social, des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes et la mixité urbaine et sociale des villes ;
5º Avec l'accord du préfet et du maire de la commune d'implantation, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés. Dans ces mêmes copropriétés, lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 et dédiée aux copropriétés dégradées, ils peuvent, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat qui peuvent déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement ;
6º 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 ;
7º Réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé ;
8º Réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au bénéfice des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries.

Article L421-4 *Les offices publics de l'habitat peuvent :*
1º 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 ;
2º Réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location ;

3º Réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont ils peuvent provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5 ;
4º Réaliser des prestations de service pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;
5º Assurer la gérance des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants.

Article L421-5 *L'activité des offices publics de l'habitat s'exerce sur le territoire de la région où se trouve la collectivité territoriale ou l'établissement public auquel ils sont rattachés.*
Ils peuvent également intervenir sur le territoire des départements limitrophes de cette région, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

Article L421-6 *Les offices publics de l'habitat peuvent être rattachés :*
1º A un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ;
2º A un département ;
3º A une commune, dès lors qu'elle n'est pas membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.
Ces dispositions ne font pas obstacle à ce que, après la publication de l'ordonnance nº 2007-137 du 1er février 2007 relative aux offices publics de l'habitat, un établissement public d'habitations à loyer modéré demeure, après sa transformation en office public de l'habitat, rattaché à un syndicat de communes ou à une commune membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, s'il y était rattaché avant cette publication, ni à l'application du statut particulier de l'office interdépartemental de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines régi par le décret nº 67-1223 du 22 décembre 1967 relatif aux offices publics d'habitation à loyer modéré de la région parisienne.

Article L421-7 *Les offices publics de l'habitat sont créés par décret à la demande de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de rattachement et dissous dans les mêmes conditions, sauf dans le cas prévu à l'article L. 423-1 et lorsqu'ils sont parties à une fusion d'offices.*
Un ou plusieurs offices publics de l'habitat peuvent, par voie de fusion, transmettre leur patrimoine à un office public de l'habitat existant. La fusion entraîne la dissolution sans liquidation des offices qui disparaissent et la transmission universelle de leur patrimoine à l'office public de l'habitat bénéficiaire, dans l'état où il se trouve à la date de réalisation définitive de l'opération.
Le changement de collectivité territoriale ou d'établissement public de rattachement d'un office, le changement de son appellation, ainsi que la fusion de plusieurs offices sont prononcés par le préfet sur demande des organes délibérants des collectivités territoriales et des établissements publics intéressés, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

Section 2 Administration des offices publics de l'habitat

Article L421-8 *Le conseil d'administration de l'office est composé :*
1º De membres représentant la collectivité territoriale ou l'établissement public de rattachement, qu'ils désignent au sein de leur organe délibérant et parmi des personnalités qualifiées au regard des interventions de l'office dans le domaine des politiques de l'habitat ;
2º De personnalités qualifiées désignées par les institutions dont elles sont issues, parmi les caisses d'allocations familiales, l'union départementale des associations familiales du département du siège, les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction dans le département du siège, les organisations syndicales les plus représentatives dans le département du siège ;
3º D'au moins un représentant d'associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ;
4º De locataires représentant les locataires de l'office, élus par ces derniers dans les conditions prévues à l'article L. 421-9 ;

5º D'un représentant du comité d'entreprise de l'office, conformément à l'article L. 432-6 du code du travail, qui dispose d'une voix consultative.
Les membres désignés par la collectivité territoriale ou l'établissement public de rattachement disposent de la majorité des sièges. Les représentants des locataires disposent d'au moins un sixième des sièges.
Le conseil d'administration élit en son sein un bureau auquel il peut donner délégation dans certaines matières. Le bureau est présidé par le président du conseil d'administration.
Le préfet du département du siège de l'office est commissaire du Gouvernement.
Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article, en particulier les modalités selon lesquelles la collectivité territoriale ou l'établissement public de rattachement détermine l'effectif total du conseil d'administration.

Article L421-9 *Les représentants des locataires au conseil d'administration de l'office sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations oeuvrant dans le domaine du logement.*
Ces associations doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation à caractère philosophique, confessionnel, ethnique ou racial et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville défini par la loi nº 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville.
En cas de fusion de plusieurs offices publics de l'habitat, et jusqu'à l'élection qui suit, les membres élus par les locataires dans les conseils d'administration des offices ayant concouru à la fusion désignent parmi eux les locataires appelés à siéger dans le nouveau conseil d'administration. A défaut, ces derniers sont désignés par le préfet.
Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

Article L421-10 *Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'office.*

Article L421-11 *Le président du conseil d'administration est élu par le conseil d'administration parmi les représentants désignés par la collectivité territoriale ou l'établissement public de rattachement au sein de leur organe délibérant.*

Article L421-12 *Le directeur général dirige l'activité de l'office dans le cadre des orientations générales fixées par le conseil d'administration.*
Il est recruté par un contrat à durée indéterminée. Néanmoins, lorsque le directeur général est recruté par la voie du détachement, la durée du contrat est liée à celle du détachement. Un décret en Conseil d'Etat précise les principales caractéristiques du contrat et fixe notamment les conditions d'exercice des fonctions et de rémunération, le cas échéant les avantages annexes, ainsi que l'indemnité pouvant être allouée en cas de cessation de fonction.
Ce décret prévoit en outre les conditions dans lesquelles un fonctionnaire en poste dans l'établissement peut être détaché sur le poste de directeur général.
Dans les offices publics de l'habitat soumis, en matière de gestion financière et comptable, aux règles de la comptabilité publique, il est ordonnateur des dépenses et des recettes.

Article L421-13 *Tout membre du conseil d'administration qui, sans motifs reconnus légitimes, ne s'est pas rendu à trois convocations successives peut, après avoir été mis en mesure de présenter ses observations, être déclaré démissionnaire par le préfet. Il est immédiatement remplacé.*

Article L421-14 *En cas d'irrégularité ou de faute graves de gestion commises par un office ou de carence de son conseil d'administration, le ministre chargé du logement et le ministre chargé des collectivités territoriales peuvent décider d'une ou plusieurs des sanctions suivantes :*
1º Retirer à l'office, pour une durée qui ne peut excéder cinq ans, la possibilité d'exercer une ou plusieurs de ses compétences ;
2º Révoquer un ou plusieurs membres du conseil d'administration responsables d'irrégularité, de faute ou de carence ;
3º Interdire aux membres, après leur révocation, ou aux anciens membres du conseil d'administration, s'ils sont reconnus responsables d'irrégularité, de faute ou de carence, de participer au conseil d'administration, au conseil de surveillance ou au directoire d'un organisme d'habitations à loyer modéré pendant une durée qui ne peut excéder dix ans ;
4º Dissoudre le conseil d'administration.

Préalablement au prononcé de ces sanctions, le président de l'office et, dans les cas mentionnés aux 2º et 3º, les personnes susceptibles d'être mises en cause, sont mis en mesure de présenter leurs observations. Les décisions prises sont communiquées, s'il y a lieu, au conseil d'administration de l'office dès sa plus prochaine réunion.
En cas de dissolution du conseil d'administration, le ministre chargé du logement et le ministre chargé des collectivités territoriales nomment un administrateur provisoire auquel est transféré l'ensemble des pouvoirs, notamment d'administration et de représentation, du conseil d'administration, de son président et des administrateurs. Il est mis fin dans les mêmes conditions à la mission de l'administrateur provisoire. La durée de l'administration provisoire ne peut excéder deux ans à compter de la décision ministérielle. Au terme de l'administration provisoire, un nouveau conseil d'administration entre en fonctions. A cet effet, le préfet engage les procédures de désignation des membres du nouveau conseil d'administration autres que les représentants des locataires.

Section 3 Gestion financière, budgétaire et comptable

Sous-section 1 Dispositions communes

Article L421-15 *Les ressources des offices publics de l'habitat sont notamment :*
1º Les loyers ;
2º Les contributions qui leur sont accordées par l'Etat, les collectivités territoriales, les établissements publics ainsi que par toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées ;
3º Le produit des emprunts qu'ils ont contractés ;
4º La rémunération des services fournis ;
5º Le produit de la vente des biens meubles et immeubles ;
6º Les dons et legs ;
et en général toutes aides et contributions financières autorisées.

Article L421-16 *Outre celles qui sont prévues à l'article L. 1612-15 du code général des collectivités territoriales, sont assimilées à des dépenses obligatoires incombant aux offices publics de l'habitat les charges suivantes :*
1º La dotations aux amortissements des immobilisations ;
2º Les dotations aux amortissements dérogatoires ;
3º Les dotations aux provisions ;
4º Les dotations aux amortissements des charges à répartir sur plusieurs exercices.

Article L421-17 *En matière de gestion financière et comptable, les offices publics de l'habitat sont soumis soit aux règles applicables aux entreprises de commerce, soit aux règles de la comptabilité publique.*
Le régime financier et comptable est choisi par délibération du conseil d'administration dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat.

Article L421-18 *Les fonds appartenant aux offices publics de l'habitat ne peuvent être placés qu'en titres émis ou garantis par les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen, ou en parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières gérant exclusivement des titres émis ou garantis par les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen, libellés en euros.*

Sous-section 2 Offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité publique

Article L421-19 *Les dispositions financières et comptables prévues par le code général des collectivités territoriales sont applicables aux offices publics de l'habitat soumis, en matière de gestion financière et comptable, aux règles de la comptabilité publique, dans les conditions suivantes :*
1º Le budget de l'office est l'acte par lequel sont prévues et autorisées les recettes et les dépenses annuelles de l'office ; il est présenté par le directeur général de l'office au conseil d'administration et voté par ce dernier ;
2º Le budget est constitué d'un compte de résultat prévisionnel et d'un tableau de financement prévisionnel.

Le résultat du compte de résultat prévisionnel est repris dans un tableau de calcul de la capacité d'autofinancement prévisionnelle, laquelle apparaît dans le tableau de financement prévisionnel.
Le budget de l'office est divisé en chapitres et articles ;
3º Pour l'application des articles L. 1612-1, L. 1612-10, L. 1612-11 et L. 1612-16 du code général des collectivités territoriales, le compte de résultat prévisionnel correspond à la section de fonctionnement et le tableau de financement prévisionnel correspond à la section d'investissement ;
4º Par dérogation aux dispositions des articles L. 1612-4, L. 1612-6 et L. 1612-7 du code général des collectivités territoriales, le budget de l'office est voté en équilibre réel dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;
5º Les crédits inscrits au budget présentent un caractère évaluatif, à l'exception de ceux inscrits sur une liste de chapitres, qui présentent un caractère limitatif. Cette liste est fixée par arrêté conjoint du ministre chargé du budget, du ministre chargé du logement et du ministre chargé des collectivités territoriales ;
6º Pour l'application des articles L. 1612-2, L. 1612-5, L. 1612-8 et L. 1612-14 du code général des collectivités territoriales, les crédits ont un caractère limitatif lorsque le préfet règle le budget et le rend exécutoire ;
7º Des autorisations de programme sont votées par délibération spécifique du conseil d'administration annexée au budget.
Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Article L421-20 *Ainsi qu'il est dit au IV de l'article 116 de la loi de finances pour 2003 (nº 2003-1311 du 30 décembre 2003) et à l'article 126 de la loi nº 2004-1485 du 30 décembre 2004 de finances rectificative pour 2004, les offices publics de l'habitat soumis en matière financière et comptable aux règles de la comptabilité publique déposent leurs fonds auprès de l'Etat, de la Caisse des dépôts et consignations ou de la Banque de France.*
Ils peuvent être autorisés à déposer les fonds de leurs régies de recettes sur un compte ouvert dans un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen.
Ils peuvent également effectuer des dépôts sur un compte à terme ouvert auprès de l'Etat, de la Caisse des dépôts et consignations ou de la Banque de France ainsi que sur un premier livret de la Caisse nationale d'épargne ou des caisses d'épargne et de prévoyance.

Sous-section 3 Offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité de commerce

Article L421-21 *Les dispositions financières, budgétaires et comptables prévues par le code général des collectivités territoriales sont applicables aux offices publics de l'habitat soumis, en matière de gestion financière et comptable, aux règles applicables aux entreprises de commerce, dans les conditions suivantes :*
1º Les dispositions des articles L. 1612-1, L. 1612-3, L. 1612-4, L. 1612-6 à L. 1612-7, L. 1612-10 à L. 1612-14, L. 1612-16 à L. 1612-18 et L. 1612-19-1 du code général des collectivités territoriales ne sont pas applicables ;
2º Le budget de l'office est constitué d'un compte de résultat et d'un tableau de financement prévisionnels à fin d'exercice. Le compte de résultat prévisionnel est présenté comme le compte de résultat prévu à l'article L. 123-12 du code de commerce. Le budget présente un caractère évaluatif ;
3º Le budget est adopté au plus tard le 31 mars de l'exercice auquel il s'applique. Les délibérations modifiant le budget de l'office peuvent intervenir jusqu'au terme de l'exercice auquel elles s'appliquent. Le budget et les décisions modificatives sont transmis au préfet dans les quinze jours de leur adoption ;
4º Pour l'application des articles L. 1612-2, L. 1612-5 et L. 1612-8 du code général des collectivités territoriales, les crédits ont un caractère limitatif lorsque le préfet règle le budget et le rend exécutoire ;
5º Le compte de résultat prévisionnel est en équilibre lorsque les charges sont entièrement couvertes par les produits. N'est pas considéré comme étant en déséquilibre le budget dont le compte de résultat prévisionnel apparaît en excédent ;
6º Lorsque la chambre régionale des comptes a été saisie en application du 4º, les délibérations modifiant le budget de l'office et afférentes au même exercice sont transmises par le préfet à la chambre régionale des comptes. En outre, l'adoption des comptes doit intervenir avant le 30 juin de l'exercice suivant ;
7º Le vote du conseil d'administration adoptant les comptes doit intervenir au plus tard le 30 juin de l'année suivant l'exercice. Les comptes sont transmis au préfet dans les quinze jours de leur adoption. A défaut, ce dernier saisit, selon la procédure prévue à l'article L. 1612-5 du code général des collectivités territoriales, la chambre régionale des comptes du plus proche budget voté par l'office ;

8º Lorsque, après vérification de leur sincérité, les comptes de l'office font apparaître un déficit, la chambre régionale des comptes, saisie par le préfet, propose à l'office les mesures nécessaires à son rétablissement financier, dans le délai d'un mois à compter de cette saisine. Dans ce cas, le préfet transmet à la chambre régionale des comptes le budget afférent à l'exercice suivant.

Article L421-22 *Ainsi qu'il est dit au IV de l'article 116 de la loi de finances pour 2003 (nº 2003-1311 du 30 décembre 2003), les offices publics de l'habitat soumis en matière financière et comptable aux règles applicables aux entreprises de commerce déposent leurs fonds auprès de l'Etat, de la Caisse des dépôts et consignations, de la Banque de France ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen.*
Ils peuvent également effectuer des dépôts sur un compte à terme ouvert auprès de l'Etat, de la Caisse des dépôts et consignations, de la Banque de France ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen, ainsi que sur un premier livret de la Caisse nationale d'épargne ou des caisses d'épargne et de prévoyance.

Section 4 Gestion du personnel

Article L421-23 *Pour la gestion des agents relevant de la loi nº 84-53 du 26 janvier 1984, en activité dans l'office ou placés dans l'une des autres positions énumérées à l'article 55 de cette loi, le conseil d'administration de l'office constitue l'assemblée délibérante et le directeur général, l'autorité territoriale.*

Article L421-24 *Des accords collectifs portant notamment sur la classification des postes et sur les barèmes de rémunérations de base des personnels employés au sein des offices publics de l'habitat, hormis ceux qui relèvent de la fonction publique territoriale, sont conclus au niveau national entre les représentants de la Fédération nationale des offices publics de l'habitat et les représentants des organisations syndicales représentatives, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, notamment quant aux délais de la négociation.*
Un décret en Conseil d'Etat fixe les dispositions selon lesquelles est définie la classification des postes et les barèmes de rémunérations de base en l'absence d'accord collectif.

Chapitre II Organismes privés d'habitations à loyer modéré

Section 1 Fondations

Article L422-1 *L'activité des fondations d'habitations à loyer modéré est définie par le décret qui les déclare d'utilité publique.*

Section 2 Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré

Article L422-2 *Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ont pour objet de réaliser, dans les conditions fixées par leurs statuts, principalement en vue de la location, les opérations prévues à l'article L. 411-1. Elles peuvent également gérer les immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré et les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (nº 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. Elles peuvent également gérer, en qualité de syndics de copropriété et d'administrateurs de biens, après*

accord du maire de la commune d'implantation et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11, des logements situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ainsi que les logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an.

Elles peuvent également réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1.

Elles ont également pour objet :

- de réaliser pour leur compte ou pour le compte d'un tiers, avec l'accord de la ou des collectivités ou communautés intéressées, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 soient applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations. Lorsqu'elles se voient confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine, celle-ci comprend toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain telle que définie à l'article 1er de la loi nº 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville ; dans ce cas, la convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants des quartiers classés en zones urbaines sensibles, définies au 3 de l'article 42 de la loi nº 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ;

- de réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes physiques à titre de résidences principales, des logements destinés à des personnes de ressources modestes et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative, soit lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en oeuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville ;

- d'assister à titre de prestataire de services, dans des conditions définies par leurs statuts, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété ;

- de souscrire ou acquérir des parts de sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par l'autorité administrative, d'être syndic de copropriétés d'immeubles ainsi réalisés et d'exercer les fonctions d'administrateur de biens pour les mêmes immeubles ;

- de construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession ;

- de réaliser, dans des conditions définies par leurs statuts, pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social, des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes et la mixité urbaine et sociale des villes et des quartiers ;

- 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 ;

- d'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elles, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;

- de vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants ;

- de construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11.

Elles peuvent, en outre :

- intervenir, dans les conditions fixées par leur statut, comme prestataires de services des sociétés d'économie mixte pour la réalisation d'opérations d'aménagement, lorsqu'elles ont été agréées à cet effet ;

- avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes

de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés. Dans ces mêmes copropriétés lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 et dédiée aux copropriétés dégradées, elles peuvent, selon les modalités précisées par décret en Conseil d'Etat qui peuvent déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement ;
- réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues à l'article L. 421-1 ;
- réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé ;
- réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries.
Elles peuvent aussi prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants.
Elles peuvent également réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location.
Elles peuvent aussi réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elles peuvent provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5.
Elles peuvent aussi réaliser des prestations de service pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.
Elles peuvent aussi assurer la gérance des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants.

Article L422-2-1 *I. - Le capital des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré est réparti entre quatre catégories d'actionnaires :*
1º Un actionnaire de référence détenant la majorité du capital ;
2º Lorsqu'ils n'ont pas la qualité d'actionnaire de référence, les communautés de communes de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération, les syndicats d'agglomération nouvelle, les départements et les régions sur le territoire desquels la société anonyme d'habitations à loyer modéré possède des logements ;
3º Les représentants des locataires, élus sur des listes de candidats présentés par des associations oeuvrant dans le domaine du logement, indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale, et ne poursuivant pas des intérêts collectifs contraires aux objectifs du logement social fixés par le présent code, notamment par les articles L. 411 et L. 441, et par le droit à la ville défini par la loi nº 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville ;
4º Les personnes morales autres que l'actionnaire de référence et les personnes physiques.
Aux fins d'application des dispositions du présent article, des actions sont cédées à un prix symbolique par l'actionnaire de référence, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, aux établissements publics et collectivités territoriales mentionnés au 2º et aux locataires élus dans les conditions définies au 3º.
Chaque catégorie d'actionnaires est représentée aux assemblées générales des actionnaires, sans qu'il y ait nécessairement proportionnalité entre la quotité de capital détenu et le nombre de droits de vote, selon les modalités prévues par les statuts, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.
II. - L'actionnaire de référence peut être constitué d'un groupe de deux ou trois actionnaires, liés entre eux par un pacte emportant les effets prévus à l'article 1134 du code civil et s'exprimant d'une seule voix dans les assemblées générales de la société anonyme d'habitations à loyer modéré. Le pacte d'actionnaires est communiqué dès sa conclusion à chacun des actionnaires de la société anonyme d'habitations à loyer modéré ainsi qu'au préfet de la région dans laquelle celle-ci a son siège. Il prévoit notamment les modalités de règlement des litiges qui pourraient survenir entre les signataires.

En cas de rupture du pacte ou en cas de modification de la composition du capital ayant un effet sur l'actionnaire de référence, les instances statutaires de la société anonyme d'habitations à loyer modéré demandent un renouvellement de l'agrément mentionné à l'article L. 422-5.
Les associés de l'Union d'économie sociale du logement sont considérés comme un seul actionnaire. Il en va de même des organismes à but non lucratif ayant pour objet l'insertion des personnes en difficulté.
III. - L'actionnaire de référence mentionné au 1° du I détient la majorité des droits de vote aux assemblées générales d'actionnaires, sans que la proportion des droits de vote qu'il détient puisse être supérieure à la part de capital dont il dispose.
Les établissements publics et collectivités territoriales mentionnés au 2° du I détiennent au moins 10 % des droits de vote, indépendamment de la quotité de capital détenu. Les droits de vote sont répartis entre les régions, d'une part, les départements et établissements publics, d'autre part, selon des modalités prévues par les statuts, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. Au sein de chacun de ces deux groupes, les droits de vote sont répartis par les établissements publics et collectivités territoriales concernés, en tenant compte de l'implantation géographique du patrimoine de la société anonyme d'habitations à loyer modéré. Pour les départements, sont seuls pris en compte les immeubles situés hors du territoire des communes regroupées dans un des établissements publics mentionnés au 2° du I.
Les représentants des locataires mentionnés au 3° du I détiennent au moins 10 % des droits de vote indépendamment de la quotité de capital détenu.
Le total des droits de vote des établissements publics et collectivités territoriales mentionnés au 2° du I et des représentants des locataires mentionnés au 3° du I est égal au tiers des voix plus une.
Les personnes physiques et les organismes de placement collectif en valeurs mobilières dont la majorité des parts est détenue par des salariés de la société anonyme d'habitations à loyer modéré ne peuvent pas avoir la qualité d'actionnaire de référence. Les personnes physiques ne peuvent détenir au total plus de 5 % du capital. La répartition des droits de vote résiduels entre les actionnaires mentionnés au 4° du I s'effectue en proportion de la quotité de capital qu'ils détiennent.
Les statuts prévoient, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, les modalités du rachat par l'actionnaire de référence des actions détenues par les actionnaires mentionnés au 4° du I.
IV. - Les membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale sur proposition de chaque catégorie d'actionnaires. Trois d'entre eux sont nommés sur proposition des établissements publics et collectivités territoriales mentionnés au 2° du I.
Les représentants des locataires mentionnés au 3° du I, au nombre de trois, sont membres du conseil d'administration.
Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Section 3 Sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré

Article L422-3 *Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ont pour objet :*
1° D'assister à titre de prestataires de services, dans des conditions définies par leurs statuts, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété ;
2° En vue de leur vente à titre de résidence principale, de construire, acquérir, réaliser des travaux, vendre ou gérer des immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative ;
2° bis En vue de leur location-accession, de construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ;
3° Abrogé
4° De réaliser des lotissements ;
5° De réaliser des hébergements de loisir à vocation sociale selon les modalités prévues à l'article L. 421-1 ;
6° D'acquérir et donner en location à des organismes 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 ;

6º bis De construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 ;

7º De réaliser, dans les conditions fixées par leurs statuts, toutes les actions ou opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme, soit pour leur compte avec l'accord de la ou des collectivités locales concernées, soit pour le compte de tiers. Dans le cas où elles interviennent pour le compte de tiers, les dispositions des articles L. 443-14 et L. 451-5 ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par la réalisation de ces actions ou opérations ;

8º De réaliser pour le compte d'associations ou d'organismes oeuvrant dans le domaine du logement ou de personnes physiques des prestations de services définies par leurs statuts ;

9º De réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries ;

10º De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants.

Elles peuvent, en outre, avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, gérer en qualité d'administrateurs de biens des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés. Dans ces mêmes copropriétés, lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 et dédiée aux copropriétés dégradées, elles peuvent, selon les modalités précisées par décret en Conseil d'Etat qui peuvent déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement.

Elles peuvent également gérer, en qualité de syndics de copropriété et d'administrateurs de biens, après accord du maire de la commune d'implantation et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11, des logements situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ainsi que les logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an.

Elles peuvent également réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1.

Elles peuvent réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires.

Elles peuvent également, dans les conditions fixées par leurs statuts, construire, acquérir, aménager, restaurer, agrandir, améliorer et gérer des immeubles en vue de la location et destinés à un usage d'habitation ou à un usage professionnel et d'habitation.

Elles peuvent également être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elles, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association.

Elles peuvent également réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location.

Elles peuvent aussi réaliser des prestations de service pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Elles peuvent gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association.

Elles peuvent aussi réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elles peuvent provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5.

Elles peuvent aussi assurer la gérance des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants.
Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré font procéder périodiquement à l'examen analytique de leur situation financière et de leur gestion. Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré, détermine les modalités de mise en oeuvre de la procédure, dite de révision coopérative, définie au présent alinéa, ainsi que les conditions d'agrément garantissant le pluralisme de son exercice et le respect des principes coopératifs.
Un décret détermine les modalités d'application du présent article.

Article L422-3-1 *Les conseils d'administration ou les conseils de surveillance des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré exerçant une activité de gestion locative comprennent des représentants des locataires dans des conditions définies par leurs statuts.*

Article L422-3-2 *Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré exercent les compétences mentionnées à l'article L. 422-3.*
Lorsqu'elles exercent une activité locative, les conseils d'administration ou les conseils de surveillance desdites sociétés comprennent des représentants des locataires dans les conditions définies par leurs statuts.
Les sociétés anonymes coopératives mentionnées aux articles L. 422-3 et L. 422-13 peuvent décider de se transformer en société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré. Cette décision n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle. A peine de nullité, la décision de transformation doit être agréée par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Section 4 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 nº 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.
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.
NOTA : Décret nº 2006-665 art. 61 : Spécificités d'application. NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

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 nº 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 nº 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.
Les sociétés anonymes de crédit immobilier et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété détiennent la majorité du capital de la caisse centrale des sociétés anonymes de crédit immobilier.
Le président de la chambre syndicale est de droit président de la caisse centrale. 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 oeuvre 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.
NOTA : Loi nº 2006-1615 article 4, 2º :
"2º A compter de la date à laquelle les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété détiennent la majorité du capital du Crédit immobilier de France développement :
a) Dans le premier alinéa, les mots : "et leur caisse centrale" sont supprimés ;
b) Les deux dernières phrases du sixième alinéa et les deux derniers alinéas sont supprimés."
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

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.*
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.

NOTA : Décret nº 2006-665 art. 61 : Spécificités d'application. NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

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.*
NOTA : Décret nº 2006-665 art. 61 : Spécificités d'application. NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

Section 5 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.
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

Section 5 Dispositions communes aux sociétés d'habitations à loyer modéré

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.*
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

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 .*
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

Article L422-7 *En cas d'irrégularités graves ou de faute grave de gestion commises par une société d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier ou en cas de carence de son conseil d'administration, de son directoire ou de son conseil de surveillance, l'autorité administrative peut décider de :*
1º Retirer à l'organisme, pour une durée qui ne peut excéder cinq ans, la possibilité d'exercer une ou plusieurs des compétences prévues au présent titre ;
2º Révoquer un ou plusieurs membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire ;
3º Interdire à un ou plusieurs membres ou anciens membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire de participer au conseil d'administration, au conseil de surveillance ou au directoire d'un organisme d'habitations à loyer modéré pendant une durée qui ne peut excéder dix ans ;
4º Dissoudre l'organisme et nommer un liquidateur.
Préalablement au prononcé de ces mesures, l'organisme et, dans les cas mentionnés aux 2º et 3º, les personnes susceptibles d'être personnellement concernées, sont mis en mesure de présenter leurs observations dans le délai d'un mois. Les décisions prises sont communiquées au conseil d'administration ou au conseil de surveillance et au directoire de l'organisme, dès sa plus proche réunion.
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

Article L422-8 *Dans les cas prévus à l'article L. 422-7, le ministre chargé du logement peut se borner à suspendre le conseil d'administration ou le conseil de surveillance et le directoire, ou ce dernier seulement, par arrêté motivé, et nommer un administrateur provisoire auquel est transféré l'ensemble des pouvoirs d'administration, de direction et de représentation de la société, sous réserve de ceux expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires. La durée de l'administration provisoire est d'un an renouvelable une fois à compter de la décision ministérielle.*

Pendant cette durée et par dérogation aux dispositions du livre II du code de commerce, notamment ses articles L. 225-129, L. 225-204 et L. 228-23, toute augmentation ou réduction du capital social ou toute cession d'action est soumise à l'agrément de l'administrateur provisoire, à peine de nullité.
Lorsque la société fait l'objet de plans de sauvegarde ou de redressement approuvés par le conseil d'administration de la Caisse de garantie du logement social, l'administrateur provisoire peut soumettre à l'assemblée générale extraordinaire tout projet d'augmentation du capital social rendu nécessaire par les plans de sauvegarde ou de redressement. En cas de refus de l'assemblée générale extraordinaire, la décision de procéder à l'augmentation de capital est prise par le conseil d'administration de la Caisse de garantie du logement social.
Pendant la durée de l'administration provisoire, l'assemblée générale ne peut désigner un nouveau conseil d'administration ou conseil de surveillance. A l'issue de la mission de l'administrateur provisoire, il est procédé soit à la désignation d'un nouveau conseil d'administration ou conseil de surveillance par l'assemblée générale, soit à la dissolution de la société dans les modalités prévues à l'article L. 422-7. ;
Pendant une durée de deux ans à l'issue de la mission de l'administrateur provisoire, ce dernier doit être convoqué et peut assister à toutes les réunions du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de la société et aux assemblées générales des actionnaires.
Si, au cours de cette période, il constate que les mesures indispensables de redressement de la société ne sont pas adoptées ou ne sont pas exécutées, il en informe le ministre chargé de la construction et de l'habitation. Celui-ci, en accord avec le ministre de l'économie et des finances, peut, aprés 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.
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

Article L422-8-1 *Pendant la durée des opérations de liquidation consécutives à une dissolution prononcée dans les conditions prévues à l'article L. 422-7, toute opération portant sur le capital de la société ou toute cession d'action est soumise à l'agrément du liquidateur, à peine de nullité.*
Lorsque l'assemblée générale extraordinaire a refusé une cession d'actif proposée par le liquidateur, celui-ci ne peut procéder à cette cession qu'après autorisation de l'autorité administrative.
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

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.*
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

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.*
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

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.
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

Section 6 Dispositions communes aux diverses sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré

Article L422-12 *Les dispositions de la loi nº 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération sont applicables aux sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré mentionnées aux articles L. 422-3, L. 422-3-2 et L. 422-13, à l'exception des dispositions des troisième et quatrième alinéas de son article 16 et de son article 18. Les dispositions du dernier alinéa de l'article 19 septies, du troisième alinéa de l'article 19 nonies et de l'article 19 terdecies ne sont pas applicables aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré.*
Pour l'application de l'article 3 bis de la loi nº 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 nº 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée par une société coopérative d'habitations à loyer modéré, les réserves ne peuvent être distribuées aux associés ni incorporées au capital de la société issue de la transformation. En cas de dissolution de ladite société, la partie de l'actif net de liquidation correspondant à ces réserves doit être attribuée conformément à l'article L. 422-11.

Section 7 Dispositions transitoires relatives aux sociétés coopératives de location-attribution d'habitations à loyer modéré

Article L422-13 *Les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution existant au 16 juillet 1971 peuvent être autorisées à transférer dans des conditions fixées par décret, soit à des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré, soit à des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré déjà existantes ou nouvellement créées, tout ou partie de leurs réserves, dans la mesure où elles ne sont pas indispensables pour assurer la sauvegarde des intérêts de leurs associés.*
Un décret fixe les conditions d'application du présent article, notamment en ce qui concerne les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré existant au 16 juillet 1971 et toutes dispositions transitoires nécessaires.
Les dispositions des alinéas précédents sont également applicables aux sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-3 désireuses de transférer leurs réserves au profit d'autres sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré.

Article L422-14 *Les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution peuvent décider de se transformer en sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré.*
La transformation d'une société anonyme coopérative d'habitations à loyer modéré de location-attribution ou la fusion d'une telle société avec une société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré est subordonnée à une réduction du capital telle que doit être limité à un le nombre des actions dont chaque associé locataire-attributaire est propriétaire.

Article L422-15 *A compter de la décision de transformation visée à l'article L. 422-14, il ne peut plus être constitué de droits réels sur les biens faisant l'objet des contrats de location-attribution, sans l'accord des locataires-attributaires ; ces biens ne peuvent être saisis en raison des créances postérieures à cette date.*
En cas de fusion entre une société anonyme coopérative d'habitations à loyer modéré de location-attribution et une société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré, les mêmes dispositions s'appliquent à compter de la publication de l'arrêté approuvant cette fusion.

Section 8 Dispositions provisoirement applicables par suite de la suppression des sociétés coopératives de location coopérative

Article L422-16 *La vente de leurs logements, de ses annexes et de la quote-part correspondante des parties communes à ceux des associés des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré existant à la date du 17 juillet 1971, bénéficiaires de contrats conclus en vertu de l'ancien article 174 du code de l'urbanisme et de l'habitation , qui l'ont demandée, s'effectue à un prix égal au prix de revient du logement. Les paiements effectués antérieurement par les associés à titre d'apport, notamment sous forme de souscription d'actions, et ceux effectués par lesdits associés au titre de l'amortissement du capital compris dans les annuités d'emprunts sont déduits de cette valeur.*
Ces paiements, ainsi que le prix de revient, sont affectés d'un coefficient de réévaluation.
L'acquéreur peut, soit acquitter le prix de vente au comptant, soit se libérer par des versements dont le montant est calculé compte tenu de ses ressources et de la composition de sa famille ; dans ce cas, il est soumis aux dispositions de l'article L. 443-2.

Article L422-17 *Les associés qui n'ont pas demandé à bénéficier des dispositions de l'article L. 422-16 avant le 23 mars 1973 prennent la qualité de locataires, leur contrat de location coopérative étant résilié de plein droit. Ces associés sont remboursés du montant de leur apport, cet apport étant affecté d'un coefficient de réévaluation.*

Article L422-18 *Les sommes perçues par les sociétés au titre des ventes prévues à l'article L. 422-16 sont affectées par priorité au remboursement des apports prévus à l'article L. 422-17 puis au remboursement anticipé des emprunts contractés par les sociétés pour la construction des logements vendus.*

Article L422-19 *Les conditions d'application des articles L. 422-16 à L. 422-18 sont fixées par décret.*

Chapitre III Dispositions applicables à la gestion des diverses catégories d'organismes d'habitations à loyer modéré

Article L423-1 *Tout organisme d'habitations à loyer modéré qui gère moins de 1 500 logements et qui n'a pas construit au moins 500 logements ou accordé 300 prêts pendant une période de dix ans peut être dissous et un liquidateur désigné par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et, lorsqu'il s'agit d'un office public de l'habitat, par arrêté conjoint dudit ministre et du ministre de l'intérieur.*
Pour l'application du présent article, le point de départ du délai de dix ans ne peut être antérieur au 31 décembre 1961.

Article L423-1-1 *Des organismes d'habitations à loyer modéré peuvent créer entre eux en vue de favoriser leur coopération dans un ou des périmètres donnés une société anonyme soumise aux dispositions de la section 5 du chapitre II du présent titre ayant pour objet, dans le cadre de projets que ses actionnaires mènent en commun :*
- d'assister, comme prestataire de services, ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré dans toutes interventions de ces derniers sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ;
- de gérer des immeubles appartenant à ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré ;
- de gérer, dans les périmètres où ses actionnaires mettent en oeuvre des projets communs, des immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré et de gérer des immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (nº 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;
- de réaliser, pour le compte de ses actionnaires et dans le cadre d'une convention passée par la société avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents sur le ou les périmètres où sont conduits des projets en commun, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations

d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le présent code nécessaires. Les dispositions de l'article L. 443-14 ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations.
Dans le même cadre, elle peut également avoir pour objet, après y avoir été spécialement agréée dans les conditions fixées à l'article L. 422-5 après accord de la ou des collectivités territoriales concernées ou, le cas échéant, de leur groupement, d'exercer certaines des compétences énumérées aux quatrième alinéa et suivants de l'article L. 422-2 et qui sont communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

Article L423-1-2 *Le capital d'une société créée en application de l'article L. 423-1-1 doit être détenu en totalité par des organismes d'habitations à loyer modéré et son conseil d'administration ou son conseil de surveillance est exclusivement composé de représentants permanents de ces organismes.*
Par dérogation aux dispositions des deux premiers alinéas de l'article L. 225-47 du code de commerce, le président du conseil d'administration est élu parmi les représentants permanents des organismes d'habitations à loyer modéré membres de ce conseil et au plus pour la durée du mandat d'administrateur de la personne qu'il représente.
Par dérogation aux dispositions de l'article L. 225-81 du code de commerce, le président et le vice-président du conseil de surveillance sont élus parmi les représentants permanents des organismes d'habitations à loyer modéré membres du conseil de surveillance et chacun au plus pour la durée du mandat de la personne qu'il représente.
La perte de la qualité de représentant permanent met toutefois fin aux fonctions, selon le cas, du président du conseil d'administration, du président ou du vice-président du conseil de surveillance.
Par dérogation aux dispositions de l'article L. 225-1 du code de commerce, le nombre minimum des associés de la société est ramené à deux.

Article L423-1-3 *Les conseils d'administration ou les conseils de surveillance des sociétés créées en application de l'article L. 423-1-1 comprennent des représentants des locataires des logements gérés par elles et appartenant à leurs actionnaires, élus selon les dispositions communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré prévues au quatrième alinéa de l'article L. 422-2-1.*
A cet effet et par dérogation aux articles L. 225-17 et L. 225-69 du code de commerce, le nombre des membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance peut excéder de deux le nombre d'administrateurs ou de membres du conseil de surveillance fixé par ces articles.
Les représentants des locataires au conseil d'administration ou au conseil de surveillance ont les mêmes droits et obligations que les autres membres du conseil et sont soumis à toutes les dispositions applicables à ces derniers, à l'exception de celles prévues aux articles L. 225-25, L. 225-26, L. 225-72 et L. 225-73 du code de commerce.
Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article.

Article L423-2 *Tout organisme d'habitations à loyer modéré gérant plus de 50 000 logements peut être mis en demeure, par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation, de céder tout ou partie des logements excédant ce nombre à un ou plusieurs organismes nommément désignés.*

Article L423-3 *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.
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

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 nº 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.
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

Article L423-5 *Par dérogation à l'article L. 225-127 du code de commerce, dans les organismes privés d'habitations à loyer modéré, toute augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission est interdite, sauf dérogation accordée par le ministre chargé du logement après avis du comité permanent du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.*
Toutefois, cette interdiction ne vise pas les augmentations de capital motivées par un éventuel relèvement du minimum légal fixé pour le capital social d'une société anonyme.
Par dérogation aux dispositions des articles L. 225-198 et L. 225-203 du code de commerce, les organismes privés d'habitations à loyer modéré ne peuvent procéder à l'amortissement de leur capital.
En outre, si un organisme privé d'habitations à loyer modéré procède à une réduction de capital dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 225-206 du même code, le prix de rachat ne peut être supérieur au prix maximum calculé en application des deux premiers alinéas de l'article L. 423-4. Si l'organisme procède à une réduction de son capital par réduction du montant nominal des actions, la somme remboursée aux actionnaires est calculée par application à la quote-part de capital réduite des dispositions des deux premiers alinéas de l'article L. 423-4.

Article L423-9 *Il est interdit de donner le nom de "sociétés d'habitations à loyer modéré" ou de "société d'habitations à bon marché" 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 4 500 euros et d'un emprisonnement de trois mois.
Les tribunaux peuvent ordonner l'insertion et l'affichage des jugements et la suppression des appellations interdites, à peine d'une astreinte pour chaque jour de retard.
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

Article L423-10 *Toute convention, conclue directement ou par personne interposée entre un des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 et un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs, un des membres du conseil de surveillance ou une personne morale dans laquelle un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs ou membres du conseil de surveillance exerce des fonctions d'administrateur, de membre du conseil de surveillance ou de dirigeant est subordonnée à l'autorisation préalable du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de l'organisme.*

Article L423-11 *Les sociétés d'habitations à loyer modéré soumettent à l'autorisation préalable de leur conseil d'administration ou de leur conseil de surveillance les conventions visées aux articles L. 225-38 à L. 225-42 ou aux articles L. 225-86 à L. 225-90 du code de commerce, dans les conditions prévues par ces articles.*
Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre un organisme public d'habitations à loyer modéré et son directeur général, l'un de ses directeurs ou l'un de ses administrateurs doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration. Les conventions auxquelles une des personnes visées au présent alinéa est indirectement intéressée sont également soumises à autorisation préalable.
Sont également soumises à autorisation préalable les conventions intervenant entre un organisme public d'habitations à loyer modéré et une entreprise si le directeur général, l'un des directeurs ou l'un des administrateurs de l'organisme est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

Article L423-11-1 *Les articles L. 423-10 et L. 423-11 ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.*
Ces conventions sont communiquées par l'intéressé au président du conseil d'administration, à l'exception de celles qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties. La liste et l'objet de ces conventions sont communiqués par le président aux membres du conseil d'administration.

Article L423-11-2 *L'intéressé est tenu d'informer le conseil dès qu'il a connaissance d'une convention soumise à l'article L. 423-11. Il ne peut prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée.*

Article L423-11-3 *Sans préjudice de la responsabilité de l'intéressé, les conventions visées à l'article L. 423-11 et conclues sans autorisation préalable du conseil d'administration peuvent être annulées si elles ont eu des conséquences dommageables pour l'organisme.*
L'action en nullité se prescrit par trois ans à compter de la date de la convention. Toutefois, si la convention a été dissimulée, le point de départ du délai de la prescription est reporté au jour où elle a été révélée.

Article L423-12 *Nul ne peut être membre du conseil d'administration ou exercer une fonction de direction dans un organisme d'habitations à loyer modéré :*
- s'il tombe sous le coup des interdictions prévues aux articles L. 241-3 et L. 241-4 ;
- pendant un délai de dix ans, s'il a été suspendu dans les conditions définies à l'article L. 422-6 ou s'il était membre d'un conseil d'administration suspendu en application de l'article L. 422-8. La même mesure est applicable pendant la même durée aux membres des conseils d'administration des sociétés dissoutes en application de l'article L. 422-7.

Article L423-13 *L'employeur est tenu d'accorder au salarié siégeant au conseil d'administration ou conseil de surveillance d'un organisme d'habitations à loyer modéré le temps nécessaire pour participer aux séances plénières de cette instance.*
Si, du fait de sa participation à ces séances, le salarié connaît une diminution de sa rémunération, il reçoit de cet organisme une indemnité compensant, sous forme forfaitaire, la diminution de sa rémunération.
Lorsqu'un chef d'entreprise, un artisan, un commerçant, un agriculteur ou un membre d'une profession libérale siégeant au conseil d'administration d'un organisme d'habitations à loyer modéré connaît, du fait de sa participation aux séances plénières de cette instance, une diminution de son revenu ou une augmentation de ses charges, il reçoit de cet organisme une indemnité forfaitaire pour compenser la diminution de son revenu ou l'augmentation de ses charges.

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

Article L424-2 *Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent participer à des actions de développement à caractère social d'intérêt direct pour les habitants des quartiers d'habitat social, dans le cadre des contrats de ville conclus en application de l'article 27 de la loi nº 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire.*

Titre III Dispositions financières

Chapitre Ier Prêts et concours financiers divers aux organismes d'habitations à loyer modéré

Article L431-1 *Lorsque le paiement des annuités afférent au remboursement des prêts consentis aux organismes d'habitations à loyer modéré n'est pas garanti par une collectivité locale, un établissement public groupant des collectivités locales, une chambre de commerce et d'industrie ou par un engagement du fonds de garantie créé à cet effet, dans des conditions fixées par décision de l'autorité administrative, la créance en principal, intérêts et accessoires de l'Etat ou des établissements prêteurs qui lui sont substitués, est garantie par une hypothèque légale sur les immeubles. Cette hypothèque s'étend à l'ensemble des constructions édifiées à l'aide des prêts et aux terrains sur lesquels elles sont implantées. Toutefois, son assiette peut être limitée conventionnellement par le contrat de prêt. La radiation de l'hypothèque est effectuée sur mainlevée selon le cas, de l'autorité administrative, ou du représentant légal de l'établissement prêteur.*
La caisse de garantie du logement social est subrogée, à compter du 1er janvier 1986, dans l'hypothèque prise par les sociétés de crédit immobilier comme garantie des prêts qu'elles consentent au moyen des avances accordées jusqu'à cette date par la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré. La caisse des dépots 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 3º 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 prets qu'il a garantis.
A compter de l'entrée en vigueur de la loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, aucune nouvelle inscription d'hypothèque légale ne peut être demandée au profit du fonds de garantie.
Lorsqu'elle consent un prêt pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de logements locatifs sociaux, la Caisse des dépôts et consignations peut inscrire, en garantie de sa créance en principal, intérêts et accessoires, une hypothèque légale sur les immeubles faisant l'objet du prêt. Ces dispositions s'appliquent également lorsque la créance est née avant l'entrée en vigueur de la loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

Article L431-2 *Le taux des intérêts moratoires, en cas de retard dans les remboursements de prêts consentis par l'Etat, est fixé par décision administrative.*
Ce taux s'applique aux contrats en cours, nonobstant toute clause contraire.

Article L431-3 *La caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré est substituée à l'Etat, en ce qui concerne les opérations qu'elle a prises en charge à compter du 1er janvier 1966 .*
La caisse de garantie du logement social est substituée à la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré à compter du 1er janvier 1986 pour la gestion des prêts et la bonne fin des financements consentis par cette dernière jusqu'au 31 décembre 1985 dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.
La caisse de garantie du logement social est substituée de plein droit dans les droits et obligations de la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré à compter du 1er janvier 1986.
A compter du 1er janvier 1996, la Caisse des dépôts et consignations est substituée à la Caisse de garantie du logement social pour la gestion des prêts et la bonne fin des financements consentis par la Caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré jusqu'au 31 décembre 1985. La Caisse des dépôts et consignations (section des fonds d'épargne) est substituée de plein droit dans les droits et obligations de la Caisse de garantie du logement social relatifs à ces financements à compter de la même date.

Article L431-4 *Les régions, les départements et les communes et les établissements publics de coopération intercommunale peuvent :*
1º Consentir aux organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 des prêts dont les conditions générales d'emploi sont déterminées par les conventions établies à cet effet, et leur allouer des subventions ;

2º Souscrire à des obligations des sociétés d'habitations à loyer modéré et de crédit immobilier ;
3º 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 ;
4º Faire apport, sous les mêmes réserves, aux sociétés d'habitations à loyer modéré de terrains ou de constructions, la valeur attribuée à ces apports ne pouvant être inférieure à leur valeur réelle.

Article L431-5 *Les bureaux d'aide sociale, les hospices et les hôpitaux à caractère communal, intercommunal, départemental, interdépartemental peuvent employer une partie de leur patrimoine soit en prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés de crédit immobilier, soit en obligations ou actions de ces sociétés, lesdites actions entièrement libérées et ne pouvant dépasser les deux tiers du capital social. Le montant cumulé des emplois de fonds autorisés par le présent article ne peut excéder deux cinquièmes du patrimoine des établissements sus-indiqués.*

Chapitre II Prêts aux autres organismes et collectivités

Article L432-1 *Les communes peuvent construire des habitations pour familles nombreuses répondant aux conditions prévues par l'article L. 411-1.*
Ces habitations peuvent également être construites par les offices publics ou par les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré pour le compte des communes.
Les habitations mentionnées aux deux alinéas précédents ne peuvent être gérées que par des offices publics d'habitations à loyer modéré ou des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré. Pour la construction de ces habitations, les communes bénéficient des dispositions des articles L. 431-1, L. 431-2, L. 442-7, L. 443-18 et R. 431-1 à R. 431-6

Article L432-2 *Les sociétés coopératives de construction dont les membres sont soumis aux dispositions des articles L. 443-1 à L. 443-6 et qui font appel, à titre de prestataires de services, à un organisme d'habitations à loyer modéré, peuvent bénéficier de prêts accordés dans le cadre de la législation sur les habitations à loyer modéré.*
Les sociétés coopératives de construction mentionnées à l'alinéa précédent peuvent conclure avec leurs membres des contrats de vente à terme conformément au deuxième alinéa de l'article L. 261-10.
Conformément à l'article 1378 sexies du code général des impôts, elles sont soumises au même régime fiscal que les organismes d'habitations à loyer modéré.
Chaque associé ne peut être tenu de contribuer aux dépenses nécessaires à la réalisation de l'objet social et au remboursement des prêts mentionnés à l'alinéa premier qu'en proportion de la quote-part afférente au lot destiné à lui être attribué ou vendu.
En cas de défaillance d'un associé, le remboursement de ses dettes de toute nature à l'égard de la société coopérative de construction est pris en charge par l'organisme d'habitations à loyer modéré gérant cette société, lequel est alors subrogé dans les droits de la société.
Pendant la durée d'existence de la société coopérative, le résultat net de chaque exercice ne peut être affecté qu'à des réserves non distribuables. A la dissolution de la société, l'assemblée générale appelée à statuer sur la liquidation ne peut, après paiement du passif et remboursement du capital social, attribuer l'excédent éventuel que font apparaître les comptes de clôture de liquidation qu'à une société civile coopérative de construction proposée par l'organisme d'habitations à loyer modéré gérant de la société, à l'organisme d'habitations à loyer modéré gérant de la société ou, à défaut, à un autre organisme de même nature que les précédents.

Article L432-3 *Les sociétés de bains-douches agréées dans les conditions prévues à l'article L. 422-5 bénéficient des dispositions des articles L. 431-1, L. 431-2, L. 442-7, L. 443-18 et R. 431-1 à R. 431-6.*

Article L432-4 *Les sociétés et unions de sociétés mutualistes et les associations reconnues d'utilité publique ayant reçu des prêts de l'Etat au titre de la législation sur les habitations à loyer modéré, dans les mêmes conditions que les sociétés de crédit immobilier, bénéficient des dispositions des articles L. 431-1, L. 431-2, L. 442-7, L. 443-18, R. 431-1 à R. 431-6 et R. 431-49 à R. 431-56.*

Article L432-6 *Les organismes mentionnés au présent chapitre sont soumis au contrôle de l'autorité administrative en ce qui concerne les opérations ayant bénéficié d'un prêt de la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré ou d'un prêt de la caisse des dépôts et consignations consenti en application du 3º de l'article L. 351-2.*

Chapitre III Marchés des organismes d'habitations à loyer modéré

Article L433-1 *Les marchés conclus par les organismes privés d'habitation à loyer modéré sont soumis aux dispositions de l'ordonnance nº 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.*

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

Chapitre Ier Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources - Supplément de loyer de solidarité

Section 1 Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources

Article L441 *L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en oeuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.*
L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.
Les collectivités territoriales concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.
Les bailleurs sociaux attribuent les logements locatifs sociaux dans le cadre des dispositions de la présente section.
L'Etat veille au respect des règles d'attribution de logements sociaux.

Article L441-1 *Le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 441-2-6 détermine les conditions dans lesquelles les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par ceux-ci sont attribués par ces organismes. Pour l'attribution des logements, ce décret prévoit qu'il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Il est également tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.*
Ce décret fixe des critères généraux de priorité pour l'attribution des logements, notamment au profit :
a) De personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
b) De personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
c) De personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
d) De personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.
Ce décret fixe les conditions dans lesquelles le maire de la commune d'implantation des logements est consulté sur les principes régissant ces attributions et sur le résultat de leur application.

Ce décret détermine également les limites et conditions dans lesquelles les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, contracter des obligations de réservation pour les logements mentionnés à l'alinéa précédent, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure. Lorsque ces conventions de réservation ne respectent pas les limites prévues au présent alinéa, elles sont nulles de plein droit.

Il fixe les conditions dans lesquelles ces conventions de réservation sont conclues, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, accordés par une commune ou un établissement public de coopération intercommunale. Il prévoit que ces obligations de réservation sont prolongées de cinq ans lorsque l'emprunt contracté par le bailleur et garanti par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale est totalement remboursé.

Il détermine également les limites et conditions de réservation des logements par le représentant de l'Etat dans le département au profit des personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées.

Le représentant de l'Etat dans le département peut, par convention, déléguer au maire ou, avec l'accord du maire, au président d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat tout ou partie des réservations de logements dont il bénéficie, au titre du précédent alinéa, sur le territoire de la commune ou de l'établissement.

Cette convention fixe les engagements du délégataire en vue de la mise en oeuvre du droit au logement, les modalités d'évaluation annuelle de la délégation ainsi que les conditions de son retrait en cas de non-respect de ses engagements par le délégataire.

S'il constate, au terme de l'année écoulée, que les objectifs fixés par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ne sont pas respectés, le représentant de l'Etat peut, après mise en demeure restée sans suite pendant trois mois, se substituer au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale pour décider directement de la réservation des logements.

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application 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 *L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et disposant d'un programme local de l'habitat adopté peut proposer aux organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le ressort territorial de cet établissement de conclure pour trois ans un accord collectif intercommunal.*

Cet accord, qui doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, définit :

- pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles mentionnées au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi nº 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;

- les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre et au suivi de cet engagement annuel.

Cet accord est soumis pour avis au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Si cet avis n'a pas été rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission de l'accord, il est réputé favorable.

L'accord collectif intercommunal prévoit la création d'une commission de coordination présidée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale. Cette commission est composée du représentant de l'Etat dans le département, des maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale, de représentants des bailleurs sociaux présents dans le ressort territorial de l'établissement public de coopération intercommunale, de représentants du département, de représentants de tout organisme titulaire de droits de réservation et de représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées qui oeuvrent dans le département. Cette commission a pour mission d'examiner les dossiers des demandeurs de logement social concernés par l'accord collectif intercommunal. Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2, la commission de coordination émet des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé dans le ressort territorial de l'établissement public. La commission se dote d'un règlement intérieur.

Après agrément du représentant de l'Etat dans le département, l'accord collectif intercommunal se substitue, sur le territoire où il s'applique, à l'accord collectif départemental prévu à l'article L. 441-1-2.
Lorsqu'au terme d'un délai de six mois suivant la proposition présentée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale un organisme bailleur refuse de signer l'accord collectif intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale désigne à l'organisme bailleur des personnes prioritaires et fixe le délai dans lequel celui-ci est tenu de les loger. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation de l'établissement public de coopération intercommunale et, le cas échéant, sur les droits à réservation dont bénéficient l'Etat ou les communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale, avec l'accord respectivement du représentant de l'Etat dans le département ou du maire intéressé. Ces attributions sont prononcées en tenant compte de l'état de l'occupation du patrimoine locatif social de cet organisme au regard de la nécessaire diversité de la composition sociale de chaque quartier et de chaque commune. Les dispositions du présent alinéa s'appliquent jusqu'à la signature, par l'organisme bailleur, de l'accord intercommunal.
En cas de manquement d'un organisme bailleur aux engagements qu'il a pris dans le cadre de l'accord collectif intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut procéder à un nombre d'attributions de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer en priorité aux personnes défavorisées mentionnées dans l'accord, après consultation des maires des communes intéressées. Ces attributions s'imputent dans les conditions mentionnées à l'alinéa précédent.
Si l'organisme bailleur fait obstacle aux attributions prononcées par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci saisit le représentant de l'Etat dans le département qui met en oeuvre les dispositions de l'article L. 441-1-3.

Article L441-1-2 *Dans chaque département, le représentant de l'Etat conclut tous les trois ans un accord collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Cet accord, qui doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, définit :*
- pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles mentionnées au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi nº 90-449 du 31 mai 1990 précitée dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;
- les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre et au suivi de cet engagement annuel.
Cet accord est soumis pour avis au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Si cet avis n'a pas été rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission de l'accord, il est réputé favorable.

Article L441-1-3 *Lorsqu'au terme d'un délai de six mois après qu'il lui a été proposé par le représentant de l'Etat dans le département, un organisme refuse de signer l'accord départemental, le représentant de l'Etat dans le département désigne à l'organisme des personnes prioritaires et fixe le délai dans lequel celui-ci est tenu de les loger. Ces attributions s'imputent sur ses droits à réservation. Elles sont prononcées en tenant compte de l'état de l'occupation du patrimoine de l'organisme au regard de la nécessaire diversité de la composition sociale de chaque quartier et de chaque commune, après consultation des maires des communes intéressées, jusqu'à la signature de l'accord départemental.*
Si un organisme refuse d'honorer l'engagement qu'il a pris dans le cadre d'un tel accord, le représentant de l'Etat dans le département procède à un nombre d'attributions équivalent au nombre de logements restant à attribuer en priorité aux personnes défavorisées en vertu de cet accord, après consultation des maires des communes intéressées.
Si l'organisme fait obstacle à la mise en oeuvre des dispositions précédentes, notamment en ne mettant pas le représentant de l'Etat dans le département en mesure d'identifier des logements relevant de ses droits à réservation, ce dernier, après tentative de conciliation suivie au besoin d'une mise en demeure, désigne, pour une durée d'un an, un délégué spécial chargé de prononcer les attributions de logements au nom et pour le compte de l'organisme, après consultation des maires des communes concernées, dans le respect des conventions de réservation de logements régulièrement signées.

Article L441-1-4 *Après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu un accord mentionné à l'article*

L. 441-1-1 et des représentants des bailleurs sociaux dans le département, un arrêté du représentant de l'Etat dans le département détermine, au regard des circonstances locales, les délais à partir desquels les personnes qui ont déposé une demande de logement locatif social peuvent saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3.

Article L441-2 *Il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif composée de six membres qui élisent en leur sein un président.*
Dans les mêmes conditions, une commission d'attribution est créée sur demande d'un établissement public de coopération intercommunale compétent ou, le cas échéant, d'une commune lorsque sur le territoire de celui-ci ou, le cas échéant, de celle-ci, un même organisme dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux.
La commission exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des objectifs fixés à l'article L. 441 et des priorités définies aux premier à septième alinéas de l'article L. 441-1 en faveur des personnes défavorisées et de celles qui rencontrent des difficultés de logement.
Elle comprend, selon des modalités définies par décret, un représentant désigné par des associations préalablement agréées par le représentant de l'Etat dans le département, à l'exception de tout gestionnaire ou bailleur de logements destinés à des personnes défavorisées, et qui mènent des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées sur le territoire où sont implantés les logements attribués. Ce représentant dispose d'une voix consultative dans le cadre des décisions d'attribution de la commission.
En outre, le maire de la commune où sont implantés les logements attribués, ou son représentant, est membre de droit des commissions d'attribution. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.
Le représentant de l'Etat dans le département, ou l'un de ses représentants 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.
Les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants participent à titre consultatif aux travaux de ces commissions pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents.
Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit, pour l'attribution de ces logements, de la commission d'attribution de l'organisme gérant.

Article L441-2-1 *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. Sont également communiqués au demandeur les délais mentionnés à l'article L. 441-1-4 à partir desquels il peut saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, ainsi que les modalités de cette saisine.*
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 à l'article L. 441-1-4.
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.

La méconnaissance des dispositions du présent article est passible des sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 451-2-1.

Article L441-2-2 *Tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution.*

Article L441-2-3 *I. - Dans chaque département est créée, avant le 1er janvier 2008, auprès du représentant de l'Etat dans le département, une commission de médiation présidée par une personnalité qualifiée qu'il désigne.*
Dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, cette commission est composée à parts égales :
1º De représentants de l'Etat ;
2º De représentants du département, des établissements publics de coopération intercommunale visés à l'article L. 441-1-1 et des communes ;
3º De représentants des organismes bailleurs et des organismes chargés de la gestion d'une structure d'hébergement, d'un établissement ou d'un logement de transition, d'un logement-foyer ou d'une résidence hôtelière à vocation sociale, oeuvrant dans le département ;
4º De représentants des associations de locataires et des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, oeuvrant dans le département.
II. - La commission de médiation peut être saisie par toute personne qui, satisfaisant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande de logement dans le délai fixé en application de l'article L. 441-1-4.
Elle peut être saisie sans condition de délai lorsque le demandeur, de bonne foi, est dépourvu de logement, menacé d'expulsion sans relogement, hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux. Elle peut également être saisie, sans condition de délai, lorsque le demandeur est logé dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'il a au moins un enfant mineur, s'il présente un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou s'il a au moins une personne à charge présentant un tel handicap.
Le demandeur peut être assisté par une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou une association de défense des personnes en situation d'exclusion et agréée par le représentant de l'Etat dans le département.
La commission reçoit notamment du ou des bailleurs chargés de la demande tous les éléments d'information sur la qualité du demandeur et les motifs invoqués pour expliquer l'absence de proposition.
Dans un délai fixé par décret, la commission de médiation désigne les demandeurs qu'elle reconnaît prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence. Elle détermine pour chaque demandeur, en tenant compte de ses besoins et de ses capacités, les caractéristiques de ce logement. Elle notifie par écrit au demandeur sa décision qui doit être motivée. Elle peut faire toute proposition d'orientation des demandes qu'elle ne juge pas prioritaires.
La commission de médiation transmet au représentant de l'Etat dans le département la liste des demandeurs auxquels doit être attribué en urgence un logement.
Après avis des maires des communes concernées et en tenant compte des objectifs de mixité sociale définis par l'accord collectif intercommunal ou départemental, le représentant de l'Etat dans le département désigne chaque demandeur à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande. Le représentant de l'Etat dans le département définit le périmètre au sein duquel ces logements doivent être situés. Il fixe le délai dans lequel l'organisme bailleur est tenu de loger le demandeur. Cette attribution s'impute sur les droits à réservation du représentant de l'Etat dans le département.
Le représentant de l'Etat dans le département peut également proposer au demandeur un logement faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 dès lors que le bailleur s'est engagé sur des conditions spécifiques d'attribution ou que le logement est donné à bail à un organisme public ou privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-10.
Les personnes auxquelles une proposition de logement a été adressée reçoivent du représentant de l'Etat dans le département une information écrite relative aux dispositifs et structures d'accompagnement social présents dans le département.
En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins de celui-ci sur ses droits de réservation.

Lorsque ces droits ont été délégués dans les conditions prévues à l'article L. 441-1, le représentant de l'Etat demande au délégataire de procéder à la désignation et, le cas échéant, à l'attribution du logement dans un délai qu'il détermine. En cas de refus du délégataire, le représentant de l'Etat dans le département se substitue à ce dernier.
Si l'organisme bailleur fait obstacle à ces attributions, il est fait application des dispositions de l'article L. 441-1-3.
III. - La commission de médiation peut également être saisie, sans condition de délai, par toute personne qui, sollicitant l'accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande. La commission de médiation transmet au représentant de l'Etat dans le département la liste des demandeurs pour lesquels doit être prévu un tel accueil.
Dans un délai fixé par décret, le représentant de l'Etat dans le département propose une place dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale aux personnes désignées par la commission de médiation.
Les personnes auxquelles une proposition d'hébergement a été adressée reçoivent du représentant de l'Etat dans le département une information écrite relative aux dispositifs et structures d'accompagnement social présents dans le département.
IV. - Lorsque la commission de médiation est saisie d'une demande de logement dans les conditions prévues au II et qu'elle estime que le demandeur est prioritaire mais qu'une offre de logement n'est pas adaptée, elle transmet au représentant de l'Etat dans le département cette demande pour laquelle doit être proposé un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale.
V. La commission de médiation établit, chaque année, un état des avis rendus et le transmet au représentant de l'Etat dans le département, au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat. Elle est informée, dans tous les cas, des suites qui sont réservées à ses demandes.

Article L441-2-4 *Le maire d'une commune sur le territoire de laquelle sont implantés des logements locatifs sociaux ou le représentant qu'il désigne est entendu, à sa demande, par le conseil d'administration du ou des organismes possédant ou gérant ces logements, qu'il s'agisse d'organismes d'habitations à loyer modéré, de sociétés civiles immobilières dont le capital est constitué majoritairement par les fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction ou de sociétés d'économie mixte locales d'aménagement et de construction.*

Article L441-2-5 *Dans des conditions précisées par le décret prévu à l'article L. 441-2-6, les bailleurs sociaux rendent compte, une fois par an, de l'attribution des logements locatifs sociaux au représentant de l'Etat dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 441-1-1 et aux maires des communes intéressées.*

Article L441-2-6 *Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application de la présente section.*

Section 2 Supplément de loyer de solidarité

Article L441-3 *Les organismes d'habitations à loyer modéré perçoivent des locataires des logements visés au premier alinéa de l'article L. 441-1 le paiement d'un supplément de loyer de solidarité en sus du loyer principal et des charges locatives dès lors qu'au cours du bail les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements.*
Les ressources sont appréciées selon les modalités applicables en matière d'attribution des logements. Toutefois, les dernières ressources connues de l'ensemble des personnes vivant au foyer sont prises en compte sur demande du locataire qui justifie que ces ressources sont inférieures d'au moins 10 p. 100 à celles de l'année de référence. En outre, il est tenu compte de l'évolution de la composition familiale intervenue dans l'année en cours à la condition qu'elle soit dûment justifiée.
Les plafonds pris en compte sont ceux qui sont applicables à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les zones de revitalisation rurale telles que définies par la loi nº 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ainsi que dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles, définies au 3 de l'article 42 de la même loi.

Article L441-3-1 *Après avis conforme du représentant de l'Etat dans le département, le programme local de l'habitat, lorsque les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux ont été associés à son élaboration, peut déterminer les zones géographiques ou les quartiers dans lesquels le supplément de loyer de solidarité ne s'applique pas et fixer les orientations relatives à sa mise en oeuvre.*

Article L441-4 *Le montant du supplément de loyer de solidarité est obtenu en appliquant le coefficient de dépassement du plafond de ressources au supplément de loyer de référence du logement.*
Ce montant est plafonné lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède 25 p. 100 des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Le programme local de l'habitat peut porter ce plafond jusqu'à 35 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.

Article L441-8 *Sous réserve des dispositions de l'article L. 441-3-1, le supplément de loyer de solidarité appliqué par l'organisme d'habitations à loyer modéré est calculé par lui en fonction :*
- des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources, déterminées par décret en Conseil d'Etat ;
- du montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques tenant compte du marché locatif.

Article L441-9 *L'organisme d'habitations à loyer modéré demande annuellement à chaque locataire communication des avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu et des renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer permettant de calculer l'importance du dépassement éventuel du plafond de ressources et de déterminer si le locataire est redevable du supplément de loyer. Le locataire est tenu de répondre à cette demande dans un délai d'un mois. L'organisme d'habitations à loyer modéré n'est tenu de présenter cette demande ni aux locataires bénéficiant de l'aide personnalisée au logement mentionnée à l'article L. 351-1, ni aux locataires bénéficiant de l'allocation de logement prévue à l'article L. 542-1 du code de la sécurité sociale ou de l'allocation de logement prévue à l'article L. 831-1 du même code.*
A défaut et après mise en demeure restée infructueuse pendant quinze jours, l'organisme d'habitations à loyer modéré liquide provisoirement le supplément de loyer. Pour cette liquidation, il est fait application d'un coefficient de dépassement du plafond de ressources égal à la valeur maximale prévue par le décret mentionné à l'article L. 441-8. L'organisme d'habitations à loyer modéré perçoit en outre une indemnité pour frais de dossier dont le montant maximum est fixé par décret en Conseil d'Etat.
Lorsque le locataire a communiqué les renseignements et avis mentionnés au premier alinéa, le supplément de loyer afférent à la période de retard est liquidé définitivement. Le trop-perçu de supplément de loyer est reversé au locataire dans les deux mois.
La mise en demeure comporte la reproduction du présent article.

Article L441-10 *Les organismes d'habitations à loyer modéré communiquent au représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements les renseignements statistiques et financiers permettant l'établissement d'un rapport annuel sur l'application du supplément de loyer dans le département. Ce rapport est soumis pour avis au comité régional de l'habitat.*
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 *La convention globale de patrimoine conclue en application de l'article L. 445-1 peut déroger aux dispositions de la présente section, le cas échéant dans le respect du programme local de l'habitat lorsque celui-ci prévoit des dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité.*

Article L441-13 *Les dispositions de la présente section sont applicables aux personnes morales autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement en application des 2º et 3º de l'article L. 351-2.*

Article L441-14 *Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers appartenant aux bailleurs autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et, dans les départements d'outre-mer, aux immeubles à loyer moyen.*
Ces dispositions ne sont pas applicables aux logements ayant bénéficié d'une subvention de l'Agence nationale de l'habitat.

Article L441-15 *Un décret en Conseil d'Etat détermine en tant que de besoin les conditions d'application de la présente section.*

Chapitre II Loyers et divers

Article L442-1 *L'autorité administrative détermine les prix de base au mètre carré afférents aux différentes catégories de construction réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré.*
En vue d'assurer l'équilibre de la situation financière de ces organismes, elle fixe, pour les loyers, un montant minimum et un montant maximum établis en tenant compte notamment des prix de revient de la construction à la charge desdits organismes et des frais de gestion, de contrôle et d'entretien.
Dans le cas où la situation financière d'un organisme d'habitations à loyer modéré fait craindre qu'il ne puisse plus faire face à ses obligations, l'autorité administrative peut imposer à l'organisme préalablement saisi l'application aux logements construits postérieurement au 3 septembre 1947 d'un loyer susceptible de rétablir l'équilibre d'exploitation.
Les augmentations résultant des dispositions du présent article sont applicables de plein droit aux bénéficiaires des baux ou engagements de location. En aucun cas, ces augmentations ne devront entraîner, d'un semestre par rapport au semestre précédent, une hausse supérieure à 10 p. 100.

Article L442-1-1 *Les organismes d'habitations à loyer modéré fixent librement les loyers des logements faisant l'objet d'une nouvelle location dans les limites prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-1 ou, pour les logements conventionnés en application de l'article L. 351-2, dans la limite des loyers maximaux de ces conventions ou, pour les logements financés à l'aide de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique, dans la limite de leurs loyers plafonds.*

Article L442-1-2 *Toute délibération d'un organisme d'habitations à loyer modéré relative aux loyers applicables à compter du 1er juillet 1987 est transmise deux mois avant son entrée en vigueur au représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme et à celui du département du lieu de situation des logements. Le représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements peut, dans le délai d'un mois à compter de la plus tardive de ces transmissions, demander à l'organisme une nouvelle délibération.*

Article L442-2 *Les taux de loyers des organismes d'habitations à loyer modéré résultant de l'application de l'article L. 442-1 sont applicables sans qu'il soit nécessaire de donner congé aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du maintien dans les lieux.*
Les prix des loyers mentionnés à l'alinéa précédent ne sont applicables qu'à partir du terme d'usage qui suit la notification prévue à l'article 32 de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée.

Article L442-3 *A compter du 13 novembre 1982 et nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :*
- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.
La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.
Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.

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 nº 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi nº 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 nº 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.*

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 7,62 Euros, majorée de 7,62 Euros par mois entier de retard, sauf s'il est établi que des difficultés particulières n'ont pas permis au locataire de répondre. Dans ce cas, l'organisme d'habitations à loyer modéré met en oeuvre les moyens adaptés pour que le locataire puisse s'acquitter de cette obligation.
L'enquête mentionnée à l'alinéa précédent vaut enquête au sens de l'article L. 441-9.
Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article, notamment le contenu de l'enquête et la liste des renseignements statistiques.
Le présent article s'applique également aux logements faisant l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2, détenus par les sociétés d'économie mixte, ainsi qu'à ceux compris dans un patrimoine conventionné en application du même article comprenant au moins cinq logements et appartenant aux autres bailleurs mentionnés aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter de la loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

Article L442-6 *I. Les dispositions des chapitres Ier, à l'exclusion de l'article 11, II, IV, V, VI et VIII du titre Ier, des alinéas 1,2,3,4, et 8 de l'article 70, de l'article 74, des alinéas 1, 2 et 3 de l'article 75 et de l'alinéa 1er de l'article 78*

de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée sont applicables aux habitations à loyer modéré sous réserve des dispositions du présent livre, notamment des articles L. 411-1, alinéa 1er, et L. 442-8.
II. Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au bailleur qui a obtenu du représentant de l'Etat dans le département l'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1.
Le bailleur donne un préavis de six mois à chacun des occupants pour vider les lieux. Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux.
Le relogement doit être assuré dans des conditions conformes aux dispositions prévues par l'article 13 bis de la loi nº 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.
III. - N'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes bénéficiant d'un hébergement en application des articles L. 521-3-1 et L. 521-3-2 si elles refusent de réintégrer leur logement à l'issue des travaux ou si elles refusent une offre de relogement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

Article L442-6-1 *Pour l'application de l'article 24 de la loi nº 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986, les organismes bailleurs de logements dont les locataires bénéficient d'une des allocations de logement mentionnées aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la saisine des organismes payeurs desdites allocations en vue d'assurer le maintien du versement de l'allocation de logement, sauf si la décision de l'organisme concerné intervient avant l'expiration de ce délai.*
Ces dispositions sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Elles sont également applicables aux demandes reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivée par l'existence d'une dette locative.

Article L442-6-2 *Lors de la demande d'attribution d'un logement social ou de la signature du bail, le bailleur ne peut réclamer au demandeur ou preneur le paiement de frais à quelque titre que ce soit.*

Article L442-6-3 *Par dérogation au I de l'article 15 de la loi nº 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi nº 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 nº 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, les locataires concernés peuvent en application des dispositions précédentes renoncer à l'usage d'une aire de stationnement. Dans cette hypothèse, ils bénéficient d'une réduction de loyers et de charges d'un montant correspondant au prix qui leur était demandé pour la location de l'aire de stationnement considérée.*
L'application des dispositions de l'alinéa précédent est, nonobstant toutes dispositions contraires, sans incidence sur la validité du bail conclu pour la location d'un logement.

Article L442-6-5 *Lorsque le bail de l'occupant d'un logement appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ou géré par lui est résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges, la signature d'un protocole d'accord conclu entre l'organisme et l'intéressé en vue du rétablissement du bail vaut titre d'occupation et donne droit aux allocations de logement prévues aux articles L. 542-1, L. 755-21 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale. Dans des conditions fixées par décret, le droit aux allocations de logement peut être étendu à la période comprise entre la résiliation du bail et la conclusion du protocole. Dans ce cas, la prescription prévue aux articles L. 553-1 et L. 835-3 dudit code n'est pas applicable aux paiements des allocations de logement.*
L'occupant s'engage à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées dans la décision judiciaire et à respecter un plan d'apurement de sa dette locative approuvé par le représentant de l'organisme payeur de l'allocation et joint au protocole.

Pour permettre le respect du plan d'apurement, le représentant de l'organisme payeur mentionné au deuxième alinéa procède, en tant que de besoin, à la saisine du fonds de solidarité pour le logement en application des dispositions de l'article 6-2 de la loi nº 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement.
Sous réserve du respect des engagements de l'occupant, l'organisme renonce à la poursuite de la procédure d'expulsion et conclut un bail dans un délai maximal prévu par le protocole et ne pouvant excéder trois mois.
Les parties prévoient dans le protocole, le cas échéant, l'accompagnement social, tel que prévu par le septième alinéa de l'article 6 de la loi nº 90-449 du 31 mai 1990 précitée, nécessaire à la gestion de son budget par l'intéressé, à l'ouverture de l'ensemble des droits aux prestations sociales et à l'aide au logement et à la mobilisation des différents dispositifs d'aide.
La durée du protocole est de deux ans au plus. En cas de nouvelle négociation du plan d'apurement, elle peut être, par avenant, prolongée de trois années au plus.
Si les engagements pris par l'occupant ne sont pas respectés, l'organisme retrouve le droit de faire exécuter la décision judiciaire prononçant ou constatant la résiliation du bail. En l'absence de bail, le versement des allocations de logement est interrompu.

Article L442-7 *Les fonctionnaires et agents de l'Etat civils et militaires attributaires de logements réservés par les organismes dans une limite fixée par décret en contrepartie d'une majoration de prêt définie également par décret ou leurs ayants droit ne bénéficient du maintien dans les lieux en cas de mutation, de cessation de services ou de décès que pendant un délai de six mois.*

Article L442-8 *Dans tous les immeubles destinés à la location et 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 9 000 euros.*
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 oeuvres 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.
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 les sous-louer meublés ou non 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. Les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent également louer des logements meublés ou non :*
- à des centres communaux d'action sociale, dans le cadre de leurs attributions définies au chapitre II du titre III du code de la famille et de l'aide sociale, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;
- à des associations déclarées ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées ou à des personnes handicapées.
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 L. 443-1 du code de l'action sociale et des familles. 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.
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 centres communaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés pour une durée n'excédant pas six mois à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3º de l'article L. 122-1-1 du code du travail.
Un décret fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application du premier alinéa du présent article.

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 nº 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 nº 48-1360 du 1er septembre 1948 sont applicables aux contrats de sous-location des logements loués dans les conditions mentionnées au premier alinéa et au troisième 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 du chapitre Ier de la loi nº 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée et l'offre de relogement définitif ne s'appliquent pas aux contrats de sous-location conclus en application du troisième alinéa du présent article.
Un décret fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article.
Lorsque le bail de sous-location conclu en application de l'article L. 442-8-1 est résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges, la signature d'un protocole prévu aux articles L. 353-15-2 ou L. 442-6-5 par le bailleur, le locataire et l'occupant, vaut titre d'occupation et donne droit au versement de l'aide personnalisée au logement prévue à l'article L. 351-1 du présent code ou des allocations de logement prévues aux articles L. 542-1, L. 755-21 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale. Dans des conditions fixées par décret, le droit au versement de l'aide personnalisée au logement et des allocations de logement peut être étendu à la période comprise entre la résiliation du bail et la conclusion du protocole.
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 en Conseil d'Etat et aux établissements publics définis par l'article 5 de la loi nº 55-425 du 16 avril 1955 réorganisant les services des oeuvres 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 nº 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.*
Lorsque l'autorisation est accordée pour confier la gérance d'un ou plusieurs immeubles à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux, le gérant bénéficie de toutes les délégations nécessaires à l'accomplissement de sa mission, dans des conditions fixées par décret.
Lorsqu'ils prennent en gérance des logements appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (nº 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au

moins 99 % par cette association, les organismes d'habitations à loyer modéré bénéficient de toutes les délégations nécessaires à l'exercice de leur mission, dans des conditions fixées par décret.

Article L442-10 *Les articles L. 442-1 à L. 442-9 s'appliquent aux logements construits ou acquis en application de la législation sur les habitations à loyer modéré appartenant soit à des organismes d'habitations à loyer modéré, soit à l'Etat, à des collectivités locales ou à des groupements de collectivités locales et gérés par lesdits organismes. Toutefois, les chapitres Ier et II du titre IV du livre IV, les sections I et II du chapitre III du même titre ainsi que la section II du chapitre III du titre V du livre III sont applicables aux logements construits en application du titre II de la loi du 13 juillet 1928 établissant un programme de construction ou d'habitation à bon marché et de logements, en vue de remédier à la crise de l'habitation, qui ne sont pas gérés par un organisme d'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.*

Article L442-11 *Les logements situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ainsi que les logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an pris en gérance et donnés en location par les organismes d'habitations à loyer modéré doivent satisfaire aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi nº 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986. Leur loyer ne peut excéder un plafond fixé par l'autorité administrative. Les logements sont attribués à des personnes dont les ressources n'excèdent pas des plafonds définis par décret.*

Chapitre III Accession à la propriété et autres cessions

Section 1 Dispositions applicables aux bénéficiaires d'opérations d'accession à la propriété autres que les locataires

Article L443-1 *Les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété en ce qui concerne le montant des ressources, les conditions d'occupation et l'apport personnel sont fixées par décision de l'autorité administrative.*

Article L443-2 *Toute opération d'accession à la propriété, réalisée à l'aide d'avances consenties par l'Etat, est subordonnée à la souscription par le bénéficiaire d'un contrat d'assurance garantissant le paiement des annuités qui resteraient à échoir au moment de son décès.*
Lorsque l'intéressé n'est pas admis à contracter d'assurance, celle-ci peut être souscrite par son conjoint ou par un tiers s'ils s'engagent solidairement au remboursement du prêt.
Les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés de crédit immobilier ont la faculté de contracter eux-mêmes ces assurances pour leurs adhérents.
Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Article L443-4 *Les prêts consentis en vue des opérations d'acquisition, de grosses réparations, d'aménagement et d'assainissement des habitations rurales sont garantis, soit par une assurance en cas de décès, soit par une hypothèque de premier rang, soit par une caution solvable.*

Article L443-6 *Les sociétés de crédit immobilier bénéficient de tous les privilèges accordés aux sociétés de crédit foncier pour la sûreté et le recouvrement des prêts par le décret du 28 février 1852 et la loi du 10 juin 1853.*

Article L443-6-1 *Les dispositions suivantes sont applicables aux contrats de location-attribution ou de vente à terme conclus en vue de l'accession à la propriété par des organismes d'habitations à loyer modéré, lorsque ces contrats étaient en cours à la date du 13 novembre 1974.*

Pour les contrats arrivés à échéance à la date du 1er juin 1992 et n'ayant pas fait l'objet d'un recours juridictionnel à cette date, les frais de liquidation fixés par l'arrêté interministériel du 13 novembre 1974 sont exigibles si l'accédant à la propriété a bénéficié de la diminution des frais de gestion prévue par cet arrêté ; dans ce cas, les paiements effectués à ce titre ne peuvent donner lieu à restitution.
Pour les contrats qui ne sont pas arrivés à échéance à la date du 1er juin 1992, l'accédant à la propriété bénéficie du taux réduit des frais de gestion fixé par l'arrêté du 13 novembre 1974 à compter de la date de l'arrêté. Dans ce cas, il verse les frais de liquidation fixés par cet arrêté.
En cas de désaccord et à sa demande, il peut verser des frais de gestion calculés à compter du 13 novembre 1974 selon des modalités identiques à celles applicables avant l'arrêté du 13 novembre 1974. Dans ce cas, à compter du 13 novembre 1974, les frais de gestion sont révisés chaque année dans la limite de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques et les frais de liquidation ne sont pas exigibles.

Section 1 bis Dispositions applicables à l'accession progressive des locataires à la propriété

Article L443-6-2 *Les sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété ont pour objet la détention, la gestion et l'entretien des immeubles ayant fait l'objet d'un apport par un organisme d'habitations à loyer modéré, en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés en application des dispositions de l'article L. 441-1 et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés.*
Les statuts de ces sociétés répartissent les droits composant le capital social en lots divisibles de parts. Chaque lot divisible de parts représente un logement et ses locaux accessoires s'il y a lieu, correspondant à un ou plusieurs lots définis à l'état descriptif de division. Ces statuts sont conformes à des clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat.

Article L443-6-3 *Les sociétés civiles immobilières régies par l'article L. 443-6-2 sont créées par les organismes d'habitations à loyer modéré à compétence locative visés à l'article L. 411-2. Ceux-ci peuvent, pour les immeubles apportés à ces sociétés civiles immobilières, bénéficier des prêts accordés en application de la réglementation sur les habitations à loyer modéré pour la construction, l'acquisition ou l'acquisition suivie de travaux d'amélioration d'immeubles.*
Les associés des sociétés civiles immobilières régies par l'article L. 443-6-2 sont les organismes mentionnés au premier alinéa et les locataires personnes physiques d'un logement de l'immeuble social et détenteurs de parts sociales.
L'organisme d'habitations à loyer modéré, associé-gérant, gère les immeubles et attribue en location les logements concernés conformément aux dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-6, à l'exception de l'article L. 442-5.
Les logements libres de toute occupation compris dans les immeubles apportés aux sociétés civiles immobilières régies par l'article L. 443-6-2 par les organismes d'habitations à loyer modéré sont loués conformément aux dispositions du même article à des personnes physiques qui doivent simultanément acquérir des parts de ces sociétés.
Les dispositions de la présente section sont applicables aux immeubles d'habitation, à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel existants et libres d'occupation dont les organismes d'habitations à loyer modéré à compétence locative mentionnés à l'article L. 411-2 sont propriétaires.

Article L443-6-4 *Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. Il fixe les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque lot.*
Un règlement de copropriété détermine la destination des parties réservées à l'usage exclusif de chaque associé et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux. Il est établi en conformité avec les dispositions de la loi nº 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il ne peut imposer de restrictions aux droits des associés sur les parties réservées à leur jouissance exclusive, en dehors de celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, par ses caractéristiques ou sa situation.
L'état descriptif de division et le règlement de copropriété sont annexés aux statuts de ces sociétés.

Les immeubles visés au premier alinéa sont apportés aux sociétés civiles immobilières régies par l'article L. 443-6-2, après avoir fait l'objet d'une évaluation par le service des domaines et pour une valeur conforme à cette évaluation.

Article L443-6-5 *Le locataire ne devient propriétaire du logement qu'il occupe qu'après avoir acquis la totalité des parts du lot représentatif de son logement.*
Tout locataire ou tout locataire associé ne peut acquérir des parts d'une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété que s'il est à jour de toutes ses obligations locatives et, le cas échéant, de celles envers la société civile immobilière.
Les parts acquises par le locataire associé peuvent être cédées ou échangées dans les conditions prévues par les statuts.
Lorsque le locataire associé revend toutes ses parts, il reste locataire de la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété ou, en cas de dissolution de celle-ci, devient locataire de l'organisme d'habitations à loyer modéré.

Article L443-6-6 *A la demande des locataires associés, l'associé-gérant d'une société civile immobilière régie par l'article L. 443-6-2 vend et rachète les parts sociales à leur valeur nominale non indexée.*
Les parts cédées par l'associé-gérant ou par les locataires associés doivent être libres de toute sûreté.
Lors de la constitution de la société civile immobilière, l'organisme d'habitations à loyer modéré apporte la garantie d'un établissement financier ou d'une société d'assurance agréés à cet effet pour le remboursement des parts à chaque associé personne physique. Cette garantie prend la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'associé personne physique, solidairement avec l'organisme d'habitations à loyer modéré, à payer les sommes nécessaires au rachat des parts.
L'organisme d'habitations à loyer modéré, associé-gérant, peut aliéner au profit du locataire associé la totalité des parts du lot représentatif de son logement au terme d'un délai de dix ans à compter de la construction ou de l'acquisition de l'immeuble par l'organisme d'habitations à loyer modéré.
L'aliénation de la totalité des parts d'un lot avant le délai défini au quatrième alinéa du présent article peut être autorisée par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département d'implantation du logement, après consultation de la commune d'implantation. Le remboursement de tout ou partie des aides accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement est exigible selon des modalités fixées par l'autorité administrative.

Article L443-6-7 *Les droits des locataires associés dans le capital social d'une société civile immobilière régie par l'article L. 443-6-2 doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble.*
Les locataires associés sont tenus de répondre aux appels de fonds en proportion de leurs droits dans le capital.
Lorsque le locataire associé ne satisfait pas à cette obligation et après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire, ses dividendes sont affectés en priorité à l'apurement de sa dette envers la société.
Par dérogation aux dispositions de l'article 1857 du code civil, la responsabilité de l'associé personne physique est limitée à la fraction des parts acquises pour chaque lot.

Article L443-6-8 *Les articles L. 214-6 à L. 214-9 sont applicables aux sociétés régies par la présente section.*

Article L443-6-9 *Le locataire associé ayant satisfait à toutes les obligations auxquelles il est tenu envers la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété bénéficie, lorsqu'il a acquis la totalité des parts du lot représentatif du logement qu'il occupe, de l'attribution en propriété de ce logement.*
L'attribution en propriété du logement a pour conséquence le retrait de l'intéressé de la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété. Ce retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé et par un représentant de l'associé-gérant.
Le retrait entraîne de plein droit :
- l'annulation des parts du lot représentatif du logement attribué ;
- la réduction corrélative du capital social ;

- les modifications des statuts rendues nécessaires par le retrait. Ces modifications sont effectuées par l'associé-gérant ;
- l'application au lot cédé du régime de la copropriété défini par la loi nº 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;
- la remise entre les mains de l'intéressé du règlement de copropriété et de l'état descriptif prévus à l'article L. 443-6-4.
Par dérogation aux articles L. 353-4 et L. 353-5, la convention visée à l'article L. 353-2 cesse d'être opposable à la personne physique qui a acquis le logement qu'elle occupe et aux propriétaires successifs dudit logement.

Article L443-6-10 *La durée d'une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété, fixée par ses statuts, ne peut excéder vingt-cinq ans. Elle peut toutefois être prorogée par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix.*

Article L443-6-11 *La dissolution d'une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété intervient au terme fixé par les statuts ou lorsque tous les logements ont été attribués en propriété. Elle peut également être dissoute par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix.*
En cas de dissolution, l'organisme d'habitations à loyer modéré, associé-gérant, est tenu de racheter les parts acquises par les associés locataires qui n'ont pas acquis la totalité des parts du lot auxquelles ils peuvent prétendre à cette date.

Article L443-6-12 *Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré fait l'apport d'un immeuble à une société civile immobilière dans les conditions fixées par l'article L. 443-6-2, le remboursement immédiat des prêts contractés pour la construction, l'acquisition de cet immeuble ou son acquisition suivie de travaux d'amélioration n'est pas exigible, sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis leur obtention. L'organisme notifie la cession aux établissements prêteurs et aux garants. S'agissant des sûretés personnelles, cette réserve est réputée levée à défaut d'opposition des garants dans un délai de deux mois à compter de cette notification. S'agissant des sûretés réelles, cette réserve est réputée levée si l'organisme obtient de la part de leurs bénéficiaires une modification de celles-ci. L'immeuble doit être libre de toute sûreté au moment de son apport par l'organisme d'habitations à loyer modéré à la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété.*

Article L443-6-13 *Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application de la présente section.*

Section 2 Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier

Sous-section 1 Dispositions applicables aux éléments du patrimoine immobilier autres que les logements-foyers

Article L443-7 *Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11 des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitations à loyer modéré. Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de location-accession. Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'Etat.*
La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire. Elle ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus. Elle ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée.
La décision d'aliéner est transmise au représentant de l'Etat dans le département qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans un délai de deux mois, la décision est exécutoire.
Toutefois, lorsque le logement est affecté à la location saisonnière, la décision d'aliéner ne peut être prise qu'après accord de la commune d'implantation.

Le conseil d'administration ou de surveillance de chaque organisme d'habitations à loyer modéré délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements mis en vente et apprécie les résultats obtenus l'année précédente.
Le comité régional de l'habitat est saisi chaque année d'un rapport du représentant de l'Etat portant sur la vente de logements d'habitation à loyer modéré. Ce rapport analyse si le réinvestissement des fonds provenant de la vente permet le maintien quantitatif et qualitatif de l'offre locative. Il peut émettre à cette occasion des recommandations.
L'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit à l'acquéreur personne physique, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années, 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 ou partie des aides accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement.*

Article L443-9 *Les logements répondant aux conditions prévues aux articles L. 443-7 et L. 443-8 et réservés par convention au profit d'une personne morale peuvent être vendus. Dans ce cas, l'organisme vendeur est tenu, à moins que les parties n'en décident autrement, de mettre à la disposition du réservataire, au moment de la vente, un logement équivalent. Le logement de remplacement sera par priorité situé dans le même ensemble immobilier ou, à défaut, dans la même commune que celui qui est aliéné, sauf accord du réservataire pour une localisation différente.*

Article L443-10 *Les dispositions des articles L. 443-7 à L. 443-9 s'appliquent nonobstant toutes stipulations contraires.*
En cas de vente d'un logement à une personne physique, à une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales ou à un organisme sans but lucratif qui s'engage à mettre le logement acquis à la disposition de personnes défavorisées, par dérogation aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 353-17 et aux articles L. 353-4 et L. 353-5, la convention visée à l'article L. 353-2 n'est pas opposable aux propriétaires successifs du logement.

Article L443-11 *Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire. Toutefois, sur demande du locataire, le logement peut être vendu à son conjoint ou, s'ils ne disposent pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées par l'autorité administrative, à ses ascendants et descendants.*
Tout locataire peut adresser à l'organisme propriétaire une demande d'acquisition de son logement. La réponse de l'organisme doit être motivée et adressée à l'intéressé dans les deux mois suivant la demande.
Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré met en vente un logement vacant, il doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de logements de l'organisme dans le département par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. A défaut d'acquéreur prioritaire, le logement peut être offert à toute autre personne physique 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 oeuvre 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.
Les logements peuvent également être vendus dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain aux établissements publics créés en application des articles L. 321-1 et L. 326-1 du code de l'urbanisme, en vue de leur démolition préalablement autorisée par le représentant de l'Etat dans le département ; dans ce cas, les baux demeurent jusqu'au départ des locataires en place.
Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'Etat dans le département, qui consulte la commune d'implantation, vendre des logements vacants

à toute personne physique ou morale, ou les louer à ces mêmes personnes pour des usages autres que l'habitation.
Afin de contribuer aux politiques de développement social des quartiers, et notamment de ceux connaissant des difficultés particulières, un organisme d'habitations à loyer modéré peut mettre à disposition d'une association des locaux moyennant, éventuellement, le paiement des charges locatives correspondant auxdits locaux.
Dans les quartiers situés dans les zones urbaines sensibles définies à l'article 42 de la loi nº 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ou dans les territoires définis à l'article 6 de la loi nº 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, après avis de la commune d'implantation, louer à titre temporaire des locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée, en vue d'y exercer des activités économiques. Passé le délai d'un mois, cet avis est réputé favorable.
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, après avis du maire de la commune d'implantation du logement vendu.*
Si le maire n'a pas répondu dans un délai de deux mois, son avis est réputé favorable.
Lorsque l'acquéreur est une personne physique, le prix peut être inférieur ou supérieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines, en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation.
Lorsque l'acquéreur est l'une des personnes morales visées à l'article L. 443-11, le prix de vente ne peut être inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation, sauf en cas de vente à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte.

Article L443-12-1 *L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité.*
Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et qu'il le vend dans les cinq ans suivant cette acquisition :
- si le prix de revente est supérieur à l'évaluation actualisée, il est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix d'acquisition et l'évaluation faite lors de l'acquisition ;
- si le prix de revente est supérieur au prix d'acquisition, mais inférieur à l'évaluation actualisée, il est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme représentant la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente.
Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.
Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et qu'il le loue dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative.
A peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitations à loyer modéré comporte la mention de ces obligations.

Article L443-13 *En cas de cession d'un élément de patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de l'ensemble auquel appartient le bien vendu devient immédiatement exigible.*
Toutefois, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut continuer à rembourser selon l'échéancier initialement prévu les prêts comportant une aide de l'Etat sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt.
Toutefois, dans le cas d'une vente à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte, les emprunts sont transférés avec maintien des garanties y afférentes consenties par des collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois qui suivent la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente.
Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif.
Dans le cas d'une vente réalisée en application de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-11, l'organisme est tenu de verser à l'Etat une somme équivalente au montant des aides financières accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du bien vendu, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

En cas de vente d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide.

Article L443-14 *Toute décision d'aliénation d'un élément du patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré autre que les logements est notifiée au représentant de l'Etat dans le département dans le délai d'un mois à compter de la date de l'acte la constatant.*
Toutefois, lorsque le prix de cession de ladite aliénation est supérieur à un montant déterminé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie et des finances, la décision d'aliéner est soumise à la procédure prévue à l'article L. 443-7.

Article L443-15 *En cas de vente réalisée en application de la présente section, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, sauf s'il y renonce, par l'organisme vendeur tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement.*
Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires peut désigner un autre syndic dès lors que les copropriétaires autres que l'organisme vendeur détiennent au moins 60 % des voix du syndicat.
Les fonctions de syndic de la copropriété comportant des immeubles vendus en application de la présente section peuvent être assurées par l'organisme vendeur conformément aux dispositions de la loi nº 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis lorsque l'organisme n'est plus propriétaire d'aucun logement.
Les dispositions du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi nº 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ne s'appliquent pas à l'organisme d'habitations à loyer modéré vendeur.

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.
NOTA : La rédaction initiale issue de l'article 30 de l'ordonnance nº 2005-1527 était : "Sans préjudice des dispositions de l'article L. 421-3 et du titre V du livre IV du code de l'urbanisme."

Article L443-15-2 *Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'aliénation des logements acquis par des sociétés d'économie mixte en application du quatrième alinéa de l'article L. 443-11.*
Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article L. 443-14, sont applicables aux logements locatifs des sociétés d'économie mixte faisant l'objet des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 et autres que ceux mentionnés à l'alinéa précédent. Toutefois, lorsqu'une société d'économie mixte met en vente un logement conventionné vacant, elle doit l'offrir à l'ensemble des locataires de son patrimoine conventionné dans le département par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. En outre, le surplus des sommes perçues par la société d'économie mixte au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13 est affecté au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs conventionnés, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives conventionnées, ou à des acquisitions de logements devant être conventionnés, en vue d'un usage locatif.
Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article L. 443-14, sont également applicables, dans les départements d'outre-mer, à la vente des logements locatifs sociaux des sociétés d'économie mixte construits, acquis ou améliorés à l'aide de prêts aidés par l'Etat. Toutefois, lorsqu'une société d'économie mixte met en vente un logement social vacant, elle doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de son patrimoine social dans le département par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. En outre, le surplus des sommes perçues par la société d'économie mixte, au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13, est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs sociaux, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives sociales ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif social.

Sous-section 1 Dispositions applicables aux éléments du patrimoine immobilier autres que les logements-foyers

Article L443-15-2 *Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'aliénation des logements acquis par des sociétés d'économie mixte en application du quatrième alinéa de l'article L. 443-11.*
Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article L. 443-14, sont applicables aux logements locatifs des sociétés d'économie mixte faisant l'objet des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 et autres que ceux mentionnés à l'alinéa précédent. Toutefois, lorsqu'une société d'économie mixte met en vente un logement conventionné vacant, elle doit l'offrir à l'ensemble des locataires de son patrimoine conventionné dans le département par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. En outre, le surplus des sommes perçues par la société d'économie mixte au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13 est affecté au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs conventionnés, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives conventionnées, ou à des acquisitions de logements devant être conventionnés, en vue d'un usage locatif.
Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article L. 443-14, sont également applicables, dans les départements d'outre-mer, à la vente des logements locatifs sociaux des sociétés d'économie mixte construits, acquis ou améliorés à l'aide de prêts aidés par l'Etat. Toutefois, lorsqu'une société d'économie mixte met en vente un logement social vacant, elle doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de son patrimoine social dans le département par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. En outre, le surplus des sommes perçues par la société d'économie mixte, au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13, est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs sociaux, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives sociales ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif social.

Article L443-15-3 *Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni aux opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété, ni aux cessions gratuites de terrains imposées par l'autorité compétente.*

Article L443-15-4 *Dans le cas où le terrain sur lequel un immeuble ou un groupe d'immeubles est édifié a été donné à bail à construction à un organisme d'habitations à loyer modéré par une collectivité publique, le bailleur et le preneur peuvent, préalablement à toute cession de logements prévue à l'article L. 443-7 du présent code, convenir d'une vente du terrain d'assiette au profit de ce dernier. Dans ce cas, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut, en accord avec le vendeur, se libérer d'une partie du prix de vente, par des versements échelonnés sur plusieurs années.*

Article L443-15-5 *Un décret en Conseil d'Etat précise en tant que de besoin les conditions d'application de la présente section.*

Sous-section 2 Dispositions applicables aux logements-foyers

Article L443-15-6 *Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre les logements-foyers leur appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré, à des sociétés d'économie mixte, à des collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des organismes sans but lucratif.*
Les dispositions du présent article sont applicables aux logements-foyers appartenant aux collectivités territoriales ou aux sociétés d'économie mixte et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 ainsi que, dans les départements d'outre-mer, aux logements-foyers appartenant aux collectivités territoriales ou aux sociétés d'économie mixte construits, acquis ou améliorés à l'aide de subventions de l'Etat ou de prêts aidés par l'Etat.
Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Section 2 bis Accession sociale à la propriété

Article L443-15-7 *Est institué dans les communes qui le souhaitent un guichet unique dans le cadre d'une procédure d'accession sociale à la propriété.*
Dans les mairies, ce guichet unique met à la disposition du public un dossier présentant l'ensemble des dispositifs de soutien à l'accession sociale à la propriété.
Sont notamment communiqués à cette fin aux maires, à leur demande :

- les projets de ventes de logements à leurs locataires par les bailleurs sociaux ;
- les informations relatives aux opérations d'accession sociale à la propriété des promoteurs privés ou sociaux situées dans la commune ;
- les informations relatives aux dispositifs de prêts proposés par les établissements de crédit en faveur des ménages modestes, tels que les prêts mentionnés dans la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 312-1 du présent code, et les avances remboursables sans intérêt mentionnées au I de l'article 244 quater J du code général des impôts.
Sont assimilés aux logements sociaux visés à l'article L. 302-5 du présent code, pendant cinq ans à compter de leur vente, les logements vendus à partir du 1er juillet 2006 à leurs locataires, en application de l'article L. 443-7.

Section 3 Dispositions particulières aux pensionnés de guerre

Article L443-16 *Conformément à l'article L. 325 du code des pensions militaires d'invalidité et des victimes de guerre, les pensionnés de guerre ayant un taux d'invalidité égal ou supérieur à 50 p. 100 peuvent, s'ils bénéficient de prêts destinés à faciliter l'acquisition ou la construction d'habitations à loyer modéré, obtenir certains avantages dans les conditions fixées en vertu de l'article L. 443-1.*

Article L443-17 *Conformément à l'article L. 326 du code des pensions militaires d'invalidité et des victimes de guerre, les invalides de guerre qui, par suite de blessures ou de maladies ayant ouvert droit à pension au titre de ce code ne peuvent remplir la condition visée au premier alinéa de l'article L. 443-2 du présent code peuvent bénéficier de la législation relative aux habitations à loyer modéré grâce à l'institution d'un fonds spécial ayant pour objet de garantir le remboursement des prêts qui leur sont consentis.*
Ce fonds est géré par la caisse des dépôts et consignations.
Les demandes de garantie sont adressées à l'office national des anciens combattants et victimes de guerre.
Ce dernier désigne les bénéficiaires dans la limite des disponibilités du crédit ouvert chaque année par la loi de finances, et, éventuellement, des ressources du fonds spécial en tenant compte des indications qui lui sont fournies par la caisse des dépôts et consignations en ce qui concerne le montant de la surprime correspondant à la couverture des risques particuliers présentés par les postulants susceptibles d'être admis au bénéfice de la garantie.

Section 4 Taux des intérêts moratoires

Article L443-18 *Le taux des intérêts moratoires en cas de retard dans les remboursements dus aux organismes d'habitations à loyer modéré par leurs adhérents ou emprunteurs ne peut dépasser le taux prévu à l'article L. 431-2.*
Ce taux s'applique aux contrats en cours, nonobstant toute clause contraire.

Chapitre IV Prise à bail de logements vacants par les organismes d'habitations à loyer modéré

Article L444-1 *Les offices publics de l'habitat, les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré visées à l'article L. 422-3 du présent code et les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré peuvent prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par le présent chapitre.*

Article L444-2 *Le contrat de prise à bail ne peut être conclu qu'avec l'accord du maire de la commune d'implantation du logement lorsque, dans cette commune, le nombre de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 représente, au 1er janvier de la pénultième année, au moins 20 % de résidences principales au sens du dernier alinéa du même article. Le logement pris à bail doit être vacant depuis au moins un an et appartenir à une ou des personnes physiques ou à une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.*

Article L444-3 *Le logement donné en sous-location par l'organisme d'habitations à loyer modéré doit satisfaire aux normes minimales de confort et d'habitabilité mentionnées à l'article 25 de la loi nº 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 Ier du présent titre.*

Article L444-5 *Les dispositions des articles 3 à 7, 9-1, 12, des deuxième et troisième alinéas du I de l'article 15, du d de l'article 17 et des articles 21 à 24 de la loi nº 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi nº 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.

Chapitre V Dispositions particulières applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré ayant conclu une convention globale de patrimoine

Article L445-1 *Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent conclure avec l'Etat, sur la base de leur plan stratégique de patrimoine, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat, une convention globale de patrimoine d'une durée de six ans.*
Les établissements publics de coopération intercommunale et les départements ayant conclu avec l'Etat la convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 sont obligatoirement consultés sur les dispositions de la convention globale relatives aux immeubles situés dans leur périmètre. Ils peuvent être signataires de la convention globale de patrimoine.
La convention globale comporte :
- le classement des immeubles ou ensembles immobiliers ; ce classement est établi en fonction du service rendu aux locataires, après concertation avec les locataires dans des conditions fixées dans le plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;
- l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme, comprenant notamment un plan de mise en vente à leurs locataires des logements à usage locatif détenus par l'organisme et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente ;
- les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ;
- un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme.

Article L445-2 *Le cahier des charges de gestion sociale mentionné à l'article L. 445-1 récapitule les obligations de l'organisme relatives aux conditions d'occupation et de peuplement des logements ainsi qu'à la détermination des loyers. Il porte sur l'ensemble des logements pour lesquels l'organisme détient un droit réel.*
Le cahier des charges est révisé tous les six ans.
Il fixe notamment, par immeuble ou ensemble immobilier :
- les plafonds de ressources applicables pour l'attribution des logements ;
- les conditions dans lesquelles l'organisme peut exiger des locataires le paiement d'un supplément de loyer de solidarité, et ses modalités de calcul ;
- le montant maximal total des loyers, rapporté à la surface utile ou à la surface corrigée totale, exprimé en euros par mètre carré et par mois. Il tient compte du classement des immeubles ou groupes d'immeubles mentionné à l'article L. 445-1.
Les engagements du cahier des charges se substituent à ceux prévus par la réglementation en vigueur à la date de son établissement.
Les engagements qui sont de même nature que ceux figurant dans les conventions conclues au titre de l'article L. 351-2 et en vigueur à la date de signature de la convention globale mentionnée à l'article L. 445-1 se substituent de plein droit à ceux-ci ainsi qu'à l'engagement d'occupation sociale inscrit dans ces conventions pour la durée de celles-ci. Pour les conventions conclues au titre de l'article L. 351-2, postérieurement à la date d'entrée en vigueur de la loi nº 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, la substitution intervient au terme de la douzième année de leur application.

Article L445-3 *Les plafonds de ressources prévus par le cahier des charges mentionné à l'article L. 445-2 sont, pour chaque immeuble ou ensemble immobilier, ceux inscrits dans les conventions visées à l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur. Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat la convention définie aux articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 lui donnant compétence pour attribuer les aides de l'Etat en faveur de la réalisation et de la réhabilitation de logements locatifs sociaux, les plafonds de ressources sont ceux prévus le cas échéant par cette convention pour le secteur géographique où est situé l'immeuble. Il peut toutefois, pour la durée de la convention globale de patrimoine mentionnée à l'article L. 445-1, être dérogé à ces plafonds dans des conditions fixées par décret.*

Article L445-4 *Le montant maximal de la masse des loyers de l'ensemble des immeubles de l'organisme résultant du cahier des charges mentionné à l'article L. 445-2 ne peut excéder le montant maximal résultant, à la date d'établissement de ce même cahier des charges, des conventions visées à l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur. Il peut être augmenté, pendant la durée de la convention et en vue d'assurer l'équilibre financier d'opérations d'amélioration modifiant le classement des immeubles, dans des conditions prévues par le cahier des charges. Celui-ci peut prévoir si nécessaire, lors de son établissement ou au moment du renouvellement de la convention, un montant maximal plus élevé que celui résultant des dispositions précédentes, à la demande d'un organisme et en vue de préserver ses équilibres financiers, après avis de la Caisse de garantie du logement locatif social.*
Le montant maximal de la masse des loyers prévu au précédent alinéa est actualisé au 1er juillet de chaque année conformément au mode de calcul défini au d de l'article 17 de la loi nº 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986.
L'organisme fixe le loyer maximal applicable à chaque logement en tenant compte notamment de sa taille et de sa situation dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier.
L'organisme fixe librement les loyers applicables aux bénéficiaires des baux ou engagements en cours dans la limite des loyers maximaux. Toutefois, aucune augmentation de loyer ne doit entraîner, d'une année par rapport à l'année précédente, une hausse qui excède de plus de 5 % le montant maximal prévu en application du d de l'article 17 de la loi nº 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, sauf accord des associations représentatives de locataires ou des locataires dans les conditions fixées par l'article 42 de la loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

Article L445-5 *Les dispositions de l'article L. 441-4 sont applicables au supplément de loyer de solidarité prévu par le cahier des charges mentionné à l'article L. 445-2.*
Toutefois, l'organisme peut, pour la durée de la convention et dans les conditions fixées par celle-ci, déroger à ces dispositions.

Article L445-6 *Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent chapitre.*

Article L445-7 *Par dérogation à l'article L. 353-15, les dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 32 bis de la loi nº 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ne sont pas opposables aux organismes qui ont conclu avec l'Etat une convention globale de patrimoine.*

Article L445-8 *Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux unions d'économie sociale mentionnées à l'article L. 365-1, pour les logements faisant l'objet d'une convention au titre des 2º, 3º ou 4º de l'article L. 351-2 et pour lesquels elles détiennent un droit réel.*

Titre V Contrôle, redressement des organismes et garantie de l'accession sociale à la propriété

Chapitre Ier Contrôle

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.*

Toute société, association, collectivité ou organisme, quel qu'en soit le statut, exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux est soumis au même contrôle concernant ces logements lorsque ceux-ci ont fait l'objet soit d'une subvention ou d'un prêt aidé, réglementé par l'Etat ou conventionné, soit d'un avantage fiscal lié à leur caractère de logement social. Pour les besoins exclusifs de ce contrôle, l'administration peut obtenir de la société, l'association, la collectivité ou l'organisme contrôlé, au cas où il exerce d'autres activités, communication de tout document se rapportant à ces activités.

Il en est de même pour les groupements d'intérêt économique constitués en application de l'ordonnance nº 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 auxdites filiales nécessaires à sa mission.

L'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat et le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers.

Le contrôle s'exerce sur pièces ou sur place. Les agents chargés d'effectuer les contrôles sur place sont des agents de l'Etat habilités à cet effet de façon permanente ou temporaire par décision de l'autorité ministérielle. Ils peuvent procéder à des contrôles conjoints avec les agents habilités de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction.

L'organisme vérifié est averti du contrôle sur place dont il fait l'objet avant l'engagement des opérations ; l'avertissement mentionne que l'organisme a la faculté de se faire assister de tout conseil de son choix pendant le déroulement des opérations. Les agents chargés du contrôle ont accès à tous documents, renseignements ou justificatifs et peuvent en prendre copie aux frais de l'organisme. Ils ont accès, entre huit heures et vingt heures, à

tous locaux professionnels et à tous immeubles construits ou gérés par l'organisme à l'exclusion des locaux affectés au domicile.
Lorsque le contrôle de l'administration s'est conclu par un rapport, celui-ci est communiqué au président, ou dirigeant de l'organisme concerné qui dispose d'un mois pour présenter ses observations. Le rapport définitif et, le cas échéant, les observations de l'organisme contrôlé sont communiqués au directoire et au conseil de surveillance ou au conseil d'administration ou à l'organe délibérant en tenant lieu dès sa plus proche réunion pour être soumis à délibération.
L'autorité administrative met en demeure l'organisme contrôlé de procéder, dans un délai déterminé, à la rectification des irrégularités ou carences constatées.
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

Article L451-1-1 *Après transfert de propriété des logements sociaux mentionnés aux articles L. 411-3 et L. 411-4, les bailleurs de ces logements sont, quel que soit leur statut, soumis au contrôle de l'administration. Ce contrôle a pour objet de vérifier qu'ils respectent les règles d'accès sous condition de ressources et de plafonnement des loyers auxquelles demeurent soumis ces logements, ainsi que leurs conditions d'application.*
Le contrôle s'exerce sur pièces ou sur place. Les agents chargés d'effectuer les contrôles sur place sont des agents de l'Etat habilités à cet effet par décision de l'autorité ministérielle.
Le bailleur est averti du contrôle sur place dont il fait l'objet avant l'engagement des opérations ; l'avertissement mentionne que le bailleur a la faculté de se faire assister de tout conseil de son choix pendant le déroulement des opérations. Pour les besoins exclusifs de leur mission, les agents chargés du contrôle ont accès à tous documents, renseignements ou justificatifs et peuvent en prendre copie. Ils ont accès, entre 8 heures et 20 heures, à tous locaux professionnels où exerce le bailleur.
Lorsque le contrôle de l'administration s'est conclu par un rapport, celui-ci est communiqué au bailleur qui dispose d'un mois pour présenter ses observations.
L'autorité administrative met en demeure le bailleur de régulariser sa situation dans un délai déterminé.

Article L451-2 *Les fonctionnaires chargés du contrôle prévu à l'article L. 451-1 peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, consulter, dans les bureaux des architectes ou entrepreneurs ayant traité avec des organismes soumis à ce même contrôle, tous documents comptables, copies de lettres, pièces de recettes et de dépenses.*

Article L451-2-1 *Le fait de faire obstacle au contrôle de l'administration rend passible, après mise en demeure demeurée infructueuse, la personne morale contrôlée d'une amende de 15 000 euros maximum. La pénalité est recouvrée au profit de l'Etat comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine.*
Lorsqu'un organisme ne respecte pas, pour un ou plusieurs logements, les règles d'attribution et d'affectation prévues au présent code, l'autorité administrative, après l'avoir mis en mesure de présenter ses observations, peut, sans préjudice de la restitution le cas échéant de l'aide publique, infliger une sanction pécuniaire d'un montant qui ne peut excéder l'équivalent de dix-huit mois du loyer en principal du ou des logements concernés.

Article L451-3 *L'administration chargée du contrôle prévu à l'article L. 451-1 peut communiquer à l'administration fiscale, spontanément ou sur sa demande, sans que puisse être opposée l'obligation au secret professionnel, tous les renseignements et documents recueillis dans le cadre de sa mission.*

Article L451-5 *L'avis de l'autorité compétente de l'Etat est requis par les organismes d'habitations à loyer modéré préalablement à leurs acquisitions ou cessions immobilières à l'exception de celles relatives aux opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété.*

Article L451-6 *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.*

Chapitre II Caisse de garantie du logement locatif social et redressement des organismes

Article L452-1 *La Caisse de garantie du logement locatif social est un établissement public national à caractère administratif. Elle gère un fonds de garantie de prêts au logement social. Elle est substituée de plein droit dans les droits et obligations de la Caisse de garantie du logement social visée à l'article L. 431-1, à compter du 1er janvier 2001.*
Elle contribue, notamment par des concours financiers, à la prévention des difficultés financières et au redressement des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte pour ce qui concerne leur activité locative sociale, pour leur permettre en particulier d'assurer la qualité de l'habitat.
Elle accorde également des concours financiers destinés à favoriser la réorganisation des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte et leur regroupement. Elle finance des actions de formation ou de soutien technique au profit des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte pour leur permettre de mener des actions ou opérations de renouvellement urbain.
Elle contribue, dans les conditions prévues à l'article L. 452-4-1, au financement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.
Elle concourt, par ses participations aux frais de l'union et des fédérations groupant les organismes d'habitations à loyer modéré et aux frais de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte, à assurer leur meilleur fonctionnement, la coordination de leurs activités, leurs investissements pour le développement des actions en faveur du logement social, en particulier la prévention des difficultés des organismes. Elle participe également au financement des associations nationales de locataires représentatives qui siègent à la Commission nationale de concertation pour leurs activités dans les secteurs locatifs mentionnés aux troisième et quatrième alinéas de l'article 41 ter de la loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. Elle peut également aider des organismes agréés mentionnés à l'article L. 366-1 à développer l'information en faveur du logement social.

Article L452-2 *La caisse est administrée par un conseil d'administration composé à parts égales de représentants de l'Etat, d'une part, et de représentants de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et de la fédération des sociétés d'économie mixte, d'autre part, ainsi que d'un représentant de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine et d'une personnalité qualifiée, désignée par le ministre chargé du logement après avis des représentants des organismes d'habitations à loyer modéré, à raison de ses compétences dans le domaine du logement.*
Le conseil d'administration élit en son sein un président parmi les représentants des organismes d'habitations à loyer modéré.

Article L452-2-1 *Une commission placée auprès du conseil d'administration de la caisse visée à l'article L. 452-2 et composée majoritairement de représentants de l'union des habitations à loyer modéré regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte et comprenant au moins un représentant de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine statue sur les concours financiers précisés au troisième alinéa de l'article L. 452-1 dans des conditions définies par le décret mentionné à l'article L. 452-7.*

Article L452-3 *Les ressources de la Caisse de garantie du logement locatif social sont constituées par :*
a) Des dotations en capital ou autres concours apportés par l'Etat ou la Caisse des dépôts et consignations ;
b) Des rémunérations perçues en contrepartie des garanties accordées au titre du fonds de garantie mentionné à l'article L. 452-1 ;
c) Des cotisations et majorations versées en application des articles L. 452-4, L. 452-4-1 et L. 452-5 ;
d) Des dons et legs ;
e) Des produits de placements et des remboursements de prêts, ainsi que des reversements des concours financiers visés à l'article L. 452-1 ;
f) Du produit des emprunts qu'elle contracte avec l'autorisation du ministre chargé des finances.

Article L452-4 *Au titre de leur activité locative sociale, les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte versent, au premier trimestre de chaque année, une cotisation à la Caisse de garantie du logement locatif social.*

La cotisation des organismes d'habitations à loyer modéré a pour assiette les loyers ou redevances appelés au cours du dernier exercice à raison des logements à usage locatif et des logements-foyers sur lesquels ils sont titulaires d'un droit réel. Pour les logements-foyers, la cotisation a pour assiette l'élément de la redevance équivalent au loyer.

La cotisation des sociétés d'économie mixte a pour assiette les loyers appelés au cours du dernier exercice clos pour les logements à usage locatif et les logements-foyers leur appartenant et conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

La cotisation est réduite d'un montant proportionnel au nombre de bénéficiaires des aides prévues aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale et L. 351-1 du présent code. Le nombre d'allocataires s'apprécie au 31 décembre du dernier exercice clos.

La cotisation est également réduite d'un montant proportionnel au nombre de logements et de logements-foyers situés dans les quartiers mentionnés au I de l'article 1466 A du code général des impôts. Ce nombre s'apprécie au 31 décembre du dernier exercice clos.

La cotisation est également réduite d'un montant proportionnel au nombre des logements à usage locatif et des logements-foyers ayant fait l'objet au cours de l'année écoulée d'une première mise en service par l'organisme et d'une convention en application du 3° ou du 5° de l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat. Dans le cas des logements-foyers, le nombre retenu est celui des unités ouvrant droit à redevance.

Le taux de la cotisation, qui ne peut excéder 1,5 %, le montant de la réduction par allocataire et celui de la réduction par logement ou logement-foyer situé dans les quartiers mentionnés au cinquième alinéa ainsi que celui de la réduction par logement ou logement-foyer nouvellement conventionnés ou, dans les départements d'outre-mer, nouvellement construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat sont fixés par arrêtés des ministres chargés du logement, de l'économie et des finances.

Article L452-4-1 *Les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, au titre des logements locatifs et des logements-foyers visés au troisième alinéa de l'article L. 452-4, versent, au premier trimestre de chaque année, une cotisation additionnelle à la Caisse de garantie du logement locatif social. La cotisation additionnelle comprend :*

a) Une part égale au produit d'une somme forfaitaire par le nombre de logements à usage locatif sur lesquels l'organisme est titulaire d'un droit réel au 31 décembre de l'avant-dernier exercice clos, augmenté du nombre d'unités de logements-foyers ouvrant droit à redevance. La somme forfaitaire est fixée chaque année, sans pouvoir excéder 10 euros, par arrêté des ministres chargés du logement, de la ville, de l'économie et des finances après avis de l'union des habitations à loyer modéré regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et avis de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte ;

b) Une part variable qui a pour assiette l'autofinancement net de l'organisme établi à partir des comptes annuels de l'avant-dernier exercice clos. L'autofinancement net est calculé en déduisant les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, à l'exception des remboursements anticipés, de la différence entre les produits et les charges de l'exercice. Pour le calcul de cette différence, ne sont pas pris en compte les dotations pour amortissements et provisions et leurs reprises ainsi que certains produits ou charges exceptionnels ou de transfert définis par décret en Conseil d'Etat. Le montant de l'autofinancement net fait l'objet d'une réfaction en fonction du montant des produits locatifs, dont le pourcentage, qui ne peut être inférieur à 5 %, est fixé par un arrêté des ministres chargés du logement, de la ville, de l'économie et des finances, pris après avis de l'Union des habitations à loyer modéré regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et avis de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte. Le montant de la part variable est calculé en appliquant à la base ainsi déterminée un taux fixé, dans les limites de 15 %, par un arrêté pris dans les mêmes formes.

Les dispositions des articles L. 452-5 et L. 452-6 sont applicables à la cotisation additionnelle.

Une fraction des cotisations additionnelles perçues par la Caisse de garantie du logement locatif social est affectée au versement d'une contribution à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. Un arrêté des ministres chargés du logement, de la ville, de l'économie et des finances fixe, après avis du conseil d'administration de la Caisse

de garantie du logement locatif social, la proportion, comprise entre 40 % et 50 %, des cotisations additionnelles affectées à cette contribution.
NOTA : Loi nº 2006-872 art. 50 IV 2 : Les dispositions mentionnées au 4º du III prennent effet au 1er janvier 2008. Toutefois, dans le cas de sociétés d'économie mixte ayant opté pour le régime fiscal prévu par le 4º du 1 de l'article 207 du code général des impôts dès les exercices clos à compter du 1er janvier 2005, ces dispositions prennent effet au 1er janvier 2007.

Article L452-5 *La cotisation est versée spontanément à la Caisse de garantie du logement locatif social par les redevables, accompagnée d'une déclaration dont le modèle est fixé par l'autorité administrative.*
Elle est recouvrée et contrôlée selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties, sûretés et privilèges que la taxe sur la valeur ajoutée.
NOTA : Loi 2000-1353 2000-12-30 art. 40 III : confirme la date d'entrée en vigueur au 1er janvier 2001 du présent article.

Article L452-6 *Sur sa demande, la Caisse de garantie du logement locatif social peut obtenir de l'autorité administrative compétente et des organismes payeurs des aides visées au quatrième alinéa de l'article L. 452-4, les éléments d'information nécessaires à la vérification et au recouvrement des cotisations qui lui sont dues.*

Article L452-7 *Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent chapitre.*

Chapitre III Garantie des opérations d'accession sociale à la propriété

Article L453-1 *I. - La Société de garantie des organismes d'habitations à loyer modéré contre les risques d'opérations immobilières a pour objet de garantir les organismes d'habitations à loyer modéré contre les risques financiers encourus par eux dans les opérations de promotion immobilière et les opérations de vente d'immeubles à construire, à améliorer ou achevés, exception faite des opérations de vente mentionnées aux articles L. 443-7 et suivants et des opérations immobilières réalisées par les sociétés civiles immobilières visées à l'article L. 443-6-2 comportant des logements ayant déjà fait l'objet d'une occupation.*
Un organisme d'habitations à loyer modéré, directement ou indirectement, ne peut procéder aux acquisitions immobilières, contracter un emprunt ou réaliser les travaux afférents à une opération mentionnée au premier alinéa s'il ne bénéficie de la garantie de la société. La garantie accordée à l'organisme d'habitations à loyer modéré consiste en l'engagement de la société de verser à ce dernier, à partir d'un certain seuil, une fraction de la perte sur fonds propres constatée au titre des opérations mentionnées au premier alinéa. Cette fraction est fixée par la convention de garantie et ne peut être ni inférieure à 50 %, ni supérieure à 80 %. Le seuil de versement ainsi que les autres conditions d'engagement de la société sont fixés par la convention de garantie selon les modalités précisées par décret.
II. - La société est une société anonyme soumise aux dispositions du livre II du code de commerce, sous réserve des dispositions suivantes.
Ses statuts sont approuvés par décret.
Les seuls actionnaires de la société sont l'union et les fédérations groupant les organismes d'habitations à loyer modéré. Son conseil d'administration, auquel assiste un commissaire du Gouvernement désigné par le ministre chargé du logement, est composé de représentants de ces actionnaires et est présidé par l'un de ces représentants.
La société a notamment pour ressources les dotations en capital ou autres concours versés par ses actionnaires et les cotisations versées par les organismes qui réalisent les opérations mentionnées au premier alinéa du I.
Elle a accès à l'ensemble des documents comptables et financiers et aux rapports des commissaires aux comptes des organismes d'habitations à loyer modéré qui réalisent les opérations mentionnées au I.

Article L453-2 *L'activité de vente définie au premier alinéa de l'article L. 453-1 fait l'objet d'une comptabilité distincte dans les écritures de chaque organisme d'habitations à loyer modéré.*
NOTA : La loi 2001-1168 du 11 décembre 2001 change la date d'entrée en vigueur créee par l'article 164 de la loi 2000-1208 pour les articles L453-1 à L453-3 du code de la construction et de l'habitation.

NOTA : La loi 2002-1575 du 30 décembre 2002 (art. 39) change la date d'entrée en vigueur créée par l'article 164 de la loi 2002-1208 pour les articles L453-1 à L453-3 du code de la construction et de l'habitation.

Article L453-3 *Les organismes d'habitations à loyer modéré, lorsqu'ils concluent une vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement, sont tenus d'apporter la garantie d'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués prévue au d de l'article L. 261-11.*
NOTA : La loi 2001-1168 du 11 décembre 2001 change la date d'entrée en vigueur créée par l'article 164 de la loi 2000-1208 pour les articles L453-1 à L453-3 du code de la construction et de l'habitation.
NOTA : La loi 2002-1575 du 30 décembre 2002 (art. 39) change la date d'entrée en vigueur créée par l'article 164 de la loi 2002-1208 pour les articles L453-1 à L453-3 du code de la construction et de l'habitation.

Titre VI Organismes consultatifs

Section 4 Dispositions communes

Article L461-2 *Un décret en conseil d'Etat détermine les mesures relatives à la composition, à l'organisation et au fonctionnement du conseil supérieur des habitations à loyer modéré.*

Titre VII Dispositions particulières à certaines parties du territoire

Chapitre Ier Départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle

Article L471-1 *Conformément à la loi du 1er juin 1924 relative à l'introduction de la législation civile et commerciale française et spécialement de son article 7, 6., demeure en vigueur la loi locale du 1er mai 1889 modifiée, autorisant les associations coopératives de production et de consommation à construire des logements dans les conditions prévues par ce texte.*

Chapitre II Départements d'Outre-Mer

Article L472-1 *Les modalités d'application des dispositions du présent livre aux départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion et, notamment les modalités de financement et de contrôle des organismes d'habitations à loyer modéré font l'objet d'arrêtés conjoints des ministres intéressés. Toutefois, les décrets pris pour l'application de l'article L. 431-6 précisent les mesures d'application nécessitées par la situation particulière aux départements d'outre-mer ainsi que par celle des Français d'outre-mer.*

Article L472-1-1 *Les sociétés d'économie mixte de construction constituées dans les départements d'outre-mer en application de la loi nº 46-860 du 30 avril 1946 tendant à l'établissement et à l'exécution de plans d'équipement et de développement économique et social des territoires et départements d'outre-mer et agréées par décision administrative peuvent bénéficier, dans les mêmes conditions que les sociétés d'habitations à loyer modéré, des prêts de la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré, de la caisse de garantie du logement social et de la caisse des dépôts et consignations en application du livre IV du présent code.*

Les modalités d'application du présent article sont fixées dans les mêmes conditions que celles prévues à la première phrase de l'article précédent.

Article L472-1-2 *Les dispositions des sections 1 et 2 du chapitre Ier et du chapitre V du titre IV du présent livre et celles des articles L. 442-5, L. 442-6-1, L. 442-6-5, L. 442-8-1, L. 442-8-2, L. 442-8-4, L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1 sont applicables dans les départements d'outre-mer aux sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi nº 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 nº 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 nº 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986, le délai de préavis applicable au congé donné par un locataire d'un logement mentionné à l'article L. 472-1-2 qui bénéficie de l'attribution dans le parc du même bailleur d'un autre logement mentionné au même article est ramené à un mois.*

Article L472-1-5 *Les sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi nº 46-860 du 30 avril 1946 précitée et les sociétés d'économie mixte locales versent à la Caisse de garantie du logement locatif social la cotisation prévue à l'article L. 452-4. Les dispositions des articles L. 452-5 à L. 452-7 leur sont applicables.*

Article L472-1-6 *Dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion, lorsque les logements locatifs sociaux font l'objet de travaux d'amélioration avec le concours financier de l'Etat prévu aux articles R. 323-13 à R. 323-21, il n'est pas fait application des dispositions de la seconde phrase du quatrième alinéa de l'article L. 442-1. Le bailleur peut, dans les limites déterminées par l'autorité administrative, fixer, à compter de la date d'achèvement des travaux, un nouveau loyer qui est applicable dès sa notification aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé.*

Article L472-1-7 *Les dispositions de la section 1 bis du chapitre III du titre IV du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux sociétés d'économie mixte pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.*
Par dérogation à l'article L. 443-6-3, la société d'économie mixte, associée-gérante, gère les immeubles et attribue en location les logements conformément à l'article L. 472-1-3.
Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Article L472-2 *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

Article L481-1-1 *Les sociétés d'économie mixte versent à la Caisse de garantie du logement locatif social la cotisation prévue à l'article L. 452-4. Les dispositions des articles L. 452-5 à L. 452-7 leur sont applicables.*
Les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'alinéa précédent bénéficient d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2.
Ces sociétés sont soumises au contrôle de l'administration dans les conditions prévues aux articles L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1. Elles sont soumises à des obligations comptables particulières fixées par le Comité de la réglementation comptable. Leurs activités mentionnées à l'alinéa précédent font notamment l'objet d'une comptabilité distincte.

Article L481-3 *Les chapitres Ier et V 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 marchés conclus par les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumis aux dispositions de l'ordonnance nº 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.*

Article L481-5 *Les conseils d'administration des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux comprennent des représentants de leurs locataires qui disposent d'une voix consultative.*
Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations oeuvrant dans le domaine du logement social.
Ces associations doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le présent code.
Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article.

Article L481-6 *Les dispositions de la section 1 bis du chapitre III du titre IV du présent livre sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III.*
Par dérogation à l'article L. 443-6-3, la société d'économie mixte, associée-gérante, gère les immeubles et attribue en location les logements concernés conformément aux dispositions des conventions visées au premier alinéa.
Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Livre V Bâtiments menaçant ruine ou insalubres

Titre Ier Bâtiments menaçant ruine

Article L511-1 *Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, dans les conditions prévues à l'article L. 511-2. Toutefois, si leur état fait courir un péril imminent, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril, dans les conditions prévues à l'article L. 511-3.*

Il peut faire procéder à toutes visites qui lui paraîtront utiles à l'effet de vérifier l'état de solidité de tout mur, bâtiment et édifice.
Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un immeuble est tenue de signaler ces faits au maire, qui peut recourir à la procédure des articles ci-après.

Article L511-1-1 *Tout arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques. Il est également notifié, pour autant qu'ils sont connus, aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, si l'immeuble est à usage total ou partiel d'hébergement, à l'exploitant. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété.*
A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.
Cet arrêté reproduit le premier alinéa de l'article L. 521-2.
A la demande du maire, l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine est publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux aux frais du propriétaire.

Article L511-2 *I. - Le maire, à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret en Conseil d'Etat, met le propriétaire de l'immeuble menaçant ruine, et le cas échéant les personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 511-1-1, en demeure de faire dans un délai déterminé, selon le cas, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou les travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments mitoyens.*
Si l'état du bâtiment, ou d'une de ses parties, ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, le maire peut assortir l'arrêté de péril d'une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux qui peut être temporaire ou définitive. Les dispositions des articles L. 521-1 à L. 521-4 sont alors applicables.
Cet arrêté précise la date d'effet de l'interdiction, qui ne peut être fixée au-delà d'un an si l'interdiction est définitive, ainsi que la date à laquelle le propriétaire ou l'exploitant des locaux d'hébergement doit avoir informé le maire de l'offre d'hébergement ou de relogement qu'il a faite aux occupants en application de l'article L. 521-3-1.
II. - La personne tenue d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté de péril peut se libérer de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation. Elle peut également conclure un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneurs ou débirentiers d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants. Les parties peuvent convenir que l'occupant restera dans les lieux lorsqu'il les occupait à la date de l'arrêté de péril.
III. - Sur le rapport d'un homme de l'art, le maire constate la réalisation des travaux prescrits ainsi que leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté de péril et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.
L'arrêté du maire est publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux, à la diligence du propriétaire et à ses frais.
IV. - Lorsque l'arrêté de péril n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.
A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. Il peut également faire procéder à la démolition prescrite, sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés, rendue à sa demande.
Si l'inexécution de travaux prescrits portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires la commune peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires ; elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes par elle versées.
Lorsque la commune se substitue au propriétaire défaillant et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.
Les dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 1334-4 du code de la santé publique sont applicables.

Article L511-3 *En cas de péril imminent, le maire, après avertissement adressé au propriétaire, demande à la juridiction administrative compétente la nomination d'un expert qui, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate.*
Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment, l'évacuation de l'immeuble.
Dans le cas où ces mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office. En ce cas, le maire agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.
Si les mesures ont à la fois conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril, le maire, sur le rapport d'un homme de l'art, prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement.
Si elles n'ont pas mis fin durablement au péril, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L. 511-2.

Article L511-4 *Les frais de toute nature, avancés par la commune lorsqu'elle s'est substituée aux propriétaires ou copropriétaires défaillants, en application des dispositions des articles L. 511-2 et L. 511-3, sont recouvrés comme en matière de contributions directes. Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est adressé à chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable.*

Article L511-5 *Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou d'utiliser ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables, le propriétaire est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 à L. 521-3.*
Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté de péril sont soumis aux règles définies à l'article L. 521-2.
A compter de la notification de l'arrêté de péril, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.
Les dispositions de l'alinéa précédent cessent d'être applicables à compter de l'arrêté prononçant la cessation du péril et la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser.

Article L511-6 *I. - Est puni d'un d'emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 euros :*
- le refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d'exécuter les travaux prescrits en application des articles L. 511-2 et L. 511-3.
II. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 euros :
- le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de péril ;
- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser des locaux prise en application de l'article L. 511-2 et l'interdiction de les louer ou mettre à disposition prévue par l'article L. 511-5.
III. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :
1º La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;
2º L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.
IV. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.
Les peines encourues par les personnes morales sont :
- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- les peines complémentaires prévues aux 2º, 4º, 8º et 9º de l'article 131-39 du code pénal. La confiscation mentionnée au 8º de cet article porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.
V. - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

Titre II Bâtiments insalubres

Chapitre Ier Relogement des occupants

Article L521-1 *Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.*
Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.
Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2 *I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.*
Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.
Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.
Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.
Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.
II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.
Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.
III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du

loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.
Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.
Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1 *I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.*
A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.
Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.
II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.
En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.
Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2 *I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.*
II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.
III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.
IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.
V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.
VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est

recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.
VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-4 *I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :*
- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.
II. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :
1º La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;
2º L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.
III. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.
Les peines encourues par les personnes morales sont :
- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- les peines complémentaires prévues aux 2º, 4º, 8º et 9º de l'article 131-39 du code pénal.
La confiscation mentionnée au 8º de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.
Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

Chapitre II Concours financiers de l'Etat et dispositions transitoires

Article L522-1 *En ce qui concerne les opérations relatives aux terrains sur lesquels sont utilisés aux fins d'habitation des locaux ou installations impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de sécurité ou de salubrité et communément appelés "bidonvilles", hormis les cas où l'arrêté de prise de possession du terrain est pris par le représentant de l'Etat dans le département sur demande du maire ou du représentant de toute collectivité intéressée, l'Etat 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 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

Article L531-1 *Pour les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion un décret fixe, compte tenu des adaptations nécessaires, la date à laquelle les dispositions du titre II du présent livre entrent en vigueur. Jusqu'à cette date, les dispositions de la loi n. 64-1229 du 14 décembre 1964 précitée, modifiée par la loi n. 66-507 du 12 juillet 1966, y demeurent donc applicables.*

Article L531-2 *Les dispositions du présent livre ne s'appliquent pas à la collectivité territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon à l'exception du titre Ier, sous réserve des adaptations suivantes :*
au premier alinéa de l'article L. 511-3 les mots: <<du tribunal d'instance>> sont remplacés par les mots: <<du tribunal de première instance>>.

Titre IV Dispositions relatives à l'exécution des mesures de police concernant des locaux d'habitation insalubres ou dangereux

Article L541-1 *L'opposition introduite devant le juge administratif au titre exécutoire émis par l'Etat ou par la commune en paiement d'une créance résultant de l'exécution d'office de mesures prises en application des articles L. 1311-4, L. 1331-24, L. 1331-26-1, L. 1331-28, L. 1331-29 et L. 1334-2 du code de la santé publique, des articles L. 123-3, L. 129-2, L. 129-3, L. 511-2 et L. 511-3 du présent code, ou du relogement ou de l'hébergement des occupants effectué en application de l'article L. 521-3-2, n'est pas suspensive.*
Dans le cas d'une créance de la commune, les dispositions du troisième alinéa de l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales ne sont pas applicables.

Article L541-2 *Lorsqu'un arrêté pris en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ou des articles L. 123-3, L. 129-2 ou L. 511-2 du présent code a été publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier, les propriétaires successifs qui ont acquis l'immeuble postérieurement à cette publicité sont solidairement tenus avec le propriétaire de l'immeuble à la date de l'arrêté du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants.*
Lorsqu'un arrêté pris en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ou des articles L. 123-3 ou L. 511-2 du présent code et portant sur un immeuble dans lequel est exploité, à la date de l'arrêté, un fonds de commerce aux fins d'hébergement, a été publié sur le registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité, les exploitants successifs du même fonds dans les mêmes locaux postérieurement à cette publicité sont solidairement tenus avec l'exploitant du fonds à la date de l'arrêté du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants.
Le coût des mesures de publicité prévues aux premier et deuxième alinéas est supporté par ceux auxquels les actes ont été notifiés.

Article L541-3 *Lorsqu'un arrêté pris en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ou des articles L. 123-3 ou L. 511-2 du présent code a été publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier et sur le registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité, le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant du fonds de commerce ainsi que leurs cessionnaires successifs visés à l'article L. 541-2 sont solidairement tenus du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants.*
Le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant du fonds de commerce sont solidairement tenus à compter de la notification qui leur a été faite de l'arrêté par l'autorité administrative.
Le coût des mesures de publicité prévues ci-dessus est supporté par ceux auxquels les actes ont été notifiés.

Article L541-4 *Si un bien grevé du privilège spécial immobilier mentionné au 8º de l'article 2374 du code civil est compris dans un plan de cession arrêté en application de l'article L. 631-22 ou des articles L. 642-1 et suivants du code de commerce, la charge de cette sûreté est transmise au cessionnaire. Celui-ci est alors tenu d'acquitter entre les mains du créancier la somme restant due à la date du transfert de propriété, ou en cas de location-gérance, de la jouissance du bien sur lequel porte la garantie.*

Article L541-5 *La solidarité prévue aux articles L. 541-2 et L. 541-3 en cas de vente judiciaire ne s'applique pas aux repreneurs, y compris lorsque cette vente est autorisée ou ordonnée judiciairement au cours d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire, et en cas de vente par adjudication.*

Article L541-6 *Lorsqu'un immeuble frappé d'un arrêté pris en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ou des articles L. 123-3, L. 129-2, L. 511-2 du présent code ou le fonds de commerce qui y est exploité aux fins d'hébergement font l'objet d'une mutation, le notaire qui dresse l'acte notifie sans délai cette mutation à l'auteur de l'arrêté ainsi qu'au maire de la commune.*

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

Titre Ier Dispositions générales

Chapitre Ier Principe

Article L611-1 *Dans les villes où il existe une crise grave du logement, des mesures exceptionnelles et temporaires sont prises en vue de réaliser une meilleure répartition des locaux de manière que puisse être assurée l'installation de ceux qui , en raison de leur travail et de leur situation de famille, doivent être pourvus de logement.*

Chapitre II Occupation du domaine public

Article L612-1 *Afin de faciliter la libération de locaux d'habitation affectés à un usage administratif, professionnel ou commercial, la Société nationale des chemins de fer français est habilitée à passer avec les personnes publiques ou privées des conventions autorisant celles-ci à construire et exploiter des locaux à usage administratif, professionnel ou commercial sur les immeubles bâtis ou non bâtis appartenant à l'Etat et affectés au chemin de fer et à ses dépendances lorsque cette affectation ne fait pas obstacle à un complément d'utilisation.*
Avant d'approuver ces conventions, le ministre chargé des chemins de fer peut, dans chaque cas, imposer l'obligation de réserver une partie des locaux à des services publics et fixer les modalités de leur occupation.

Chapitre III Dispositions diverses - Sursis à l'exécution de décisions de justice

Article L613-1 *Le juge des référés ou le juge de l'exécution, selon le cas, du lieu de la situation de l'immeuble peut, par dérogation aux dispositions des articles 1244-1 à 1244-3 du code civil, accorder des délais renouvelables 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.*
Le juge qui ordonne l'expulsion peut, même d'office, accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions.
Cette disposition n'est pas applicable lorsque le propriétaire exerce son droit de reprise dans les conditions prévues à l'article 19 de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ainsi que lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L. 442-4-1 n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire.

Article L613-2 *La durée des délais prévus à l'article précédent ne peut, en aucun cas, être inférieure à 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 nº 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 les usages du pays, ne peuvent faire l'objet d'une réquisition. Les règles prévues aux articles 2, alinéa 1er, et suivants de l'ordonnance n. 61-106 du 1er février 1961 autorisant la réquisition temporaire des terrains nécessaires à l'installation provisoire de logements destinés aux personnes évacuées de locaux impropres à l'habitation situés dans des agglomérations de Français musulmans, sont applicables.*
L'avis du maire ou du président du groupement de communes prévu au précédent alinéa est réputé exprimé s'il n'a pas été émis dans le mois du jour où il a été sollicité.

Chapitre V Mesures de sauvegarde

Article L615-1 *Le préfet peut, à son initiative ou sur proposition du maire de la commune concernée, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou copropriétaires, d'associations de riverains, confier à une commission qu'il constitue le soin de proposer un plan de sauvegarde visant à restaurer le cadre de vie des occupants et usagers d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier déterminé, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel, commercial et d'habitation, soumis au régime de la copropriété, ou d'un groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot. Cette commission comprend obligatoirement des représentants des propriétaires et des locataires des immeubles concernés.*
Le projet de plan est soumis à l'avis du maire de la commune et à l'approbation du représentant de l'Etat dans le département.
Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux immeubles appartenant en totalité aux organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2.

Article L615-2 *Le plan de sauvegarde fixe les mesures nécessaires pour, dans un délai de cinq ans, sur la base des engagements souscrits par les collectivités publiques, les organismes publics ou les personnes privées concernées :*
- clarifier et simplifier les règles de structure et d'administration du groupe d'immeubles bâtis ou de l'ensemble immobilier ;
- clarifier et adapter le statut de biens et équipements collectifs à usage public ;
- réaliser des travaux de conservation de l'immeuble ou tendant à la réduction des charges de fonctionnement ;
- assurer l'information et la formation des occupants de l'immeuble pour restaurer les relations sociales ;
- organiser la mise en place de mesures d'accompagnement.
Il précise l'échéancier de ces mesures ainsi que les conditions de leur financement.

Article L615-3 *La commission mentionnée à l'article L. 615-1 est présidée par le représentant de l'Etat dans le département et comprend notamment le président du conseil général et le maire de la commune dans laquelle sont situés des immeubles ou ensembles immobiliers concernés par le plan de sauvegarde, ou leurs représentants.*

Article L615-4 *Il est procédé à la suppression des aides correspondant aux mesures mentionnées à l'article L. 615-2 et au recouvrement, comme en matière de contributions directes, des aides financières accordées aux personnes*

qui, après mise en demeure, n'ont pas respecté les engagements qui leur incombent, dans le délai prévu au plan de sauvegarde.

Article L615-4-1 *Pour l'application des dispositions du présent chapitre, les occupants sont les propriétaires occupants, les locataires, les occupants de bonne foi maintenus dans les lieux et les preneurs de baux professionnels ou commerciaux.*
Les propriétaires occupants sont les personnes copropriétaires, les associés de sociétés d'attribution ou de sociétés coopératives de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot, qui occupent l'immeuble dont elles ont la propriété ou la jouissance.

Article L615-5 *Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application des articles L. 615-1 à L. 615-4-1.*

Article L615-6 *Lorsque, dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, le propriétaire, la société civile immobilière, le syndicat des copropriétaires, la société d'attribution ou la société coopérative de construction est, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en oeuvre, dans l'incapacité d'exercer ses missions de gestion et d'assurer la conservation de l'immeuble ou que la sécurité des occupants est gravement menacée, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé ou sur requête, peut, sur saisine du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement sur le territoire duquel est implanté l'immeuble, désigner un expert chargé de constater la nature et l'importance des travaux à mettre en oeuvre ainsi que le déséquilibre financier du propriétaire, du syndicat ou de la société assurant la gestion de l'immeuble. La saisine peut être également effectuée, après accord du maire ou du président de l'établissement public, par le préfet, le syndic, l'administrateur provisoire défini à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat.*
Les résultats de l'expertise sont notifiés au propriétaire, au syndicat des copropriétaires ou, s'il y a lieu, à l'administrateur provisoire défini à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, avec mention du délai dans lequel un rapport de contre-expertise peut être présenté.
Le président du tribunal de grande instance peut, au vu des conclusions de l'expertise et après avoir entendu les parties dûment convoquées, déclarer l'état de carence du propriétaire, de la société civile immobilière, du syndicat des copropriétaires, de la société d'attribution ou de la société coopérative de construction.
La décision du président du tribunal de grande instance est notifiée au propriétaire, au syndicat des copropriétaires, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, à l'auteur de la saisine, à chacun des copropriétaires et au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement.
A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées à l'alinéa précédent ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

Article L615-7 *Lorsque l'état de carence a été déclaré, l'expropriation de l'immeuble est poursuivie, dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, au profit de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement afin de mettre en oeuvre des actions ou opérations concourant à la réalisation d'objectifs de rénovation urbaine et de politique locale de l'habitat.*

Chapitre VI Dispositions applicables en matière de saisie immobilière du logement principal

Article L616 *En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué, au bénéfice de la commune, un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les*

lieux du saisi. Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le code de l'urbanisme en matière de droit de préemption urbain, en cas de vente par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement.
La commune peut déléguer ce droit, dans les conditions définies à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, à un office public de l'habitat.

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

Chapitre Ier Service municipal du logement

Article L621-1 *Dans les communes désignées, sur proposition des maires intéressés, par décision administrative, un service municipal du logement, créé à titre temporaire, est chargé d'assurer une meilleure répartition des logements existants.*
Le service municipal du logement a notamment pour tâche de dresser un fichier général des locaux à usage d'habitation, en vue de déterminer les locaux vacants, inoccupés ou insuffisamment occupés.
Plusieurs communes peuvent s'associer pour demander l'institution à titre temporaire d'un service intercommunal du logement.

Article L621-2 *Les locaux vacants, inoccupés ou insuffisamment occupés sont définis par décret ; celui-ci fixe également les obligations incombant aux propriétaires, aux gérants et aux occupants des lieux en ce qui concerne la tenue du fichier général, ainsi que les déclarations prévues aux articles L. 621-5 et L. 621-6.*

Article L621-3 *Il peut être mis fin par décision administrative, après avis du ou des maires intéressés, au remboursement des dépenses d'organisation et de fonctionnement du service municipal du logement.*
De même, un service municipal ou intercommunal du logement, dont les dépenses de personnel sont supportées exclusivement par la ou les communes intéressées, peut être créé dans les conditions prévues à l'article L. 621-1.
Dans les hypothèses prévues aux deux alinéas précédents, l'organisation et le fonctionnement du service municipal ou intercommunal du logement sont assurés, dans les mêmes conditions que les autres services, par les communes intéressées.

Article L621-4 *A Paris et dans les communes des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ayant appartenu à l'ancien département de la Seine, le service du logement est départemental.*
Il est institué à Paris et dans chacune des communes mentionnées ci-dessus un comité consultatif municipal du logement dont la composition est fixée par décision administrative.

Article L621-5 *Dans les localités où a été institué un service municipal du logement, sont seules autorisées les nouvelles locations ou sous-locations de locaux à usage d'habitation ou professionnel consenties au profit de personnes justifiant d'une occupation suffisante des locaux au sens du décret prévu à l'article L. 621-2. Cette justification fait l'objet d'une déclaration du preneur au bailleur.*
Ne sont pas considérées comme locations ou sous-locations nouvelles celles qui ont acquis date certaine au jour de la publication de la décision ministérielle prévue à l'article L. 621-1 ou celles dont les bénéficiaires justifient d'une occupation effective des locaux à la même date.

Article L621-6 *Les bailleurs sont tenus de transmettre avant l'entrée du preneur dans les lieux et au plus tard dans les huit jours de la location ou de la sous-location, au service municipal du logement, les déclarations produites par les preneurs en application de l'article précédent.*
Les locataires qui ne remplissent pas les conditions prévues à l'article précédent peuvent être expulsés, à la demande du service municipal du logement, sur ordonnance du président du tribunal de grande instance, statuant en référé,

sur requête du ministère public. Le président du tribunal de grande instance prononce, en outre, la résiliation de l'acte de location ou de sous-location.
S'il est fait application des sanctions prévues au titre V du présent livre, la décision d'expulsion est prise par le tribunal correctionnel.

Chapitre II Dispositions transitoires relatives aux droits et obligations de la "bourse d'échange de logements"

Article L622-1 *Les droits et obligations existant au profit ou à la charge de la bourse d'échange de logements au 1er avril 1975, date de sa suppression, sont transférés à l'Etat, à l'exception des contrats ayant pour objet la communication aux usagers des offres et des demandes de logements, ainsi que les conventions conclues, entre la bourse et les services ou organismes s'intéressant au logement qui cessent, tant les contrats que les conventions, d'avoir effet à la date mentionnée ci-dessus.*
Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application des présentes dispositions.

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 de l'habitat.*

Article L631-6 *Sauf motif reconnu légitime, le bénéficiaire des primes prévues aux articles L. 631-1 et L. 631-3 est tenu d'en rembourser le montant si, dans le délai de trois ans à compter de son déménagement, ce bénéficiaire établit sa résidence principale dans une des communes mentionnées à l'article L. 631-1.*
Le recouvrement de ces primes est effectué comme en matière d'impôts directs. Les autorités et juridictions compétentes en cette matière connaissent de la légitimité du motif invoqué par le bénéficiaire.

Article L631-7 *Dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable.*
Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1.
Pour l'application du présent chapitre, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.
Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1er janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.
Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.

Article L631-7-1 *L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée, après avis du maire et, à Paris, Marseille et Lyon, après avis du maire d'arrondissement, par le préfet du département dans lequel est situé l'immeuble. Elle peut être subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage.*
L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire. Toutefois, lorsque l'autorisation est subordonnée à une compensation, le titre est attaché au local et non à la personne. Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier.
L'usage des locaux définis à l'article L. 631-7 n'est en aucun cas affecté par la prescription trentenaire prévue par l'article 2262 du code civil.
Dans chaque département où l'article L. 631-7 est applicable, le préfet prend un arrêté fixant les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations par quartier et, le cas échéant, par arrondissement, au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

Article L631-7-2 *Dans des conditions fixées par l'arrêté prévu à l'article L. 631-7-1, le préfet peut autoriser, dans une partie d'un local d'habitation utilisé par le demandeur comme sa résidence principale, l'exercice d'une profession à la condition que celle-ci ne revête à aucun moment un caractère commercial.*

Article L631-7-3 *Par dérogation aux dispositions des articles L. 631-7 et L. 631-7-2, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, est autorisé dans une partie d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises.*
Les dispositions du présent article sont applicables aux représentants légaux des personnes morales.

Article L631-8 *Lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage. Ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L. 631-7.*
NOTA : L'article 41 de l'ordonnance nº 2005-1527 énonce : "La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007."
Le décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.
En dernier lieu, l'article 72 de la loi nº 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

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.*

Ces dispositions peuvent également, dans les mêmes conditions, être rendues applicables sur une partie seulement de la commune.

Article L631-10 *Les dispositions de l'article L. 631-7 ne sont pas applicables dans les zones franches urbaines définies au B du 3 de l'article 42 de la loi nº 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.*

Article L631-11 *La résidence hôtelière à vocation sociale est un établissement commercial d'hébergement agréé par le représentant de l'Etat dans le département dans lequel elle est implantée et non soumis à l'autorisation d'exploitation visée à l'article L. 752-1 du code de commerce. Elle est constituée d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale.*
L'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale est agréé par le représentant de l'Etat dans le département dans lequel la résidence est implantée. Cet exploitant s'engage à réserver au moins 30 % des logements de la résidence à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du présent code, ces personnes étant désignées soit par le représentant de l'Etat dans le département, soit par des collectivités territoriales, associations, organismes et personnes morales dont la liste est arrêtée par ce dernier.
Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article, notamment les normes techniques que doivent respecter les résidences hôtelières à vocation sociale, les modalités relatives à l'agrément respectif des résidences et de leurs exploitants ainsi que, selon les conditions de financement de la résidence, le prix de nuitée maximal applicable aux logements que l'exploitant s'engage à réserver aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, et le pourcentage des logements de la résidence réservés à ces personnes.

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

Article L632-1 *Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale. A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an sous réserve des dispositions suivantes.*
Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite prévue au premier alinéa est inapplicable.
Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. L'augmentation qui en résulte ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au d de l'article 17 de la loi nº 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986.
Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.
Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire en respectant le même préavis et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.
Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs.
Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.
Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

Article L632-2 *Lorsque le bailleur, propriétaire ou gérant du fonds doit, pour quelque motif que ce soit, cesser son activité, il en informe les locataires titulaires du contrat mentionné à l'article L. 632-1 trois mois au moins avant la date à laquelle la cessation d'activité est prévue. Sauf cas de force majeure ou de mise en oeuvre des procédures de sauvegarde ou de redressement judiciaire prévues par le code de commerce, la cessation d'activité ne peut avoir lieu avant l'expiration des contrats en cours de validité ou avant le relogement des locataires titulaires desdits contrats.*

Si, en dépit de la cessation d'activité du bailleur, les locaux gardent leur destination première, le contrat de bail est tacitement reconduit. Si, en revanche, la cessation d'activité est due à une opération d'urbanisme ou d'aménagement, les occupants doivent être relogés aux frais de l'opérateur dans les conditions prévues aux articles L. 314-1 et L. 314-2 du code de l'urbanisme.

Article L632-3 *Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux logements-foyers ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'Etat portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.*

Chapitre III Mesures relatives à la protection des personnes logées en logement-foyer

Article L633-1 *Un logement-foyer, au sens du présent chapitre, est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective.*

Article L633-2 *Toute personne logée à titre de résidence principale dans un établissement défini à l'article L. 633-1 a droit à l'établissement d'un contrat écrit.*
Le contrat précise notamment sa date de prise d'effet, ses modalités et conditions de résiliation, le montant acquitté, l'ensemble des prestations comprises dans ce montant ainsi que les prestations annexes proposées et leur prix, le montant du dépôt de garantie, la désignation des locaux et équipements à usage privatif dont la personne logée a la jouissance ainsi que les espaces collectifs mis à disposition.
La signature du contrat par la personne logée vaut acceptation du règlement intérieur de l'établissement. Le règlement intérieur est annexé au contrat.
Le contrat est conclu pour une durée d'un mois et tacitement reconduit à la seule volonté de la personne logée. La résiliation du contrat par le gestionnaire ou le propriétaire ne peut intervenir que dans les cas suivants :
- inexécution par la personne logée d'une obligation lui incombant au titre de son contrat ou d'un manquement grave ou répété au règlement intérieur ;
- cessation totale d'activité de l'établissement ;
- cas où la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement considéré.

Article L633-3 *Dans un délai de six mois à compter de la date de publication de la loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, une proposition de contrat doit être remise à toute personne logée dans un établissement défini à l'article L. 633-1, ou à son représentant légal.*

Article L633-4 *Dans chaque établissement mentionné à l'article L. 633-1, il est créé un conseil de concertation.*
Il est composé de représentants du gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, du propriétaire et, en nombre au moins égal, de représentants des personnes logées.
Le conseil se réunit à la demande ou du propriétaire, ou du gestionnaire, ou des représentants des personnes logées au moins une fois par an.
Les membres du conseil sont consultés notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur, préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants.
Le conseil doit être mis en place au plus tard le 31 décembre 2007.

Article L633-4-1 *Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application des articles L. 633-1 à L. 633-4, la durée du préavis en cas de résiliation du contrat et les conditions dans lesquelles une personne logée, dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 633-2, peut héberger des tiers, ainsi que le nombre minimal de résidents à partir duquel est créé un conseil de concertation et le nombre minimal de résidents à partir duquel les représentants des résidents sont élus.*

Article L633-5 *Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :*
- aux logements meublés soumis au chapitre II du présent titre ;

- aux résidences avec services sous le statut de la copropriété régies par la loi nº 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- aux résidences avec services dont les personnes logées sont titulaires d'un bail d'habitation.
Les dispositions des articles L. 633-4 et L. 633-4-1 ne s'appliquent pas aux établissements sociaux et médico-sociaux au sens de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.

Titre IV Mise en oeuvre du droit au logement par la réquisition

Chapitre Ier Réquisition

Article L641-1 *Sur proposition du service municipal du logement et après avis du maire, le représentant de l'Etat dans le département peut procéder, par voie de réquisition, pour une durée maximum d'un an renouvelable, à la prise de possession partielle ou totale des locaux à usage d'habitation vacants, inoccupés ou insuffisamment occupés, en vue de les attribuer aux personnes mentionnées à l'article L. 641-2.*
Ce pouvoir s'étend à la réquisition totale ou partielle des hôtels, pensions de famille et locaux similaires, à l'exception des hôtels et pensions de famille affectés au tourisme.
A titre transitoire, le représentant de l'Etat dans le département peut, après avis du maire, exercer le droit de réquisition prévu au présent article dans toutes les communes où sévit une crise du logement.
La durée totale des attributions d'office prononcées postérieurement au 1er janvier 1959 ne peut excéder cinq ans, sauf dérogation accordée à titre exceptionnel pour une durée supplémentaire de deux ans au plus dans les conditions fixées par décret.

Article L641-2 *Sont seules susceptibles de bénéficier des dispositions du présent titre :*
Les personnes dépourvues de logement ou logées dans des conditions manifestement insuffisantes ;
Les personnes à l'encontre desquelles une décision judiciaire définitive ordonnant leur expulsion est intervenue.

Article L641-3 *Les pétitionnaires doivent, préalablement à toute attribution, déposer au service municipal du logement une déclaration indiquant qu'ils appartiennent aux catégories ci-dessus désignées ainsi que le nombre de personnes à leur charge.*
L'autorité requérante apprécie la suite à donner aux demandes dont elle est saisie ; les présentes dispositions édictées dans l'intérêt public ne confèrent pas un droit aux pétitionnaires.
Les locaux sont affectés dans des conditions d'occupation suffisantes telles qu'elles sont définies par le décret prévu à l'article L. 621-2. Les bénéficiaires d'attribution d'office, célibataires, veufs ou divorcés sans enfant ne peuvent prétendre qu'à l'occupation d'une seule chambre pour leur habitation.

Article L641-4 *Le bénéfice de l'attribution d'office cesse lorsque les conditions suffisantes d'occupation cessent elles-mêmes d'être remplies.*
Le représentant de l'Etat dans le département peut, en outre, mettre fin à tout moment aux logements d'office effectués par lui. Il doit le faire obligatoirement lorsque le bénéficiaire ne jouit pas des lieux paisiblement et en bon père de famille.
Indépendamment des sanctions prévues au titre V, toute fausse déclaration entraîne la déchéance de l'attribution d'office.

Article L641-5 *Le détenteur d'un local insuffisamment occupé dispose d'un délai d'un mois, à compter de l'avis qui lui est adressé par le service municipal du logement, pour abandonner le logement ou pour pourvoir à l'occupation effective des lieux d'une manière conforme aux dispositions du présent livre et au profit de personnes appartenant aux catégories prévues à l'article L. 641-2.*

Article L641-6 *Les attributions d'office ne créent au profit des bénéficiaires qu'un titre à une occupation précaire et personnelle des lieux.*
Le bénéficiaire qui n'occupe pas lui-même, mais fait occuper par un tiers, un local à lui attribué, est passible des peines prévues à l'article L. 651-3 .

Article L641-7 *Le montant de l'indemnité d'occupation est fixé, dans la limite du prix licite en matière de loyer, par accord amiable entre le bénéficiaire et le prestataire, ou à défaut d'un tel accord, selon la procédure prévue au chapitre V du titre Ier de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, à la requête de la partie la plus diligente.*
L'indemnité d'occupation est réglée directement suivant les usages des lieux au prestataire par le bénéficiaire. Son recouvrement est garanti par le privilège de l'article 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 originairement, soit, à défaut d'accord amiable, depuis la prise de possession des lieux par le bénéficiaire.
Ces indemnités sont réglées par l'Etat en cas de défaillance dénoncée au représentant de l'Etat dans le département par le prestataire dans les conditions fixées au précédent alinéa.

Article L641-9 *Les indemnités dues éventuellement par les bénéficiaires en cas de dommages ayant pu résulter de l'occupation sont fixées dans les mêmes conditions que les indemnités d'occupation et leur recouvrement est garanti par le même privilège.*
L'Etat est également responsable du règlement de l'indemnité pour ces dommages, à défaut de paiement par le bénéficiaire, mais peut contester le montant de ladite indemnité, si elle a été fixée par accord entre les intéressés, sauf à régler sans délai la partie non contestée. Il est ensuite procédé à la fixation de l'indemnité selon la procédure prévue au chapitre V du titre Ier de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.
Lorsque le montant de l'indemnité est fixé par accord amiable, le délai de quinze jours prévu à l'article L. 641-8, 3e alinéa, court à compter de la date de cet accord ; lorsqu'il est fixé judiciairement, le délai court à compter de la date à laquelle la décision de fixation est devenue définitive.
Sauf application des articles L. 613-1 à L. 613-5, les personnes qui se maintiennent dans les lieux à l'expiration du terme de la réquisition ou de la levée de celle-ci sont passibles d'une amende civile au moins égale, par jour de retard, au déculpe du loyer quotidien. Cette amende est prononcée à la requête du ministère public par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, statuant en référé. Celui-ci prononce en outre l'expulsion.

Article L641-10 *Le prestataire et le propriétaire des locaux réquisitionnés ne peuvent s'opposer à l'exécution par le bénéficiaire, aux frais de celui-ci, des travaux strictement indispensables pour rendre les lieux propres à l'habitation, tels que l'installation de l'eau, du gaz et de l'électricité.*
Aucune indemnité ne peut être exigée par le bénéficiaire à raison des aménagements réalisés. A l'expiration de la réquisition, l'intéressé peut être mis en demeure par le prestataire ou le propriétaire d'avoir à remettre les lieux en l'état à ses frais.

Article L641-11 *Les attributions d'office de logements en cours au 1er janvier 1976 peuvent, par dérogation à l'article L. 641-1, être renouvelées en faveur des personnes âgées de plus de soixante-cinq ans ou de soixante ans en cas d'inaptitude au travail, dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé pour bénéficer de la location d'une habitation à loyer modéré ordinaire.*

Article L641-12 *Dans toutes les communes où sévit une crise du logement, les locaux soumis aux dispositions du décret n. 53-960 du 30 septembre 1953, les locaux à caractère artisanal ou professionnel, les locaux définis à l'article 8 de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, et les logements accessoires à chacune de ces catégories de locaux qui sont vacants ou inoccupés, en tout ou partie, peuvent être réquisitionnés dans les conditions prévues par le présent titre.*
Les dispositions de l'article L. 641-10 sont applicables aux réquisitions prononcées en vertu du présent article.
Le montant des prestations dues par le bénéficiaire est fixé dans les conditions prévues à l'article L. 641-7 en fonction des dispositions de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée relatives au prix du loyer, quelle que soit la nature des locaux requis. Il est réglé conformément aux dispositions des articles L. 641-6 à L. 641-9.
Il en est de même pour les indemnités dues en raison des dommages ayant pu résulter de l'occupation ainsi que pour les dépenses nécessitées par la remise en état des lieux en cas de défaillance du bénéficiaire.

Article L641-13 *Les locaux vacants ou inoccupés concernés par l'article L. 641-12 sont définis par décret.*

Article L641-14 *Le représentant de l'Etat dans le département détermine, conformément aux dispositions du présent chapitre, l'affectation des locaux des maisons de tolérance fermées par l'application de la loi n. 46-685 du 13 avril 1946.*

Chapitre II Réquisition avec attributaire

Section 1 Principes généraux

Article L642-1 *Afin de garantir le droit au logement, le représentant de l'Etat dans le département peut réquisitionner, pour une durée d'un an au moins et de six ans au plus, des locaux sur lesquels une personne morale est titulaire d'un droit réel conférant l'usage de ces locaux et qui sont vacants depuis plus de dix-huit mois, dans les communes où existent d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande de logement au détriment de personnes à revenus modestes et de personnes défavorisées.*
La réquisition donne la jouissance des locaux à un attributaire, à charge pour lui de les donner à bail à des personnes bénéficiaires visées à l'article L. 642-5.
La réquisition ouvre le droit pour l'attributaire de réaliser des travaux, payés par lui, de mise aux normes minimales de confort et d'habitabilité. L'attributaire informe le titulaire du droit d'usage de la nature des travaux et de leur délai d'exécution ; il lui communique le tableau d'amortissement du coût de ces travaux.
Par dérogation au premier alinéa, lorsque l'importance des travaux de mise aux normes minimales de confort et d'habitabilité le justifie, la durée de la réquisition peut être supérieure à six ans, dans la limite de douze ans.
Les locaux régulièrement affectés à un usage autre que l'habitation peuvent, à l'expiration de la réquisition, retrouver leur affectation antérieure sur simple déclaration.

Article L642-2 *Les locaux détenus par les sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire l'objet d'une procédure de réquisition avec attributaire.*

Article L642-3 *L'attributaire de la réquisition peut être :*
1° L'Etat ;
2° Une collectivité territoriale ;
3° Un organisme d'habitations à loyer modéré ;
4° Une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements ;
5° Un organisme 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.

Article L642-4 *Les rapports entre l'Etat et les attributaires mentionnés aux 2º à 5º 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 :*
1º 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 ;
2º 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 :*
1º Son accord ou son opposition ;
2º Son intention de mettre fin à la vacance dans un délai de trois mois au plus à compter de la notification ;
3º 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 :*
1º 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 ;
2º Accord sur l'échéancier prévu au 3º de l'article L. 642-10 ;
3º Abandon de la procédure.
La notification de la décision est adressée au titulaire du droit d'usage par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article L642-12 *Le titulaire du droit d'usage qui s'est engagé à mettre fin à la vacance justifie de l'exécution de son engagement sur la demande du représentant de l'Etat dans le département.*
En l'absence de justification utile, le représentant de l'Etat dans le département peut notifier l'arrêté de réquisition.

Article L642-13 *A défaut de retour dans les dix jours de l'avis de réception de la notification, les notifications prévues aux articles L. 642-9 et L. 642-11 sont affichées à la porte des locaux.*

A compter du retour dans les dix jours de l'avis de réception de la notification prévue à l'article L. 642-11 ou, à défaut, à l'expiration d'un délai de dix jours à compter de l'affichage, le représentant de l'Etat dans le département peut requérir la force publique pour entrer dans les lieux.

Section 3 Relations entre le titulaire du droit d'usage des locaux et l'attributaire de la réquisition

Article L642-14 *Sous réserve des dispositions du présent chapitre, les sections 1 et 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du code civil relatif au louage de choses sont applicables aux relations entre le titulaire du droit d'usage des locaux et l'attributaire.*

Article L642-15 *A compter de la prise de possession, l'attributaire verse mensuellement une indemnité au titulaire du droit d'usage.*
Cette indemnité est égale au loyer défini à l'article L. 642-23, déduction faite de l'amortissement du montant des travaux nécessaires et payés par lui pour satisfaire aux normes minimales de confort et d'habitabilité, et des frais de gestion des locaux. Lorsque le montant de l'amortissement des travaux et des frais de gestion est supérieur au loyer défini à l'article L. 642-23, aucune somme ne peut être perçue auprès du titulaire du droit d'usage.
Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de cet amortissement et du calcul des frais de gestion.

Article L642-16 *Le juge judiciaire fixe, le cas échéant, l'indemnisation par l'Etat du préjudice matériel, direct et certain, causé par la mise en oeuvre de la réquisition.*

Article L642-17 *La transmission des locaux, à titre onéreux ou gratuit, n'affecte pas la réquisition.*

Article L642-18 *Le titulaire du droit d'usage peut exercer le droit de reprise prévu à l'article L. 642-6 à condition d'avoir :*
1° Adressé à l'attributaire un préavis d'un an ;
2° Indemnisé celui-ci, trois mois avant l'expiration du délai de préavis, du montant des travaux non amortis.

Article L642-19 *Le juge judiciaire connaît du contentieux des relations entre le titulaire du droit d'usage des locaux et l'attributaire de la réquisition.*

Article L642-20 *Les conditions d'application des sections 1, 2 et 3 du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat.*

Section 4 Relations entre l'attributaire et le bénéficiaire

Article L642-21 *Le bail, conclu entre l'attributaire et le bénéficiaire, est régi par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, sous réserve des dispositions de la présente section.*

Article L642-22 *Le contrat de location est conclu pour une durée d'un an, ou pour la durée de la réquisition restant à courir si celle-ci est inférieure à un an.*
Ce contrat ne comporte aucun dépôt de garantie ni caution simple ou solidaire.

Article L642-23 *Le loyer est déterminé en fonction du prix de base au mètre carré de surface habitable, fixé par décret.*
Il est révisé chaque année en fonction de la variation moyenne de l'indice du coût de la construction et des indices des trois trimestres qui précèdent.
Il est payé mensuellement à terme échu.

Article L642-24 *Le bénéficiaire peut donner congé à tout moment, avec un délai de préavis d'un mois.*

Article L642-25 *Le bénéficiaire ne peut céder le contrat de location ni sous-louer le logement.*

Article L642-26 *Trois mois avant l'expiration du contrat intervenant avant la fin de la réquisition, le représentant de l'Etat dans le département peut proposer au bénéficiaire un autre logement correspondant à ses besoins et à ses*

possibilités. Sauf motif légitime et sérieux, le bénéficiaire qui n'accepte pas l'offre de relogement est déchu de tout titre d'occupation au terme du contrat.
A défaut d'offre de relogement, le bail est reconduit pour une durée d'un an, ou pour la durée de la réquisition restant à courir si celle-ci est inférieure à un an.

Article L642-27 *Si, au plus tard trois mois avant la fin de la réquisition, le titulaire du droit d'usage et le bénéficiaire n'ont pas conclu de contrat de location, l'attributaire peut proposer au bénéficiaire qui remplit les conditions pour l'attribution d'un logement d'habitation à loyer modéré la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. A défaut d'une telle proposition, le représentant de l'Etat dans le département est tenu de proposer un logement au bénéficiaire aux mêmes conditions.*
Le bénéficiaire qui n'a pas conclu de contrat de location ou accepté l'offre de relogement est déchu de tout titre d'occupation à l'expiration de la réquisition.

Section 5 Dispositions pénales

Article L642-28 *I. - Sont punis d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende :*
1º Le fait de dissimuler, par des manoeuvres frauduleuses, la vacance de locaux ;
2º 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

Article L651-1 *Les fonctionnaires et agents des administrations publiques qui ont sollicité ou agréé des offres ou promesses, sollicité ou reçu des dons ou présents à l'occasion de l'application des titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, sont punis conformément à l'article 432-11 du code pénal.*
Le corrupteur est puni conformément à l'article 433-1 du code pénal.
Est punie des mêmes peines toute personne qui a provoqué ou facilité ces fraudes ou y a participé.
Les mêmes peines sont applicables aux intermédiaires, agents de location ou toutes autres personnes qui, à l'occasion de l'application des titres Ier, II, III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, sollicitent ou obtiennent des commissions, ristournes ou rétributions supérieures à celles en usage dans la profession.

Article L651-2 *Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende de 25 000 euros.*
Cette amende est prononcée à la requête du ministère public par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, statuant en référé ; le produit en est intégralement versé à l'agence nationale de l'habitat.
Le président du tribunal ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 euros par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés.
Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires.

Article L651-3 *Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, ou par les textes pris pour leur application, sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manoeuvres*

frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.
Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés.

Article L651-4 *Quiconque ne produit pas, dans les délais fixés, les déclarations prescrites par le présent livre et par les dispositions prises pour son application est passible d'une amende de 2 250 euros.*
Le ministère public poursuit d'office l'application de cette amende devant le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, statuant en référé.

Article L651-5 *Quiconque a sciemment perçu ou tenté de percevoir indûment une prime de déménagement ou de réinstallation ou de faire fixer cette prime à un taux supérieur à l'un de ceux fixés par l'arrêté prévu à l'article L. 631-4, est puni d'un emprisonnement de trois mois et d'une amende de 3 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement. L'intéressé est, en outre, déchu de plein droit du bénéfice des articles L. 631-1 à L. 631-6.*

Article L651-6 *Les agents assermentés du service municipal du logement sont nommés par le maire. Ils prêtent serment devant le juge du tribunal d'instance de leur résidence et sont astreints aux règles concernant le secret professionnel.*
Leur nombre est fixé à 1 par 30 000 habitants ou fraction de ce chiffre. Ce nombre peut être augmenté par décision ministérielle.
Ils sont habilités à visiter les locaux à usage d'habitation situés dans le territoire relevant du service municipal du logement.
Ils doivent être munis d'un ordre de mission personnel ainsi que d'une carte d'identité revêtue de leur photographie.
La visite des locaux ne peut avoir lieu que de huit heures à dix-neuf heures ; l'occupant ou le gardien du local est tenu de laisser visiter sur présentation de l'ordre de mission ; la visite s'effectue en sa présence.
En cas de carence de la part de l'occupant ou du gardien du local, l'agent assermenté du service municipal du logement peut, au besoin, se faire ouvrir les portes et visiter les lieux en présence du maire ou du commissaire de police. Les portes doivent être refermées dans les mêmes conditions.

Article L651-7 *Les agents assermentés du service municipal du logement constatent les conditions dans lesquelles sont effectivement occupés les locaux qu'ils visitent. Ils sont habilités à recevoir toute déclaration et à se faire présenter par les propriétaires, locataires ou autres occupants des lieux toute pièce ou document établissant ces conditions. Sans pouvoir opposer le secret professionnel, les administrations publiques compétentes et leurs agents sont tenus de communiquer aux agents du service municipal du logement tous renseignements nécessaires à l'accomplissement de leur mission de recherche et de contrôle.*
Quiconque fait volontairement obstacle, en violation des prescriptions ci-dessus, à la mission des agents du service municipal du logement, est passible de l'amende civile prévue à l'article L. 651-4.

Article L651-8 *Les ministres sont autorisés à déléguer par arrêté au représentant de l'Etat dans le département ou aux fonctionnaires de leur administration ayant au moins rang de sous-directeur, tout ou partie des pouvoirs qu'ils tiennent du présent livre.*

Article L651-9 *Les dispositions des articles L. 611-1, L. 621-1 à L. 621-6, L. 631-7 à L. 631-9, L. 641-1 à L. 641-10, L. 651-1 à L. 651-4, L. 651-6 à L. 651-8 sont d'ordre public.*

Article L651-10 *I. - Lorsqu'à l'occasion de poursuites exercées sur le fondement de l'article 225-14 du code pénal, des articles L. 1337-4 du code de la santé publique et L. 511-6 et L. 521-4 du présent code, il est avéré que la continuation de l'exploitation d'un établissement d'hébergement des personnes est contraire aux prescriptions du règlement sanitaire départemental ou est susceptible de porter atteinte à la dignité humaine 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 2º et 3º de l'article 225-16 et aux 3º et 5º 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'outre-mer

Chapitre Ier Dispositions particulières aux départements d'outre-mer

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.

Article L661-2 *Pour l'application de l'article L. 613-3, l'autorité compétente, après avis conforme du conseil général, fixe le point de départ de la période de trois mois et demi prévue pour le sursis à expulsion, et le cas échéant, la divise de manière à tenir compte des particularités climatiques propres à chacun de ces départements.*

Chapitre II Dispositions relatives à la Polynésie française

Article L662-1 *Les articles L. 261-9 à L. 261-16 et L. 261-22 et L. 263-1 à L. 263-3 du présent code sont applicables en Polynésie française, à l'exception :*
- au deuxième alinéa de l'article L. 261-10, des mots : "sauf si le terrain" aux mots : "prestataire de service" ;
- de la première phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 261-11 ;
- et à l'article L. 263-3, des mots : "ainsi que celles" aux mots : "conseil de surveillance".

Article L662-2 *A l'article L. 261-11-1, la référence à l'indice national tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment et publié par le ministre chargé de la construction et de l'habitation est remplacée par une référence à l'index général tous corps d'état BTP 01 édité mensuellement par l'Institut territorial de la statistique.*
Le troisième alinéa du même article est ainsi rédigé :
L'index est défini dans les conditions déterminées par l'assemblée de la Polynésie française. La limite est fixée par arrêté du haut-commissaire.

Livre Ier Dispositions générales

Titre Ier Construction des bâtiments

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.
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 nº 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.*

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 est obligatoire dans les parties de bâtiments d'habitation collectifs comportant plus de trois étages accueillant des logements au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée.
Si le bâtiment comporte plusieurs rez-de-chaussée, les étages sont comptés à partir du plus bas niveau d'accès pour les piétons. Lorsque l'installation d'un ascenseur est obligatoire, chaque niveau doit être desservi, qu'il soit situé en étage ou en sous-sol et qu'il comporte des locaux collectifs ou des parties privatives.
Lorsque l'ascenseur n'est pas obligatoire, les parties de bâtiments comprenant plus de quinze logements situés en étages, au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée, doivent être conçues de manière telles qu'elles permettent l'installation ultérieure d'un ascenseur sans modification des structures et des circulations existantes. Sont soumis aux obligations du présent alinéa les bâtiments ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er janvier 2008.
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.
NOTA : Décret nº 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 :
"Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007."

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, selon les conditions prévues par les dispositions de l'article R. 111-20.*
Les équipements de chauffage du logement permettent de maintenir à 18 ºC la température au centre des pièces du logement. Ils comportent des dispositifs de réglage automatique du chauffage qui permettent notamment à l'occupant d'obtenir une température inférieure à 18 ºC.

Article R111-7 *Les dispositions de l'article R. 111-6 sont applicables à tous les projets de construction ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée postérieurement au 1er juin 2001.*

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 accroitre 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 vides-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,*
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 nº 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 nº 85-988 du 16 septembre 1985.
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 nº 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.
NOTA : Loi 92-125 art. 3 : la référence services extérieurs est remplaçée par celle à : services déconcentrés.

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.*

Article R111-18 *Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.*
NOTA : Décret nº 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 :
"Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007".

Article R111-18-1 *Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment d'habitation collectif ou tout aménagement lié à un bâtiment permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.*
Le ministre chargé de la construction et le ministre chargé des personnes handicapées fixent, par arrêté, les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer l'accessibilité de ces bâtiments et de leurs abords en ce qui concerne les cheminements extérieurs, le stationnement des véhicules, les conditions d'accès aux bâtiments, les circulations intérieures horizontales et verticales des parties communes, les portes et les sas des parties communes, les revêtements des parois des parties communes, les locaux collectifs, celliers et caves, ainsi que les équipements susceptibles d'être installés dans les parties communes, notamment les dispositifs d'éclairage et d'information des usagers.
NOTA : Décret nº 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 :
"Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007".

Article R111-18-2 *Les dispositions architecturales et les aménagements propres à assurer l'accessibilité des logements situés dans les bâtiments d'habitation collectifs doivent satisfaire aux obligations ci-après :*
1. Pour tous les logements :
Les circulations et les portes des logements doivent, dès la construction du bâtiment, présenter des caractéristiques minimales, définies par arrêté du ministre chargé de la construction, permettant la circulation de personnes handicapées. Les dispositifs de commande doivent y être aisément repérables et utilisables par ces personnes.

Dans le cas de logements réalisés sur plusieurs niveaux, les caractéristiques minimales définies au premier alinéa concernent tous les niveaux qui doivent, en outre, être reliés par un escalier adapté.
2. Pour les logements situés au rez-de-chaussée, en étages desservis par un ascenseur ou pour lesquels une desserte ultérieure par un ascenseur est prévue dès la construction, conformément aux 3e et 4e alinéas de l'article R. 111-5 : Ces logements doivent, en outre, offrir dès leur construction des caractéristiques minimales, définies par arrêté du ministre chargé de la construction, permettant à une personne handicapée d'utiliser la cuisine ou une partie du studio aménagée en cuisine, le séjour, une chambre ou une partie du studio aménagée en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau. Une partie des espaces nécessaires à l'utilisation par une personne en fauteuil roulant peuvent être aménagés à d'autres fins sous réserve que des travaux simples permettent d'en rétablir la possibilité d'utilisation par une personne en fauteuil roulant.
Dans le cas de logements réalisés sur plusieurs niveaux, le niveau d'accès au logement doit comporter au moins la cuisine, le séjour, une chambre ou partie du séjour aménageable en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau, ces pièces répondant aux exigences fixées à l'alinéa précédent.
Dans les bâtiments d'habitation dont la construction a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er janvier 2008, au moins un accès depuis une pièce de vie à tout balcon, terrasse ou loggia situé dans ces logements doit être conçu de manière telle que le seuil et les portes permettent, par des aménagements simples, le passage d'une personne en fauteuil roulant.
Dans les bâtiments d'habitation dont la construction a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er janvier 2010, au moins une salle d'eau doit être conçue et équipée de manière à permettre, par des aménagements simples, l'installation ultérieure d'une douche accessible à une personne handicapée.
Le ministre chargé de la construction et le ministre chargé des personnes handicapées déterminent les caractéristiques techniques applicables aux aménagements et équipements mentionnés au présent article.
NOTA : Décret nº 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 :
"Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007".

Article R111-18-3 *Le représentant de l'Etat dans le département peut accorder des dérogations à celles des dispositions de la présente sous-section qui ne peuvent être respectées du fait d'une impossibilité technique résultant de l'environnement du bâtiment et, notamment, des caractéristiques du terrain, de la présence de constructions existantes ou de contraintes liées au classement de la zone de construction, en particulier au regard de la réglementation de prévention contre les inondations.*
Il peut également accorder des dérogations aux dispositions du 2 de l'article R. 111-18-2 pour des programmes de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont assurés de façon permanente, sous réserve de la réalisation, dans le même programme, d'un pourcentage de logements offrant des caractéristiques minimales d'accessibilité dès la construction. Un arrêté du ministre chargé de la construction et du ministre chargé des personnes handicapées précise les modalités d'application du présent alinéa.
Dans tous les cas prévus au présent article, la demande de dérogation est transmise en trois exemplaires au préfet. Cette demande indique les règles auxquelles le demandeur souhaite déroger, les éléments du projet auxquels elles s'appliquent et les justifications de chaque demande.
Le préfet notifie dans les trois mois de la réception de la demande sa décision motivée après avoir consulté, selon le cas, la commission départementale ou la commission d'accessibilité d'arrondissement mentionnées à l'article R. 111-19-30. A défaut de réponse de la commission dans un délai de deux mois à compter de la transmission de la demande d'avis, cet avis est réputé favorable.
A défaut de réponse du préfet dans le délai de trois mois à compter de la date à laquelle il a reçu la demande, la dérogation demandée est réputée refusée.

Article R111-18-4 *La présente sous-section est applicable aux maisons individuelles construites pour être louées ou mises à dispositions ou pour être vendues, à l'exclusion de celles dont le propriétaire a, directement ou par l'intermédiaire d'un professionnel de la construction, entrepris la construction ou la réhabilitation pour son propre usage.*
NOTA : Décret nº 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 :
"Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007."

Article R111-18-5 *Les maisons individuelles doivent être construites et aménagées de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. L'obligation d'accessibilité concerne les circulations extérieures, le logement et, le cas échéant, une place de stationnement automobile.*
Dans le cas d'ensembles résidentiels comprenant plusieurs maisons individuelles groupées, l'obligation d'accessibilité porte également sur les locaux et équipements collectifs affectés à ces ensembles.
NOTA : Décret nº 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 :
"Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007."

Article R111-18-6 *Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment ou aménagement permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.*
Le ministre chargé de la construction et le ministre chargé des personnes handicapées fixent, par arrêté, les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer l'accessibilité de ces bâtiments et de leurs abords en ce qui concerne les cheminements extérieurs, le stationnement des véhicules, les circulations intérieures des logements, les caractéristiques minimales intérieures des logements selon le nombre de niveaux qu'ils comportent, permettant à une personne handicapée de les occuper, ainsi que les équipements et les locaux collectifs.
Dans les maisons individuelles ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er janvier 2008, lorsque les balcons et terrasses sont situés au niveau de l'accès au logement, au moins un accès depuis une pièce de vie à ces balcons et terrasses doit être tel que le seuil et les portes permettent, par des aménagements simples, le passage d'une personne en fauteuil roulant.
Dans les maisons individuelles ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er janvier 2010, au moins une salle d'eau doit être équipée de manière à permettre, par des aménagements simples, l'installation ultérieure d'une douche accessible à une personne handicapée.
NOTA : Décret nº 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 :
"Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007".

Article R111-18-7 *Le représentant de l'Etat dans le département peut accorder des dérogations à celles des dispositions de la présente sous-section qui ne peuvent être respectées du fait d'une impossibilité technique résultant de l'environnement du bâtiment, et notamment des caractéristiques du terrain, de la présence de constructions existantes ou de contraintes liées au classement de la zone de construction, notamment au regard de la réglementation de prévention contre les inondations.*
La demande de dérogation est transmise en trois exemplaires au préfet. Cette demande indique les règles auxquelles le demandeur souhaite déroger, les éléments du projet auxquels elles s'appliquent et les justifications de chaque demande.
Le préfet notifie dans les trois mois de la réception de la demande sa décision motivée après avoir consulté, selon le cas, la commission départementale ou la commission d'accessibilité d'arrondissement mentionnées à l'article R. 111-19-30. A défaut de réponse de la commission dans un délai de deux mois à compter de la transmission de la demande d'avis, cet avis est réputé favorable.
A défaut de réponse du préfet dans le délai de trois mois à compter de la date à laquelle il a reçu la demande, la dérogation demandée est réputée refusée.

Article R111-18-8 *Les travaux de modification ou d'extension portant sur un bâtiment ou une partie de bâtiment d'habitation collectif existant, au sens de l'article R. 111-18, et les travaux de création de logements dans un bâtiment existant par changement de destination sont soumis aux dispositions suivantes :*
a) Les travaux réalisés à l'intérieur des volumes ou surfaces existants jouant un rôle en matière d'accessibilité des personnes handicapées doivent, au minimum, maintenir les conditions d'accessibilité existantes ;
b) Les parties de bâtiments correspondant à la création de surfaces ou de volumes nouveaux dans les parties communes doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-1 et les parties de bâtiments correspondant

à la création de surfaces ou de volumes nouveaux de logement doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-2 ;
c) Les modifications, hors travaux d'entretien, apportées aux circulations communes et locaux collectifs et leurs équipements jouant un rôle en matière d'accessibilité, dont la liste est définie par arrêté du ministre chargé de la construction, doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-1 relatives à ces circulations, locaux et équipements. Cet arrêté définit les adaptations mineures qui peuvent être apportées aux caractéristiques de ces éléments et équipements lorsque les contraintes liées à la structure du bâtiment l'imposent ;
d) Les modifications, hors travaux d'entretien, apportées à la signalisation palière ou en cabine d'un ascenseur doivent permettre de recevoir par des moyens adaptés les informations liées aux mouvements de la cabine, aux étages desservis et au système d'alarme. Les nouveaux ascenseurs installés doivent disposer de ces moyens.
NOTA : Décret nº 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 :
"Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007.
Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007."

Article R111-18-9 *Lorsque, à l'occasion de travaux de modification ou d'extension portant sur un bâtiment ou une partie de bâtiment d'habitation collectif ou à l'occasion de travaux de création d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment par changement de destination, le rapport du coût des travaux à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 80 %, les dispositions architecturales et les aménagements du bâtiment doivent satisfaire aux obligations suivantes :*
a) Toutes les parties communes du bâtiment, extérieures et intérieures, doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-1 même si elles ne font pas l'objet de travaux ;
b) Les places de stationnement privatives et les celliers et caves privatifs où sont réalisés des travaux doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-1 ;
c) Les logements où sont réalisés des travaux doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-2.
Pour l'application du premier alinéa du présent article, sont pris en compte pour calculer le coût des travaux le montant des travaux décidés ou financés au cours des deux dernières années et, pour déterminer la valeur du bâtiment, le produit de la surface hors oeuvre nette par un coût de construction défini par arrêté du ministre chargé de la construction.
NOTA : Décret nº 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 :
"Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007.
Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007."

Article R111-18-10 *Le représentant de l'Etat dans le département peut, sur demande du maître d'ouvrage des travaux, accorder des dérogations à celles des dispositions de la présente sous-section qui ne peuvent être respectées du fait des caractéristiques du bâtiment, pour les motifs prévus à l'article R. 111-18-3 ou au vu d'un rapport d'analyse des bénéfices et inconvénients résultant de l'application des dispositions des articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9, établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage et joint à la demande de dérogation.*
Le représentant de l'Etat dans le département peut également accorder des dérogations aux dispositions de la présente sous-section en cas de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural dès lors que les travaux projetés affectent :
a) Soit les parties extérieures ou, le cas échéant, intérieures d'un bâtiment d'habitation ou une partie de bâtiment d'habitation classé au titre des monuments historiques en application des articles L. 621-1 et suivants du code du patrimoine, inscrit au titre des monuments historiques en application des articles L. 621-25 et suivants du code du patrimoine, ou dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales en secteur sauvegardé, en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme, ou sur un bâtiment identifié en application du 7º de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme ;
b) Soit un bâtiment d'habitation ou une partie de bâtiment d'habitation situé aux abords et dans le champ de visibilité d'un monument historique classé ou inscrit, en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou en secteur sauvegardé et que les travaux sont de nature à porter atteinte à la qualité de ces espaces protégés.

Dans tous les cas prévus au présent article, la demande de dérogation est transmise en trois exemplaires au préfet. Cette demande indique les règles auxquelles le demandeur souhaite déroger, les éléments du projet auxquels elles s'appliquent et les justifications de chaque demande.
Le préfet notifie dans les trois mois de la réception de la demande sa décision motivée après avoir consulté la commission mentionnée au premier alinéa de l'article R. 111-19-30 ou, par délégation de la commission départementale, la commission d'accessibilité d'arrondissement mentionnée au deuxième alinéa du même article. A défaut de réponse de la commission dans un délai de deux mois à compter de la transmission de la demande d'avis, cet avis est réputé favorable.
A défaut de réponse du préfet dans le délai de trois mois à compter de la date à laquelle il a reçu la demande, la dérogation demandée est réputée refusée.

Article R111-18-11 *Lorsque la dérogation prévue au premier alinéa de l'article R. 111-18-10 concerne une disposition dont la mise en oeuvre aurait eu pour conséquence d'améliorer significativement les conditions d'accessibilité du bâtiment où habite une personne handicapée au regard de la nature de son handicap, le propriétaire du logement occupé par cette personne est tenu, à sa demande, de lui proposer une offre de relogement. Cette disposition ne s'applique que lorsque le propriétaire possède plus de 500 logements locatifs dans le département.*
L'offre de relogement doit correspondre aux besoins et aux possibilités de la personne à reloger et respecter les exigences fixées aux articles R. 111-18 à R. 111-18-2 ou, à défaut, apporter à la personne handicapée une amélioration significative, au regard de la nature de son handicap, des conditions d'accessibilité dont elle aurait bénéficié si les travaux mentionnés aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 avaient été réalisés.
Une personne handicapée au sens du présent article est une personne qui bénéficie d'une ou plusieurs des aides mentionnées à l'article L. 241-6 du code de l'action sociale et des familles ou est titulaire de la carte d'invalidité mentionnée à l'article L. 241-3 du même code.
NOTA : Décret nº 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 :
"Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007.
Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007."

Article R111-19 *La présente sous-section est applicable lors de la construction ou de la création par changement de destination, avec ou sans travaux, d'établissements recevant du public et d'installations ouvertes au public, à l'exception des établissements de cinquième catégorie créés par changement de destination pour accueillir des professions libérales définis par un arrêté du ministre chargé de la construction et le ministre chargé des professions libérales.*
NOTA : Décret nº 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 :
"Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007.
Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007.
Sauf disposition contraire prévue à ces articles, les dispositions des articles 4 à 8 qui concernent les travaux ou les modifications portant sur un établissement recevant du public ou qui concernent la création d'un tel établissement sont applicables aux demandes d'autorisation prévues à l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation déposées à compter du 1er janvier 2007."

Article R111-19-1 *Les établissements recevant du public définis à l'article R. 123-2 et les installations ouvertes au public doivent être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap.*
L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.
NOTA : Décret nº 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 :
"Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007.
Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007.

Sauf disposition contraire prévue à ces articles, les dispositions des articles 4 à 8 qui concernent les travaux ou les modifications portant sur un établissement recevant du public ou qui concernent la création d'un tel établissement sont applicables aux demandes d'autorisation prévues à l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation déposées à compter du 1er janvier 2007."

Article R111-19-2 *Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment ou aménagement permettant, dans des conditions normales de fonctionnement, à des personnes handicapées, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer, de communiquer et de bénéficier des prestations en vue desquelles cet établissement ou cette installation a été conçu. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des personnes valides ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.*
Le ministre chargé de la construction et le ministre chargé des personnes handicapées fixent, par arrêté, les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer l'accessibilité de ces établissements et de leurs abords en ce qui concerne les cheminements extérieurs, le stationnement des véhicules, les conditions d'accès et d'accueil dans les bâtiments, les circulations intérieures horizontales et verticales à l'intérieur des bâtiments, les locaux intérieurs et les sanitaires ouverts au publics, les portes et les sas intérieurs et les sorties, les revêtements des sols et des parois, ainsi que les équipements et mobiliers intérieurs et extérieurs susceptibles d'y être installés, notamment les dispositifs d'éclairage et d'information des usagers.
NOTA : Décret nº 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 :
"Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007.
Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007.
Sauf disposition contraire prévue à ces articles, les dispositions des articles 4 à 8 qui concernent les travaux ou les modifications portant sur un établissement recevant du public ou qui concernent la création d'un tel établissement sont applicables aux demandes d'autorisation prévues à l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation déposées à compter du 1er janvier 2007."

Article R111-19-3 *Le ministre chargé de la construction, le ministre chargé des personnes handicapées et, le cas échéant, le ou les ministres intéressés fixent, par arrêté, les obligations particulières auxquelles doivent satisfaire, dans le but d'assurer leur accessibilité, les établissements et installations recevant du public assis, les établissements disposant de locaux d'hébergement ouverts au public, les établissements et installations comportant des douches, des cabines d'essayage, d'habillage ou de déshabillage et les établissements et installations comportant des caisses de paiement disposées en batterie.*
NOTA : Décret nº 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 :
"Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007.
Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007.
Sauf disposition contraire prévue à ces articles, les dispositions des articles 4 à 8 qui concernent les travaux ou les modifications portant sur un établissement recevant du public ou qui concernent la création d'un tel établissement sont applicables aux demandes d'autorisation prévues à l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation déposées à compter du 1er janvier 2007."

Article R111-19-4 *Des arrêtés du ministre chargé de la construction et, selon le cas, du ministre chargé des sports ou du ministre chargé de la culture définissent, si nécessaire, les caractéristiques supplémentaires applicables aux établissements recevant du public ou installations ouvertes au public suivants :*
a) Les enceintes sportives et les établissements de plein air ;
b) Les établissements conçus en vue d'offrir au public une prestation visuelle ou sonore.
NOTA : Décret nº 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 :
"Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007.
Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007.

Sauf disposition contraire prévue à ces articles, les dispositions des articles 4 à 8 qui concernent les travaux ou les modifications portant sur un établissement recevant du public ou qui concernent la création d'un tel établissement sont applicables aux demandes d'autorisation prévues à l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation déposées à compter du 1er janvier 2007."

Article R111-19-5 *Les ministres intéressés et le ministre chargé de la construction fixent par arrêté conjoint les règles d'accessibilité applicables aux établissements recevant du public ou installations ouvertes au public suivants :*
a) Les établissements pénitentiaires ;
b) Les établissements militaires désignés par arrêté du ministre de l'intérieur et du ministre de la défense ;
c) Les centres de rétention administrative et les locaux de garde à vue ;
d) Les chapiteaux, tentes et structures, gonflables ou non ;
e) Les hôtels-restaurants d'altitude et les refuges de montagne ;
f) Les établissements flottants.
NOTA : Décret nº 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 :
"Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007.
Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007.
Sauf disposition contraire prévue à ces articles, les dispositions des articles 4 à 8 qui concernent les travaux ou les modifications portant sur un établissement recevant du public ou qui concernent la création d'un tel établissement sont applicables aux demandes d'autorisation prévues à l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation déposées à compter du 1er janvier 2007."

Article R111-19-6 *En cas d'impossibilité technique résultant de l'environnement du bâtiment, et notamment des caractéristiques du terrain, de la présence de constructions existantes ou de contraintes liées au classement de la zone de construction, notamment au regard de la réglementation de prévention contre les inondations ou, s'agissant de la création d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public dans une construction existante, en raison de difficultés liées à ses caractéristiques ou à la nature des travaux qui y sont réalisés, le préfet peut accorder des dérogations à celles des dispositions de la présente sous-section qui ne peuvent être respectées.*
Le représentant de l'Etat dans le département peut également accorder des dérogations aux dispositions de la présente sous-section pour des motifs liés à la conservation du patrimoine architectural en cas de création d'un établissement recevant du public par changement de destination dans un bâtiment ou une partie de bâtiment classé ou inscrit au titre des monuments historiques.
La demande de dérogation est soumise à la procédure prévue aux articles R. 111-19-24 et R. 111-19-25.

Article R111-19-7 *La présente sous-section est applicable aux établissements recevant du public et aux installations ouvertes au public existants ainsi qu'aux établissements recevant du public de 5e catégorie créés par changement de destination pour accueillir des professions libérales définis par l'arrêté interministériel prévu à l'article R. 111-19.*
NOTA : Décret nº 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 :
"Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007.
Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007.
Sauf disposition contraire prévue à ces articles, les dispositions des articles 4 à 8 qui concernent les travaux ou les modifications portant sur un établissement recevant du public ou qui concernent la création d'un tel établissement sont applicables aux demandes d'autorisation prévues à l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation déposées à compter du 1er janvier 2007."

Article R111-19-8 *I. - Les travaux de modification ou d'extension, réalisés dans les établissements recevant du public et les installations ouvertes au public existants doivent être tels, lorsqu'ils ne s'accompagnent pas d'un changement de destination, que :*
a) S'ils sont réalisés à l'intérieur des volumes ou surfaces existants, ils permettent au minimum de maintenir les conditions d'accessibilité existantes ;

b) S'ils entraînent la construction de surfaces ou de volumes nouveaux, les parties de bâtiments ainsi créées respectent les dispositions prévues aux articles R. 111-19-1 à R. 111-19-4.
II. - Les établissements recevant du public existants autres que ceux de 5e catégorie au sens de l'article R. 123-19 doivent satisfaire aux obligations suivantes :
a) Avant le 1er janvier 2015, ils doivent respecter les dispositions des articles R. 111-19-2 et R. 111-19-3. L'arrêté prévu au I de l'article R. 111-19-11 peut prévoir des conditions particulières d'application des règles qu'il édicte, lorsque les contraintes liées à la structure du bâtiment l'imposent ;
b) Avant le 1er janvier 2015, les parties de bâtiment où sont réalisés des travaux de modification sans changement de destination doivent respecter les dispositions prévues aux articles R. 111-19-2 et R. 111-19-3 ;
c) A compter du 1er janvier 2015, les parties de bâtiment où sont réalisés des travaux de modification sans changement de destination doivent respecter les dispositions des articles R. 111-19-1 à R. 111-19-4.
III. - Les établissements recevant du public existants classés en 5e catégorie, ceux créés par changement de destination pour accueillir des professions libérales définis par l'arrêté ministériel prévu à l'article R. 111-19, ainsi que les installations ouvertes au public existantes doivent satisfaire aux obligations suivantes :
a) Avant le 1er janvier 2015, une partie du bâtiment ou de l'installation doit fournir, dans le respect des dispositions mentionnées au a du II, l'ensemble des prestations en vue desquelles l'établissement ou l'installation est conçu.
Les nouveaux établissements créés par changement de destination pour accueillir des professions libérales définis par l'arrêté ministériel prévu à l'article R. 111-19 doivent satisfaire aux obligations fixées à l'alinéa précédent avant le 1er janvier 2011.
La partie considérée du bâtiment doit être la plus proche possible de l'entrée principale ou d'une des entrées principales et doit être desservie par le cheminement usuel.
Une partie des prestations peut être fournie par des mesures de substitution.
b) A compter du 1er janvier 2015, les parties de bâtiment ou d'installation où sont réalisés des travaux de modification sans changement de destination doivent respecter les dispositions mentionnées au a du II.
IV. - Les établissements recevant du public existants, faisant partie de réseaux souterrains de transports ferroviaires et de transports guidés ne sont pas soumis aux dispositions du II et du III ci-dessus, dès lors qu'ils respectent les conditions fixées au sixième alinéa de l'article 45 de la loi nº 2005-102 du 11 février 2005.
NOTA : Décret nº 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 :
"Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007.
Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007.
Sauf disposition contraire prévue à ces articles, les dispositions des articles 4 à 8 qui concernent les travaux ou les modifications portant sur un établissement recevant du public ou qui concernent la création d'un tel établissement sont applicables aux demandes d'autorisation prévues à l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation déposées à compter du 1er janvier 2007."

Article R111-19-9 *Au plus tard le 1er janvier 2011, les établissements recevant du public existants, classés dans les quatre premières catégories au sens de l'article R. 123-19, doivent avoir fait l'objet, à l'initiative de l'administration intéressée ou de l'exploitant, d'un diagnostic de leurs conditions d'accessibilité. Ce diagnostic analyse la situation de l'établissement ou de l'installation au regard des obligations définies par la présente sous-section, décrit les travaux nécessaires pour respecter celles qui doivent être satisfaites avant le 1er janvier 2015 et établit une évaluation du coût de ces travaux.*
Le diagnostic est tenu à la disposition de tout usager de l'établissement ou de l'installation.
Le schéma directeur d'accessibilité des services de transports prévu à l'article 45 de la loi nº 2005-102 du 11 février 2005 vaut diagnostic au sens du présent article.
NOTA : Décret nº 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 :
"Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007.
Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007.
Sauf disposition contraire prévue à ces articles, les dispositions des articles 4 à 8 qui concernent les travaux ou les modifications portant sur un établissement recevant du public ou qui concernent la création d'un tel établissement

sont applicables aux demandes d'autorisation prévues à l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation déposées à compter du 1er janvier 2007.
Les dispositions des articles 10 et 11 entrent en vigueur le 1er janvier 2007."

Article R111-19-10 *Outre les dérogations qui peuvent être accordées pour les motifs mentionnés à l'article R. 111-19-6, le représentant de l'Etat dans le département peut accorder des dérogations aux dispositions de la présente sous-section, lorsque les travaux d'accessibilité prévus aux articles R. 111-19-8 et R. 111-19-9 sont susceptibles d'avoir des conséquences excessives sur l'activité de l'établissement.*
Le représentant de l'Etat dans le département peut également accorder des dérogations aux dispositions de la présente sous-section en cas de contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural dès lors que les travaux doivent être exécutés :
a) A l'extérieur et, le cas échéant, à l'intérieur d'un établissement recevant du public classé au titre des monuments historiques en application des articles L. 621-1 et suivants du code du patrimoine, inscrit au titre des monuments historiques en application des articles L. 621-25 et suivants du code du patrimoine ou dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales en secteur sauvegardé, en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme, ou sur un bâtiment identifié en application du 7º de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme ;
b) Sur un établissement recevant du public situé aux abords et dans le champ de visibilité d'un monument historique classé ou inscrit, en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou en secteur sauvegardé et que ces travaux sont de nature à porter atteinte à la qualité de ces espaces protégés.
Dans le cas où l'établissement remplit une mission de service public, le représentant de l'Etat dans le département ne peut accorder une dérogation que si une mesure de substitution est prévue.
Dans tous les cas, le représentant de l'Etat dans le département se prononce selon les modalités prévues aux articles R. 111-19-24 et R. 111-19-25.

Article R111-19-11 *I. - Un arrêté du ministre chargé de la construction, du ministre chargé des personnes handicapées et, le cas échéant, du ou des ministres intéressés détermine les conditions techniques d'application des articles R. 111-19-7 à R. 111-19-10.*
II. - Des arrêtés du ministre chargé de la construction et, selon le cas, du ministre chargé des sports ou du ministre chargé de la culture définissent, si nécessaire, les caractéristiques supplémentaires applicables aux établissements recevant du public ou installations ouvertes au public suivants :
a) Les enceintes sportives et les établissements de plein air ;
b) Les établissements conçus en vue d'offrir au public une prestation visuelle ou sonore.
NOTA : Décret nº 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 :
"Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007.
Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007.
Sauf disposition contraire prévue à ces articles, les dispositions des articles 4 à 8 qui concernent les travaux ou les modifications portant sur un établissement recevant du public ou qui concernent la création d'un tel établissement sont applicables aux demandes d'autorisation prévues à l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation déposées à compter du 1er janvier 2007."

Article R111-19-12 *Les ministres intéressés et le ministre chargé de la construction fixent par arrêté conjoint les règles d'accessibilité applicables aux établissements recevant du public ou installations ouvertes au public suivants :*
a) Les établissements pénitentiaires ;
b) Les établissements militaires désignés par arrêté du ministre de l'intérieur et du ministre de la défense ;
c) Les centres de rétention administrative et les locaux de garde à vue ;
d) Les chapiteaux, tentes et structures, gonflables ou non ;
e) Les hôtels-restaurants d'altitude et les refuges de montagne ;
f) Les établissements flottants.
NOTA : Décret nº 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 :
"Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007.

Les dispositions de l'article 3 concernant des travaux ne nécessitant pas une demande de permis de construire entrent en vigueur le 1er janvier 2007.
Sauf disposition contraire prévue à ces articles, les dispositions des articles 4 à 8 qui concernent les travaux ou les modifications portant sur un établissement recevant du public ou qui concernent la création d'un tel établissement sont applicables aux demandes d'autorisation prévues à l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation déposées à compter du 1er janvier 2007."

Article R111-19-13 *L'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant le public prévue à l'article L. 111-8 est délivrée au nom de l'Etat par :*
a) Le préfet, lorsque celui-ci est compétent pour délivrer le permis de construire ou lorsque le projet porte sur un immeuble de grande hauteur ;
b) Le maire, dans les autres cas.

Article R111-19-14 *L'autorisation ne peut être délivrée que si les travaux projetés sont conformes :*
a) Aux règles d'accessibilité aux personnes handicapées prescrites, pour la construction ou la création d'un établissement recevant du public, à la sous-section 4 de la présente section ou, pour l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public existant, à la sous-section 5 de la même section ;
b) Aux règles de sécurité prescrites aux articles R. 123-1 à R. 123-21.

Article R111-19-15 *Conformément à l'article R. 425-15 du code de l'urbanisme, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 111-8 du présent code, dès lors que les travaux projetés ont fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente définie à l'article R. 111-19-13 en ce qui concerne le respect des règles d'accessibilité. Cet accord est instruit et délivré dans les conditions prévues par la présente sous-section.*

Article R111-19-16 *La demande d'autorisation est présentée :*
a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ;
b) Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs coindivisaires ou leur mandataire ;
c) Soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée contre décharge à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés.
Lorsque les travaux projetés sont également soumis à permis de construire, elle est jointe à la demande de permis de construire.

Article R111-19-17 *La demande d'autorisation est présentée en quatre exemplaires indiquant l'identité et l'adresse du demandeur, le cas échéant l'identité de l'exploitant ultérieur, les éléments de détermination de l'effectif du public au sens des articles R. 123-18 et R. 123-19, ainsi que la catégorie et le type de l'établissement pour lequel la demande est présentée.*
Sont joints à la demande, en trois exemplaires :
a) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées, comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 111-19-18 et R. 111-19-19 ;
b) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité, comprenant les pièces mentionnées à l'article R. 123-22.

Article R111-19-18 *Le dossier, mentionné au a de l'article R. 111-19-17, comprend les pièces suivantes :*
1º Un plan coté en trois dimensions précisant les cheminements extérieurs ainsi que les conditions de raccordement entre la voirie et les espaces extérieurs de l'établissement et entre l'intérieur et l'extérieur du ou des bâtiments constituant l'établissement ;
2º Un plan coté en trois dimensions précisant les circulations intérieures horizontales et verticales, les aires de stationnement et, s'il y a lieu, les locaux sanitaires destinés au public.
Dans les cas visés au a du III de l'article R. 111-19-8, le plan précise la délimitation de la partie de bâtiment accessible aux personnes handicapées ;
3º Une notice expliquant comment le projet prend en compte l'accessibilité aux personnes handicapées, en ce qui concerne :

a) Les dimensions des locaux et les caractéristiques des équipements techniques et des dispositifs de commande utilisables par le public qui sont définis par arrêté du ministre chargé de la construction ;
b) La nature et la couleur des matériaux et revêtements de sols, murs et plafonds ;
c) Le traitement acoustique des espaces ;
d) Le dispositif d'éclairage des parties communes.

Article R111-19-19 *La notice prévue au 3º de l'article R. 111-19-18 est complétée, selon les cas, par les informations suivantes :*
1º Si les travaux sont relatifs à un établissement mentionné à l'article R. 111-19-3, elle précise les engagements du constructeur sur :
a) Les emplacements accessibles aux personnes handicapées, dans un établissement ou une installation recevant du public assis ;
b) Le nombre et les caractéristiques des chambres, salles d'eaux et cabinets d'aisance accessibles aux personnes handicapées, dans un établissement disposant de locaux d'hébergement destinés au public ;
c) Le nombre et les caractéristiques des cabines et douches accessibles aux personnes handicapées, dans un établissement ou une installation comportant des cabines d'essayage, d'habillage ou de déshabillage ou des douches ;
d) Le nombre de caisses aménagées pour être accessibles aux personnes handicapées, dans un établissement ou une installation comportant des caisses de paiement disposées en batterie ;
2º Pour les établissements visés aux articles R. 111-19-5 et R. 111-19-12, la notice indique comment le projet satisfait aux règles particulières fixées par les arrêtés prévus par ces articles ;
3º Dans les cas visés au a) du III de l'article R. 111-19-8, elle décrit, s'il y a lieu, les mesures de substitution ponctuelles prises pour donner accès aux personnes handicapées ;
4º S'il est recouru à des conditions particulières d'application des règles d'accessibilité conformément au I de l'article R. 111-19-11, la notice justifie ce recours ;
5º Si les travaux sont relatifs à une enceinte sportive, un établissement de plein air ou un établissement conçu en vue d'offrir au public une prestation visuelle ou sonore, elle indique comment le projet satisfait aux caractéristiques prescrites par les arrêtés prévus à l'article R. 111-19-4 et au II de l'article R. 111-19-11 ;
6º Dans le cas où une dérogation aux règles d'accessibilité est demandée, la notice indique les règles auxquelles le demandeur souhaite déroger, les éléments du projet auxquels s'appliquent ces dérogations et les justifications de chaque demande. Si l'établissement remplit une mission de service public, elle indique en outre les mesures de substitution proposées.

Article R111-19-20 *Un arrêté du ministre chargé de la construction précise, en tant que de besoin, le contenu du dossier prévu par les articles R. 111-19-18 et R. 111-19-19.*

Article R111-19-21 *L'instruction de la demande est menée :*
a) Par le service chargé de l'instruction du permis de construire, lorsque le projet fait l'objet d'une demande de permis de construire ;
b) Par le maire, dans les autres cas.

Article R111-19-22 *Le délai d'instruction de la demande d'autorisation est de cinq mois à compter du dépôt du dossier.*
Si les dossiers joints à la demande sont incomplets, l'autorité compétente, dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt de la demande à la mairie, adresse au demandeur une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, dans le cas prévu par l'article R. 423-48 du code de l'urbanisme, un courrier électronique, indiquant, de façon exhaustive, les pièces manquantes. Le délai d'instruction de cinq mois ne commence à courir qu'à compter de la réception de ces pièces.
Lorsque le projet fait l'objet d'une demande de permis de construire, les dispositions des articles R. 423-39 à R. 423-41 du code de l'urbanisme sont applicables. Le délai d'instruction du permis de construire ne commence à courir qu'à compter de la plus tardive des dates de réception des pièces mentionnées à l'alinéa précédent ou des pièces manquantes au dossier de demande de permis de construire, lorsque l'autorité compétente a notifié au demandeur, dans les conditions définies par l'article R. 423-38 du même code, une liste de ces pièces.

Lorsque le permis doit être délivré par un établissement public de coopération intercommunale, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation prévue à l'article L. 111-8 du présent code adresse au président de cet établissement copie de la lettre mentionnée au deuxième alinéa ci-dessus.

Article R111-19-23 *L'autorité chargée de l'instruction transmet un exemplaire de la demande assortie du dossier mentionné au a de l'article R. 111-19-17 à la commission compétente en application de l'article R. 111-19-30, en vue de recueillir son avis sur les dispositions du projet au regard des règles d'accessibilité des personnes handicapées.*
Lorsque le dossier comporte une demande de dérogation en application de l'article R. 111-19-6 ou de l'article R. 111-19-10, la commission compétente est la commission d'accessibilité d'arrondissement ou, s'il n'en a pas été institué, la commission départementale. Si la commission ne s'est pas prononcée dans un délai de deux mois à compter de sa saisine, elle est réputée avoir émis un avis favorable. La demande de dérogation est accordée par décision motivée du préfet. A défaut de réponse du préfet dans le délai de trois mois à compter de la date à laquelle il a reçu la demande, la dérogation demandée est réputée refusée.

Article R111-19-24 *Lorsque l'autorité compétente pour statuer sur la demande d'autorisation de travaux est le maire, celui-ci adresse un exemplaire de la demande, assortie du dossier et de l'avis de la commission compétente, au préfet qui lui fait connaître sa décision motivée sur la demande de dérogation dans un délai d'un mois. Passé ce délai, le préfet est réputé avoir rejeté la dérogation demandée.*

Article R111-19-25 *L'autorité chargée de l'instruction transmet un exemplaire de la demande assortie du dossier mentionné au b de l'article R. 111-19-17 à la commission compétente en application des articles R. 123-34 à R. 123-39, en vue de recueillir son avis sur les dispositions du projet au regard des règles de sécurité.*
L'avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commission.

Article R111-19-26 *A défaut de notification d'une décision expresse dans le délai de cinq mois mentionné à l'article R. 111-19-22, l'autorisation de travaux est considérée comme accordée. Toutefois, le défaut de notification vaut décision implicite de rejet lorsque le préfet a refusé une dérogation selon les modalités prévues aux articles R. 111-19-23 à R. 111-19-25.*

Article R111-19-27 *A l'issue des travaux mentionnés aux sous-sections 1 à 5 et soumis au permis de construire prévu à l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme, l'attestation prévue à l'article L. 111-7-4 est établie par un contrôleur technique titulaire d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les bâtiments ou par un architecte, au sens de l'article 2 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture susvisée, qui ne peut être celui qui a conçu le projet, établi les plans ou signé la demande de permis de construire. L'attestation est jointe à la déclaration d'achèvement prévue par l'article R. 462-1 du code de l'urbanisme.*
Les personnes mentionnées à l'article R. 111-18-4 du présent code qui construisent ou améliorent un logement pour leur propre usage sont dispensées de fournir l'attestation prévue au premier alinéa.
Un arrêté du ministre chargé de la construction détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent article.

Article R111-19-28 *Le fait, pour une personne ne remplissant pas les conditions définies au premier alinéa de l'article R. 111-19-27, d'établir une attestation mentionnée à cet article est puni d'une amende prévue pour les contraventions de la 5e classe.*
Le fait de faire usage d'une attestation établie par une personne ne remplissant pas les conditions définies au premier alinéa de l'article R. 111-19-27 est puni de la même peine.
La juridiction peut prononcer la peine d'affichage de la décision et de diffusion de celle-ci dans les conditions prévues par l'article 131-35 du code pénal.
En cas de récidive, le maximum de la peine encourue est majoré dans les conditions définies par les articles 132-11 et 132-15 du code pénal.

Article R111-19-29 *L'autorisation d'ouverture prévue à l'article L. 111-8-3 est délivrée au nom de l'Etat par l'autorité définie à l'article R. 111-19-13 :*
a) Au vu de l'attestation établie en application de l'article R. 111-19-27, lorsque les travaux ont fait l'objet d'un permis de construire ;

b) Après avis de la commission compétente en application de l'article R. 111-19-30, lorsque l'établissement n'a pas fait l'objet de travaux ou n'a fait l'objet que de travaux non soumis à permis de construire. La commission se prononce après visite des lieux pour les établissements de la première à la quatrième catégorie au sens de l'article R. 123-19. L'autorisation d'ouverture est notifiée à l'exploitant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Lorsque l'autorisation est délivrée par le maire, celui-ci transmet copie de sa décision au préfet.

Article R111-19-30 *La commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ou, à Paris, dans les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne, la commission départementale de sécurité est chargée, pour l'application de la présente section, d'émettre un avis sur les demandes d'autorisation ou de dérogation et de procéder à la visite des établissements recevant du public ou des installations ouvertes au public au regard des règles d'accessibilité aux personnes handicapées.*
Le préfet peut, après avis conforme de la commission départementale, créer des commissions d'accessibilité d'arrondissement, intercommunales ou communales ayant les mêmes compétences territoriales que les commissions prévues à l'article R. 123-38. Les commissions ainsi créées exercent, dans leur ressort territorial, leurs attributions sur délégation de la commission départementale.
Les commissions d'accessibilité et les commissions de sécurité correspondantes peuvent se réunir en formation conjointe pour l'exercice de leurs missions.

Article R111-20 *I. - Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques minimales ainsi que les conditions suivantes :*
1º La consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux doit être inférieure ou égale à la consommation conventionnelle d'énergie de référence de ce bâtiment et, pour certains types de bâtiments, à une consommation maximale ;
2º Pour certains types de bâtiments, la température intérieure conventionnelle atteinte en été doit être inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence.
II. - Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe, en fonction des catégories de bâtiments :
1º Les caractéristiques thermiques minimales ;
2º La méthode de calcul de la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment ;
3º Les bâtiments pour lesquels la consommation conventionnelle d'énergie ne doit pas être supérieure à une consommation maximale ;
4º Pour les bâtiments visés au 3º, la valeur de la consommation maximale ;
5º Les bâtiments pour lesquels la température intérieure conventionnelle atteinte en été ne doit pas être supérieure à une température intérieure conventionnelle de référence ;
6º Pour les bâtiments visés au 5º, la méthode de calcul de la température intérieure conventionnelle atteinte en été ;
7º Les caractéristiques thermiques de référence pour le calcul de la consommation conventionnelle d'énergie de référence et de la température intérieure conventionnelle de référence atteinte en été ;
8º Les conditions particulières d'évaluation de la performance thermique des systèmes ou projets de construction pour lesquels, en raison de leur spécificité, les caractéristiques thermiques, minimales ou de référence, ou les méthodes de calcul ne sont pas applicables ;
9º Les conditions d'approbation des procédés et solutions techniques de construction, d'aménagement et d'équipement permettant de regarder comme remplies les conditions définies au I ;
10º Les modalités de transmission des données utilisées pour ces calculs et communiquées à leur demande aux personnes habilitées visées à l'article L. 151-1.
III. - Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation détermine les conditions d'attribution à un bâtiment du label "haute performance énergétique".
IV. - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et parties de bâtiment dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12 ºC et aux constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans.

Article R111-21 *Pour pouvoir bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols prévu à l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée respecte les critères de performance énergétique définis par le label haute performance énergétique mentionné à*

l'article R. 111-20 du présent code ou s'engager à installer des équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens du même article R. 111-20.
Les équipements pris en compte sont ceux qui utilisent les sources d'énergie renouvelable mentionnées à l'article 29 de la loi nº 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique.
Le demandeur joint au dossier du permis de construire soit un document établi par un organisme habilité à délivrer le label "haute performance énergétique" attestant que le projet respecte les critères de performance requis, soit son engagement d'installer les équipements de production d'énergie renouvelable, assorti d'un document établi par une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 et attestant que ces équipements satisfont aux prescriptions du présent article et de l'arrêté pris pour son application.
Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie détermine les modalités d'application du présent article. Il fixe notamment la part minimale que doit représenter la production d'énergie renouvelable dans la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment et définit les critères de performance correspondant à chaque type ou catégorie d'équipements de production d'énergie renouvelable.
NOTA : Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007, art. 26 4. :
Cet article s'applique aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007.
Pour l'application du troisième alinéa de l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation issu de l'article 16 du présent décret, l'attestation à produire en complément de l'engagement d'installer des équipements de production d'énergie renouvelable peut être établie, entre le 1er janvier et le 30 octobre 2007, par un technicien qualifié au lieu d'une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 du même code.

Article R111-21-1 *Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus sévères prévues aux articles L. 152-2 à L. 152-9, le fait pour le titulaire du permis de construire ou son ayant droit qui a bénéficié des dispositions de l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme de ne pas réaliser une construction satisfaisant aux critères de performance requis ou de ne pas respecter dans les trois ans suivant l'achèvement des travaux son engagement d'installer les équipements de production d'énergie renouvelable est puni de la peine d'amende prévue pour les contraventions de la 5e classe.*
La personne reconnue coupable de ces infractions encourt également la peine complémentaire d'affichage ou de diffusion, par la presse écrite ou par tout moyen de communication audiovisuelle, de la décision prononcée, dans les conditions prévues aux articles 131-35 et 131-48 du code pénal.
La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 et 132-15 du code pénal.
NOTA : Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007, art. 26 4. :
Cet article s'applique aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007.

Article R111-22 *La présente sous-section s'applique à la construction de tout bâtiment nouveau ou partie nouvelle de bâtiment ou à toute opération de construction de bâtiments, dont la superficie hors oeuvre nette totale nouvelle est supérieure à 1 000 m2, à l'exception des catégories suivantes :*
a) Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;
b) Les bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement ;
c) Les bâtiments servant de lieux de culte ;
d) Les extensions des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine.
NOTA : Décret nº 2007-363 article 4, premier alinéa : "Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments ou parties de bâtiments ou aux opérations de construction de bâtiments dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 31 décembre 2007".

Article R111-22-1 *Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, le maître d'ouvrage réalise une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux.*
Cette étude examine notamment :
- le recours à l'énergie solaire et aux autres énergies renouvelables mentionnées par l'article 29 de la loi nº 2005-781 du 13 juillet 2005 ;

- le raccordement à un réseau de chauffage ou de refroidissement collectif ou urbain, s'il existe à proximité du terrain d'implantation de l'immeuble ou de l'opération ;
- l'utilisation de pompes à chaleur et de chaudières à condensation ;
- le recours à la production combinée de chaleur et d'électricité.
Elle présente les avantages et les inconvénients de chacune des solutions étudiées, quant aux conditions de gestion du dispositif, aux coûts d'investissement et d'exploitation, à la durée d'amortissement de l'investissement et à l'impact attendu sur les émissions de gaz à effet de serre. Elle tient compte pour l'extension d'un bâtiment des modes d'approvisionnement en énergie de celui-ci.
Cette étude précise les raisons pour lesquelles le maître d'ouvrage a retenu la solution d'approvisionnement choisie.
NOTA : Décret nº 2007-363 article 4, premier alinéa : "Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments ou parties de bâtiments ou aux opérations de construction de bâtiments dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 31 décembre 2007."

Article R111-22-2 *Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie détermine les modalités d'application de la présente sous-section.*
NOTA : Décret nº 2007-363 article 4, premier alinéa : "Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments ou parties de bâtiments ou aux opérations de construction de bâtiments dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 31 décembre 2007."

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 préalable prévue à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme.*

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 ;
- 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.*

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.*
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 réglement 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.*

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:*
1º D'établissements recevant du public, au sens de l'article R. 123-2, classés dans les 1re, 2e, 3e et 4e catégories visées à l'article R. 123-19 ;
2º 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 ;
3º 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-oeuvre ou des travaux de soutènement d'ouvrages voisins, sur une hauteur supérieure à 5 mètres ;
4º Lorsqu'ils sont situés dans les zones de sismicité II et III délimitées par l'annexe au décret nº 91-461 du 14 mai 1991, des immeubles dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 8 mètres par rapport au niveau du sol ;
5º Lorsqu'ils sont situés dans les zones de sismicité I a, I b, II et III délimitées par l'annexe au décret nº 91-461 du 14 mai 1991, des bâtiments appartenant à la classe C au sens dudit décret et des établissements de santé, lorsqu'ils n'y sont pas déjà soumis au titre d'une autre disposition du présent article.

NOTA : Décret nº 2005-1005, art. 2 : "Les dispositions du présent décret sont applicables aux bâtiments faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du premier jour du septième mois suivant sa publication."

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 (1º) 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 la peine d'amende prévue pour les contraventions de la 5e 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 celle prévue pour les contraventions de 5e classe en récidive.

Article R112-1 *Dans les zones particulièrement exposées à un risque sismique, les règles concernant la nature et les caractéristiques des bâtiments, des équipements et des installations et les mesures techniques préventives doivent respecter les dispositions du décret nº 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique, ou les règles fixées par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, lorsqu'il existe.*

Article R112-2 *Les bâtiments neufs doivent être conçus et construits de façon à résister à l'action des termites et autres insectes xylophages.*
A cet effet doivent être mis en oeuvre, pour les éléments participant à la solidité des structures, soit des bois naturellement résistant aux insectes ou des bois ou matériaux dérivés dont la durabilité a été renforcée, soit des dispositifs permettant le traitement ou le remplacement des éléments en bois ou matériaux dérivés.
Les mêmes obligations s'imposent lors de l'introduction dans un bâtiment existant d'éléments en bois ou matériaux dérivés participant à la solidité de la structure.

Article R112-3 *Dans les départements dans lesquels a été publié un arrêté préfectoral pris pour l'application de l'article L. 133-5, les bâtiments neufs doivent être protégés contre l'action des termites. A cet effet doit être mis en oeuvre une barrière de protection entre le sol et le bâtiment ou un dispositif de construction dont l'état est contrôlable.*

Article R112-4 *Le constructeur du bâtiment ou des éléments mentionnés aux articles R. 111-2 et R. 112-3 fournit au maître d'ouvrage, au plus tard à la réception des travaux, une notice technique indiquant les dispositifs, les protections ainsi que les références et caractéristiques des matériaux mis en oeuvre.*
Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'outre-mer précise les conditions d'application des dispositions de la présente section ainsi que les adaptations à la situation particulière des départements d'outre-mer.

Titre II Sécurité et protection contre l'incendie

Chapitre Ier 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.*

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.*

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 1 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 oeuvre 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 centrale de sécurité prévue par l'article R. 123-29 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 ;
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 2 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 nº 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 oeuvre.*
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.

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 oeuvre, 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.

Section 2 bis Autorisation de travaux sur un immeuble de grande hauteur prévue à l'article L. 122-1

Article R122-11-1 *L'autorisation de travaux sur des immeubles de grande hauteur, prévue à l'article L. 122-1, est délivrée par le préfet.*
Elle ne peut être délivrée que si les travaux projetés sont conformes aux règles d'accessibilité et de sécurité définies à la section 3 du chapitre Ier du titre Ier du livre Ier et aux sections 1 et 2 du présent chapitre.
En raison des caractéristiques particulières de certains immeubles, l'autorisation peut être assortie de prescriptions spéciales ou exceptionnelles qui renforcent ou atténuent ces dispositions.
Conformément à l'article R. 425-14 du code de l'urbanisme, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 122-1 si les travaux projetés ont fait l'objet d'un accord du préfet. Cet accord est instruit et délivré dans les conditions prévues par la présente section.

Article R122-11-2 *La demande d'autorisation est présentée :*
a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ;
b) Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs coindivisaires ou leur mandataire ;
c) Soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée contre décharge à la préfecture du département dans laquelle les travaux sont envisagés. Le préfet en accuse réception sans délai.
Lorsque les travaux projetés sont également soumis à permis de construire, l'accusé de réception est joint à la demande de permis de construire.

Article R122-11-3 *Le dossier de la demande d'autorisation établi en trois exemplaires comporte :*
1º Une notice technique indiquant avec précision les dispositions prises pour satisfaire aux mesures prévues par le règlement de sécurité édicté en application de l'article R. 122-4 ;
2º Des plans accompagnés d'états descriptifs précisant le degré de résistance au feu des éléments de construction, la largeur des dégagements communs et privés horizontaux et verticaux, la production et la distribution d'électricité haute, moyenne et basse tension, l'équipement hydraulique, le conditionnement d'air, la ventilation, le chauffage, l'aménagement des locaux techniques et les moyens de secours ;

3° Le cas échéant, une demande de dérogation tendant à atténuer les contraintes en matière de sécurité, accompagnée des justifications de la demande et d'un état des mesures de compensation de nature à assurer un niveau de sécurité équivalent.
Lorsque l'immeuble accueille un ou plusieurs établissements recevant du public, le demandeur joint, en trois exemplaires, le dossier mentionné au a de l'article R. 111-19-17.
Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile définit en tant que de besoin le contenu des plans et notices prévus par le présent article.

Article R122-11-4 *Le délai d'instruction de la demande d'autorisation est de cinq mois à compter du dépôt du dossier.*
Si le dossier ne comprend pas les pièces exigées en application de la présente section, l'autorité compétente, dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier à la mairie, adresse au demandeur ou à l'auteur de la déclaration une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, dans le cas prévu par l'article R. 423-48 du code de l'urbanisme, un courrier électronique, indiquant de façon exhaustive les pièces manquantes. Le délai d'instruction de cinq mois ne commence à courir qu'à compter de la réception de ces pièces.
Lorsque le projet fait l'objet d'une demande de permis de construire, les dispositions des articles R. 423-39 à R. 423-41 du code de l'urbanisme sont applicables. Le délai d'instruction du permis de construire ne commence à courir qu'à compter de la plus tardive des dates de réception des pièces manquantes mentionnées à l'alinéa précédent ou des pièces manquantes au dossier de demande de permis de construire, lorsque l'autorité compétente a notifié au demandeur, dans les conditions définies par l'article R. 423-38 du code de l'urbanisme, une liste de ces pièces. Le préfet adresse copie de la lettre indiquant les pièces manquantes à l'autorité compétente pour délivrer le permis.
Le préfet transmet pour avis un exemplaire du dossier à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ou, à Paris, dans les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne, à la commission départementale de sécurité. Si cet avis n'est pas donné dans un délai de deux mois, il est réputé favorable.
Si l'immeuble a une hauteur supérieure à 100 mètres, calculée selon les modalités définies par l'article R. 122-2 du présent code, et doit faire l'objet de prescriptions spéciales ou exceptionnelles, le préfet transmet pour avis un exemplaire du dossier à la commission centrale de sécurité prévue à l'article R. 123-29. Si cet avis n'est pas donné dans un délai de trois mois, il est réputé favorable.

Article R122-11-5 *A défaut de notification d'une décision expresse dans le délai de cinq mois mentionné au premier ou au deuxième alinéa de l'article R. 122-11-4, l'autorisation de travaux est considérée comme accordée.*
Lorsque le projet fait l'objet d'une demande de permis de construire, le préfet notifie sa décision expresse à l'autorité compétente pour délivrer le permis.

Article R122-11-6 *L'autorisation de travaux prévue à la présente section vaut autorisation au titre de l'article L. 111-8. Le préfet recueille les accords ou avis prévus par les articles R. 111-19-23 et R. 111-19-24.*

Section 3 Interventions de la Commission centrale de sécurité

Article R122-12 *La Commission centrale de sécurité prévue par l'article R. 123-29 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 permanents de la Commission centrale de sécurité dûment accrédités par le ministre de l'intérieur ont accès à toute heure aux parties communes des immeubles de grande hauteur et aux établissements recevant du public installés dans ces immeubles.

Section 4 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 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, aux 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.*
Le silence gardé pendant plus de quatre mois sur la demande d'agrément présentée en application de l'alinéa précédent vaut décision de rejet.

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 5 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 nº 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.*

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.*

Section 1 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 1re catégorie en exécution de la loi nº 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 *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.*
Les établissements situés, même partiellement, en infrastructure, quel que soit leur type, doivent permettre aux services publics qui concourent aux missions de sécurité civile d'assurer la continuité de leurs communications radioélectriques avec les moyens propres à ces services, en tout point de l'établissement.
Les établissements ouverts au public à la date de publication du décret nº 2006-165 du 10 février 2006 doivent se conformer à cette obligation dans un délai de trois ans à compter de cette date.

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 R. 123-50 afin de vérifier si les règles de sécurité sont respectées.
Lorsque ces établissements disposent de locaux d'hébergement pour le public, ils sont soumis aux dispositions des articles R. 123-22 à R. 123-26 et R. 123-43 à R. 123-52.

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 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 ;
Aux établissements pénitentiaires ;
Aux établissements militaires désignés par arrêté du ministre de l'intérieur et du ministre des armées.

Section 2 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.

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 3 Dossier permettant de vérifier la conformité d'un établissement recevant le public avec les règles de sécurité

Article R123-22 *Le dossier permettant de vérifier la conformité d'un établissement recevant le public avec les règles de sécurité, prévu par le b de l'article R. 111-19-17, comprend les pièces suivantes :*

1º Une notice descriptive précisant les matériaux utilisés tant pour le gros oeuvre que pour la décoration et les aménagements intérieurs ;
2º Un ou plusieurs plans indiquant les largeurs des passages affectés à la circulation du public, tels que dégagements, escaliers, sorties. Ce ou ces plans comportent des renseignements sommaires ou des tracés schématiques concernant :
a) Les organes généraux de production et de distribution d'électricité haute et basse tension ;
b) L'emplacement des compteurs de gaz et le cheminement des canalisations générales d'alimentation ;
c) 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 et le cheminement de ce combustible depuis la voie publique ;
d) Les moyens particuliers de défense et de secours contre l'incendie.
Ces plans et tracés de même que leur présentation doivent être conformes aux normes en vigueur.
Un arrêté du ministre chargé de la sécurité civile précise, en tant que de besoin, le contenu des documents.

Section 4 Mesures d'exécution et de contrôle

Sous-section 1 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 2 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.
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 aux chapitres II et III du titre II du livre Ier 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 nº 65-1048 du 2 décembre 1965, modifié par le décret nº 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 déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux d'achèvement prévue par l'article L. 462-1 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 1re 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.*

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 3 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.*
Le silence gardé pendant plus de quatre mois sur la demande d'agrément présentée en application de l'alinéa précédent vaut décision de rejet.

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.

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. Lorsque le projet a fait l'objet d'une étude de sécurité publique en application de l'article R. 111-48 du code de l'urbanisme, un représentant au moins de la sous-commission départementale pour la sécurité publique de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité participe à la visite de réception.
L'exploitant demande au maire l'autorisation d'ouverture, sauf dans le cas des établissements visés au premier alinéa de l'article R. 123-14 qui ne comportent pas de locaux d'hébergement pour le public.

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.

Section 5 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 6 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 nº 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 1 Sécurité des ascenseurs

Sous-section 1 Mise en sécurité des ascenseurs

Article R125-1 *Les ascenseurs auxquels s'appliquent les dispositions de la présente section sont les appareils qui desservent de manière permanente les niveaux de bâtiments et de constructions à l'aide d'une cabine qui se déplace le long de guides rigides dont l'inclinaison sur l'horizontale est supérieure à 15 degrés et qui est destinée au transport soit de personnes, soit de personnes et d'objets, soit uniquement d'objets dès lors qu'elle est accessible sans difficulté à une personne et qu'elle est équipée d'éléments de commande situés à l'intérieur ou à portée de la personne qui s'y trouve.*
Sont également regardés comme des ascenseurs les appareils qui se déplacent selon une course parfaitement fixée dans l'espace, même s'ils ne se déplacent pas le long de guides rigides, notamment les ascenseurs guidés par des ciseaux.

Article R125-1-1 *La sécurité d'un ascenseur consiste à assurer :*
1. La fermeture des portes palières ;
2. L'accès sans danger des personnes à la cabine ;

3. La protection des utilisateurs contre les chocs provoqués par la fermeture des portes ;
4. La prévention des risques de chute et d'écrasement de la cabine ;
5. La protection contre les dérèglements de la vitesse de la cabine ;
6. La mise à la disposition des utilisateurs de moyens d'alerte et de communication avec un service d'intervention ;
7. La protection des circuits électriques de l'installation ;
8. L'accès sans danger des personnels d'intervention aux locaux des machines, aux équipements associés et aux espaces parcourus par la cabine ;
9. L'impossibilité pour toute personne autre que les personnels d'intervention d'accéder aux locaux des machines, aux équipements associés et aux espaces parcourus par la cabine.
La réalisation de ces objectifs de sécurité repose, pour les ascenseurs installés après le 27 août 2000, sur le respect des exigences essentielles de sécurité prévues à l'article 3 du décret nº 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs et, pour les autres ascenseurs, sur la mise en oeuvre des dispositifs ou des mesures équivalentes prévues aux articles R. 125-1-2 et R. 125-1-3, ainsi que, pour l'ensemble des ascenseurs, sur le respect des obligations d'entretien prévues aux articles R. 125-2 à R. 125-2-6.

Article R125-1-2 *Le propriétaire d'un ascenseur installé avant le 27 août 2000 qui ne répond pas aux objectifs de sécurité mentionnés à l'article R. 125-1-1 met en place les dispositifs de sécurité suivants :*
I. - Avant le 3 juillet 2008 :
1. Des serrures munies de dispositifs de contrôle de la fermeture et du verrouillage des portes palières ;
2. Lorsqu'il est nécessaire de prévenir des actes de nature à porter atteinte au verrouillage de la porte palière, un dispositif empêchant ou limitant de tels actes ;
3. Un dispositif de détection de la présence des personnes destiné à les protéger contre le choc des portes coulissantes lors de leur fermeture ;
4. La clôture de la gaine d'ascenseur empêchant l'accès à cette gaine et aux éléments de déverrouillage des serrures de porte palière ;
5. Pour les ascenseurs électriques, un parachute de cabine et un limiteur de vitesse en descente ;
6. Un dispositif destiné à éviter toute chute en gaine lorsque la cabine est immobilisée en dehors de la zone de déverrouillage ;
7. Une commande de manoeuvre d'inspection et d'arrêt de la cabine en vue de protéger les personnels d'intervention opérant sur le toit de la cabine, en gaine ou en cuvette ;
8. Des dispositifs permettant aux personnels d'intervention d'accéder sans danger aux locaux de machines ou de poulies ;
9. Un système de verrouillage des portes et portillons destinés à la visite technique de la gaine et de la cuvette ainsi que des portes de secours, avec une commande automatique de l'arrêt de l'ascenseur lors de l'ouverture de ces portes et portillons par les personnels d'intervention.
II. - Avant le 3 juillet 2013 :
1. Dans les ascenseurs installés avant le 1er janvier 1983, un système de contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau de la cabine de nature à assurer, à tous les niveaux desservis, un accès sans danger ainsi que l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ;
2. Un système de téléalarme entre la cabine et un service d'intervention et un éclairage de secours en cabine ;
3. Une résistance mécanique suffisante des portes palières lorsqu'elles comportent un vitrage ;
4. Pour les ascenseurs hydrauliques, un système de prévention des risques de chute libre, de dérive et d'excès de vitesse de la cabine ;
5. Une protection avec marquage ou signalisation éliminant le risque de contact direct des personnels d'intervention avec des composants ou conducteurs nus sous tension, dans les armoires de commande, les armoires électriques et les tableaux d'arrivée de courant ;
6. Un dispositif de protection des personnels d'intervention contre le risque de happement par les organes mobiles de transmission, notamment les poulies, câbles ou courroies ;
7. Un éclairage fixe du local de machines ou de poulies assurant un éclairement suffisant des zones de travail et de circulation.
III. - Avant le 3 juillet 2018 :

1. Dans les ascenseurs installés après le 31 décembre 1982, un système de contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau de la cabine pour assurer, à tous les niveaux desservis, un accès sans danger ainsi que l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ;
2. Dans les ascenseurs électriques à adhérence, un système de protection contre la vitesse excessive de la cabine en montée.
Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'industrie précise, en fonction des caractéristiques des installations, les prescriptions techniques relatives à ces dispositifs.

Article R125-1-3 *A la place de tout ou partie des dispositifs de sécurité mentionnés à l'article R. 125-1-2, le propriétaire d'un ascenseur peut mettre en oeuvre des mesures équivalentes si celles-ci ont préalablement obtenu l'accord d'une personne remplissant les conditions prévues à l'article R. 125-2-5. Cet accord, formulé par écrit et assorti d'une analyse de risques établissant que l'ascenseur satisfait aux exigences de sécurité mentionnées à l'article R. 125-1-1, est remis au propriétaire.*

Article R125-1-4 *Lorsqu'il estime que les caractéristiques de l'ascenseur font obstacle à la mise en oeuvre d'un des dispositifs prévus à l'article R. 125-1-2 ou d'une mesure équivalente au sens de l'article R. 125-1-3, le propriétaire fait réaliser une expertise technique par une personne relevant de l'une des catégories mentionnées au I de l'article R. 125-2-5. Cette personne donne son avis sur l'impossibilité alléguée et, le cas échéant, sur les mesures compensatoires que le propriétaire prévoit de mettre en oeuvre pour tenir compte des objectifs de sécurité définis à l'article R. 125-1-1.*
Le propriétaire recourt à la même procédure s'il estime que la mise en oeuvre d'un des dispositifs prévus à l'article R. 125-1-2 serait de nature à faire obstacle à l'accès des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou à porter atteinte à la conservation du patrimoine historique que représentent l'immeuble ou certains de ses éléments ayant une valeur artistique ou technique remarquable.
Le propriétaire met en oeuvre la procédure d'expertise technique et, s'il y a lieu, les mesures compensatoires, dans les délais prévus à l'article R. 125-1-2 pour les dispositifs qu'elles remplacent.

Sous-section 2 Entretien et contrôle technique

Article R125-2 *L'entretien d'un ascenseur a pour objet d'assurer son bon fonctionnement et de maintenir le niveau de sécurité résultant de l'application du décret nº 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs ou de l'application des articles R. 125-1-2 à R. 125-1-4.*
A cet effet, le propriétaire d'une installation d'ascenseur prend les dispositions minimales suivantes :
1º Opérations et vérifications périodiques :
a) Une visite toutes les six semaines en vue de surveiller le fonctionnement de l'installation et effectuer les réglages nécessaires ;
b) La vérification toutes les six semaines de l'efficacité des serrures des portes palières et, s'il y a lieu, des dispositifs empêchant ou limitant les actes portant atteinte au verrouillage des portes palières ;
c) L'examen semestriel du bon état des câbles et la vérification annuelle des parachutes ;
d) Le nettoyage annuel de la cuvette de l'installation, du toit de cabine et du local des machines ;
e) La lubrification et le nettoyage des pièces ;
2º Opérations occasionnelles :
a) La réparation ou le remplacement, si elles ne peuvent pas être réparées, des petites pièces de l'installation présentant des signes d'usure excessive ;
b) Les mesures d'entretien spécifiques destinées à supprimer ou atténuer les défauts présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil qu'aura repérés le contrôle technique mentionné à l'article R. 125-2-7 ;
c) En cas d'incident, les interventions pour dégager des personnes bloquées en cabine ainsi que le dépannage et la remise en fonctionnement normal de l'ascenseur.
En outre, lorsque des pièces importantes de l'installation, autres que celles mentionnées au a du 2º, sont usées, le propriétaire fait procéder à leur réparation ou à leur remplacement si elles ne peuvent pas être réparées.

Article R125-2-1 *I. - Le propriétaire passe un contrat d'entretien écrit avec une entreprise dont le personnel chargé de l'entretien doit avoir reçu une formation appropriée dans les conditions prévues à l'article 9 du décret nº 95-826 du 30 juin 1995 fixant les prescriptions particulières de sécurité applicables aux travaux effectués sur les ascenseurs, ascenseurs de charges, escaliers mécaniques, trottoirs roulants et installations de parcage automatique de véhicules.*
Le contrat comporte les clauses minimales suivantes :
a) L'exécution des obligations prescrites à l'article R. 125-2, exception faite de son dernier alinéa ;
b) La durée du contrat, qui ne peut être inférieure à un an, les modalités de sa reconduction ou de sa résiliation ;
c) Les conditions de disponibilité et de fourniture des pièces de rechange, et l'indication du délai garanti pour le remplacement des pièces mentionnées au a du 2º de l'article R. 125-2 ;
d) La description, établie contradictoirement, de l'état initial de l'installation ;
e) La mise à jour du carnet d'entretien ;
f) Les garanties apportées par les contrats d'assurances de l'entreprise d'entretien ;
g) Les pénalités encourues en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution des obligations contractuelles ainsi que les modalités de règlement des litiges ;
h) Les conditions et modalités de recours éventuel à des sous-traitants ;
i) Les conditions dans lesquelles peuvent être passés des avenants ;
j) La formule détaillée de révision des prix.
II. - Lors de la signature du contrat, le propriétaire remet à l'entreprise la notice des instructions nécessaires au maintien en bon état de fonctionnement de l'ascenseur. Cette notice comporte une description des caractéristiques de l'installation. A défaut, l'entreprise élabore ce document. En fin de contrat, la notice d'instructions est remise au propriétaire.
Lors de la signature du contrat, l'entreprise remet au propriétaire, à titre d'information, un document décrivant l'organisation de son plan d'entretien.
III. - Les visites, opérations et interventions effectuées en exécution du contrat d'entretien font l'objet de comptes rendus dans un carnet d'entretien tenu à jour. En outre, l'entreprise remet au propriétaire un rapport annuel d'activité.
IV. - Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'industrie établit la liste des petites pièces mentionnées au a du 2º de l'article R. 125-2-1 et précise, en tant que de besoin, le contenu des dispositions minimales d'entretien ainsi que les modalités de tenue du carnet d'entretien.

Article R125-2-2 *Lorsque le contrat d'entretien comporte, outre les clauses minimales mentionnées à l'article R. 125-2-1, une clause de réparation et de remplacement de pièces importantes, il fait apparaître distinctement les délais d'intervention et la rémunération prévus pour cette prestation.*

Article R125-2-3 *Lorsque le propriétaire ne recourt pas à un prestataire de services mais décide d'assurer par ses propres moyens l'entretien de l'ascenseur, il est tenu au respect des prescriptions de l'article R. 125-2. Il tient à jour le carnet d'entretien et établit un rapport annuel d'activité dans les conditions fixées au III de l'article R. 125-2-1.*
Le personnel qu'il emploie pour l'exercice de cette mission doit avoir reçu une formation appropriée dans les conditions prévues à l'article 9 du décret nº 95-826 du 30 juin 1995 fixant les prescriptions particulières de sécurité applicables aux travaux effectués sur les ascenseurs, ascenseurs de charges, escaliers mécaniques, trottoirs roulants et installations de parcage automatique de véhicules.

Article R125-2-4 *Le propriétaire d'un ascenseur est tenu de faire réaliser tous les cinq ans un contrôle technique de son installation.*
Le contrôle technique a pour objet :
a) De vérifier que les appareils auxquels s'applique le décret nº 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs sont équipés des dispositifs prévus par ce décret et que ceux-ci sont en bon état ;
b) De vérifier que les appareils qui n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 24 août 2000 susmentionné, sont équipés des dispositifs de sécurité prévus par les articles R. 125-1-1 et R. 125-1-2 et que ces dispositifs sont en bon état, ou que les mesures équivalentes ou prévues à l'article R. 125-1-3 sont effectivement mises en oeuvre ;
c) De repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Article R125-2-5 *I. - Pour réaliser le contrôle technique prévu à l'article R. 125-2-4, le propriétaire fait appel, à son choix :*
a) A un contrôleur technique au sens de l'article L. 111-23 qui bénéficie d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les ascenseurs ;
b) A un organisme habilité dans un des Etats membres de l'Union européenne ou dans l'un des autres Etats parties àl'accord sur l'Espace économique européen, chargé d'effectuer l'évaluation de la conformité d'ascenseurs soumis au marquage CE et répondant aux critères de l'annexe VII du décret du 24 août 2000 susmentionné ;
c) A une personne morale employant des salariés dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité par le comité français d'accréditation ou par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation ;
d) A une personne physique titulaire d'une certification délivrée dans les conditions prévues au c.
Pour l'application des c et d ci-dessus, la certification des compétences est délivrée en fonction de critères de connaissances techniques, d'expérience professionnelle et d'aptitude au contrôle technique dans le domaine des ascenseurs, définis par arrêté du ministre chargé de la construction.
II. - La personne chargée du contrôle technique remet au propriétaire un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 125-2-3.
III. - Le propriétaire d'ascenseur tient à la disposition de la personne chargée du contrôle technique le carnet d'entretien et le rapport annuel prévus à l'article R. 125-2-1.

Article R125-2-6 *La personne qui effectue le contrôle technique établit un rapport indiquant les opérations réalisées et, le cas échéant, les défauts repérés. Dans le mois suivant la fin de l'intervention, elle remet ce rapport au propriétaire.*
Celui-ci transmet le rapport à l'entreprise ou à la personne chargée de l'entretien de l'ascenseur et, si des travaux sont rendus nécessaires, aux personnes chargées de leur conception et de leur exécution.
Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'industrie précise, en tant que de besoin, la nature des mesures de contrôle à effectuer et les modalités d'établissement du rapport de contrôle.

Sous-section 3 Droit d'information des occupants d'immeubles

Article R125-2-7 *Toute personne disposant d'un titre d'occupation dans un immeuble comportant un ascenseur a le droit de consulter, dans les locaux du siège social ou du domicile du propriétaire ou dans ceux de son représentant, le rapport du contrôle technique.*
Sur sa demande et à ses frais, elle reçoit du propriétaire la copie écrite de ces documents.

Article R125-2-8 *En cas de méconnaissance des prescriptions relatives à la mise en place des dispositifs de sécurité et des mesures équivalentes ou compensatoires prévus aux articles R. 125-1-2 à R. 125-1-4, le juge des référés du tribunal de grande instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble peut être saisi afin d'ordonner, éventuellement sous astreinte, la mise en conformité des ascenseurs.*
Il peut également lui être demandé d'ordonner le respect des obligations d'entretien, de contrôle technique et d'information prévues par les articles R. 125-2 à R. 125-2-7.

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 ;
- l'aire de débattement de la porte doit être correctement éclairée et 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 débattement. La signalisation doit précéder le mouvement de la porte ;

- la porte doit pouvoir être manoeuvrée de l'extérieur comme de l'intérieur pour permettre de dégager une personne accidentée. La manoeuvre extérieure est facultative si la pression exercée par la porte est telle qu'elle ne fait pas obstacle au dégagement de la personne accidentée.
Un arrêté du ministre chargé de la construction précise les conditions d'application des sixième et septième alinéas du présent article.

Article R125-3-2 *Dans les bâtiments et groupes de bâtiments d'habitation, toute nouvelle porte automatique de garage conforme à la norme NF EN 13 241-1, installée conformément aux règles de l'art, est réputée satisfaire aux prescriptions des deuxième à cinquième et huitième alinéas de 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 le 7 janvier 1992 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 débattement de la porte doit être correctement éclairé et l'aire de débattement 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 débattement. 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 ou miniers

Article R126-1 *Les plans de prévention des risques naturels prévisibles prévus par les articles L. 562-1 à L. 562-6 du code de l'environnement, ou les plans de prévention des risques miniers établis en application de l'article 94 du code minier, 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.*

Chapitre VII Gardiennage ou surveillance de certains immeubles d'habitation

Article R127-1 *Afin de satisfaire à l'obligation prévue à l'article L. 127-1 du présent code, le bailleur fait assurer, dans les conditions et selon les modalités prévues au présent chapitre, le gardiennage ou la surveillance des immeubles collectifs à usage locatif dont il a la gestion.*
Les dispositions du premier alinéa s'appliquent à tout bailleur dès lors qu'il gère cent logements locatifs ou plus dans un immeuble ou groupe d'immeubles collectifs formant un ensemble situé soit dans une zone urbaine sensible définie au 3º de l'article 42 de la loi nº 95-115 du 4 février 1995, soit dans une commune dont la population dépasse 25 000 habitants ou qui est comprise dans une aire urbaine d'un seul tenant regroupant au moins 50 000 habitants et dont une ou plusieurs communes comptent plus de 15 000 habitants.
NOTA : Décret 2001-1361 2001-12-28 art. 3 : Les dispositions du présent décret sont applicables à compter du 1er janvier 2002 aux logements situés en zone urbaine sensible détenus par les bailleurs définis à l'article R. 127-1 du code de la construction et de l'habitation et remplissant les conditions prévues aux I et II de l'article 1388 bis

du code général des impôts et à compter du 1er janvier 2003 aux autres logements détenus par les bailleurs définis au même article R. 127-1.

Article R127-2 *Les fonctions de gardiennage ou de surveillance sont assurées sur l'ensemble de l'année par au moins une personne à temps plein ou équivalent temps plein par tranche de cent logements.*
Les personnes affectées à ces fonctions sont employées par le bailleur en qualité de concierges, de gardiens ou d'employés d'immeuble à usage d'habitation. Le bailleur peut, à titre de complément, recourir à des agents de prévention et de médiation ou à des correspondants de nuit. Le bailleur peut également faire assurer le gardiennage ou la surveillance par un prestataire de services.
NOTA : Décret 2001-1361 2001-12-28 art. 3 : Les dispositions du présent décret sont applicables à compter du 1er janvier 2002 aux logements situés en zone urbaine sensible détenus par les bailleurs définis à l'article R. 127-1 du code de la construction et de l'habitation et remplissant les conditions prévues aux I et II de l'article 1388 bis du code général des impôts et à compter du 1er janvier 2003 aux autres logements détenus par les bailleurs définis au même article R. 127-1.

Article R127-3 *Le ou les conseils de concertation locative prévus à l'article 44 ter de la loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986 sont consultés par le bailleur sur le dispositif de gardiennage ou de surveillance qu'il envisage de mettre en oeuvre en application du présent chapitre ainsi que sur ses modifications.*
NOTA : Décret 2001-1361 2001-12-28 art. 3 : Les dispositions du présent décret sont applicables à compter du 1er janvier 2002 aux logements situés en zone urbaine sensible détenus par les bailleurs définis à l'article R. 127-1 du code de la construction et de l'habitation et remplissant les conditions prévues aux I et II de l'article 1388 bis du code général des impôts et à compter du 1er janvier 2003 aux autres logements détenus par les bailleurs définis au même article R. 127-1.

Article R127-4 *A la demande du préfet ou, à Paris, du préfet de police, le bailleur lui fait connaître dans les deux mois suivants les mesures qu'il a prises pour l'application des articles R. 127-2 et R. 127-3.*

Article R127-5 *Afin d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux, le bailleur défini à l'article R. 127-1 :*
a) Installe et entretient un éclairage assurant une bonne visibilité de l'entrée des immeubles et de leurs parties communes, notamment des parcs de stationnement, quand ils sont situés à l'intérieur des locaux ;
b) Installe et entretient les systèmes permettant de limiter l'accès aux parties communes des immeubles aux résidents et aux personnes autorisées par les résidents ou habilitées et l'accès aux caves et parcs de stationnement intérieurs aux résidents qui en bénéficient et aux personnes habilitées, ou prend les mesures ayant le même effet.

Article R127-6 *Les mesures envisagées pour éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux font l'objet d'une consultation des conseils de concertation locative dans les conditions prévues à l'article R. 127-3.*
Les services de police et de gendarmerie peuvent être associés, le cas échéant, dans le cadre des contrats locaux de sécurité mentionnés à l'article 1er de la loi nº 95-73 du 21 janvier 1995 d'orientation et de programmation relative à la sécurité, à la définition en fonction des circonstances locales des modalités d'application des mesures prises conformément à l'article R. 127-5 ou être sollicités par le bailleur d'émettre un avis sur toute mesure complémentaire.

Article R127-7 *A la demande du préfet ou, à Paris, du préfet de police, le bailleur lui fait connaître dans les deux mois suivants les mesures qu'il a prises pour l'application de l'article R. 127-5.*

Chapitre VIII Sécurité des piscines

Article R128-1 *Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux piscines de plein air dont le bassin est totalement ou partiellement enterré et qui ne relèvent pas de la loi nº 51-662 du 24 mai 1951 assurant la sécurité dans les établissements de natation.*

Article R128-2 *I. - Les maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1er janvier 2004 doivent les avoir pourvues d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades, au plus tard à la mise en eau, ou, si les travaux de mise en place des dispositifs nécessitent une mise en eau préalable, au plus tard à l'achèvement des travaux de la piscine.*
II. - Ce dispositif est constitué par une barrière de protection, une couverture, un abri ou une alarme répondant aux exigences de sécurité suivantes :
- les barrières de protection doivent être réalisées, construites ou installées de manière à empêcher le passage d'enfants de moins de cinq ans sans l'aide d'un adulte, à résister aux actions d'un enfant de moins de cinq ans, notamment en ce qui concerne le système de verrouillage de l'accès, et à ne pas provoquer de blessure ;
- les couvertures doivent être réalisées, construites ou installées de façon à empêcher l'immersion involontaire d'enfants de moins de cinq ans, à résister au franchissement d'une personne adulte et à ne pas provoquer de blessure ;
- les abris doivent être réalisés, construits ou installés de manière à ne pas provoquer de blessure et être tels que, lorsqu'il est fermé, le bassin de la piscine est inaccessible aux enfants de moins de cinq ans ;
- les alarmes doivent être réalisées, construites ou installées de manière que toutes les commandes d'activation et de désactivation ne doivent pas pouvoir être utilisées par des enfants de moins de cinq ans. Les systèmes de détection doivent pouvoir détecter tout franchissement par un enfant de moins de cinq ans et déclencher un dispositif d'alerte constitué d'une sirène. Ils ne doivent pas se déclencher de façon intempestive.
III. - Sont présumés satisfaire les exigences visées au II les dispositifs conformes aux normes françaises ou aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication en vigueur dans un Etat membre de la Communauté européenne ou un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent. Les références de ces normes et réglementations sont publiées au Journal officiel de la République française.

Article R128-3 *La note technique mentionnée à l'article L. 128-1 doit être remise au maître d'ouvrage par le constructeur ou l'installateur au plus tard à la date de réception de la piscine. Cette note indique les caractéristiques, les conditions de fonctionnement et d'entretien du dispositif de sécurité. Elle informe également le maître d'ouvrage sur les risques de noyade, sur les mesures générales de prévention à prendre et sur les recommandations attachées à l'utilisation du dispositif de sécurité.*

Article R128-4 *Les dispositions du II et du III de l'article R. 128-2 s'appliquent aux dispositifs de sécurité mentionnés à l'article L. 128-2, qui doivent équiper aux dates prévues par celui-ci les piscines construites ou installées avant le 1er janvier 2004.*
Toutefois, les dispositifs installés avant la publication du décret nº 2004-499 du 7 juin 2004 sont réputés satisfaire à ces dispositions, si le propriétaire de la piscine est en possession d'un document fourni par un fabricant, un vendeur ou un installateur de dispositifs de sécurité, ou par un contrôleur technique visé à l'article L. 111-23, attestant que le dispositif installé est conforme aux exigences de sécurité visées au II de l'article R. 128-2. Le propriétaire peut également, sous sa propre responsabilité, attester de cette conformité par un document accompagné des justificatifs techniques utiles. Cette attestation doit être conforme à un modèle fixé par l'annexe jointe.
NOTA : Annexe non reproduite, voir rectificatif au JORF du 12 juin 2004.

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

Article R129-1 *Les équipements communs mentionnés à l'article L. 129-1 sont les suivants :*
- les installations et conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes ;
- les installations de ventilation mécanique contrôlée ;
- les installations et appareils d'éclairage et d'éclairage de sécurité des escaliers, couloirs, corridors et circulations communes ;
- les installations de production et de distribution d'eau chaude et d'eau froide, ainsi que les systèmes de sécurité des installations de production d'eau chaude ;

- les installations et conduits de production et de distribution de chauffage collectif, ainsi que leurs systèmes de sécurité ;
- les installations, canalisations et réseaux divers d'alimentation en énergie (gaz et électricité) ainsi que les canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales) ;
- les systèmes de sécurité contre l'incendie, ainsi que les équipements et installations de protection et de lutte contre l'incendie ;
- les installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés ;
- les ascenseurs.

Section 1 Dispositions générales

Article R129-2 *Lorsque l'état des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation est susceptible de justifier le recours à la procédure prévue à l'article L. 129-1, le maire en informe, en joignant tous éléments utiles en sa possession, les propriétaires et les titulaires de droits réels immobiliers et les invite à présenter leurs observations dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.*
Le maire est réputé avoir satisfait à cette obligation lorsque qu'il a informé les propriétaires et titulaires de droits réels immobiliers tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier.

Article R129-3 *L'arrêté prescrivant la remise en état ou le remplacement prévu par l'article L. 129-1 est assorti d'un délai d'exécution qui ne peut être inférieur à un mois.*

Article R129-4 *La créance de la commune sur les propriétaires ou exploitants née de l'exécution d'office des travaux prescrits en application des articles L. 129-2 et L. 129-3 comprend le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, notamment celui des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage, les frais exposés par la commune agissant en qualité de maître d'ouvrage public et, le cas échéant, la rémunération de l'expert nommé par le juge administratif.*

Section 2 Dispositions particulières aux bâtiments en copropriété

Article R129-5 *Lorsque les équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation susceptibles de justifier le recours à la procédure prévue à l'article L. 129-1 sont situés dans un immeuble en copropriété, l'information prévue par l'article R. 129-2 est faite au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic, qui la transmet aux copropriétaires dans un délai qui ne peut excéder vingt et un jours.*
Le syndic dispose alors pour présenter des observations d'un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de la date à laquelle il a reçu l'information faite par le maire.

Article R129-6 *Lorsque l'arrêté prescrivant la remise en état ou le remplacement d'équipements communs n'a pas été exécuté dans le délai fixé, la mise en demeure prévue par l'article L. 129-2 est adressée au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic de copropriété, qui, dans le délai de vingt et un jours à compter de la réception, la transmet à tous les copropriétaires.*

Article R129-7 *Lorsque l'inexécution de l'arrêté prescrivant la remise en état ou le remplacement d'équipements communs résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe le maire en lui indiquant les démarches entreprises pour faire réaliser les travaux prescrits et en lui fournissant une attestation de défaillance.*
Sont réputés défaillants au sens de l'alinéa précédent les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure de le faire par le syndic, n'ont pas répondu ou n'ont répondu que partiellement aux appels de fonds destinés à financer les travaux prescrits dans le délai de quinze jours à compter de la sommation de payer.

Article R129-8 *La commune dispose d'un délai d'un mois pour décider de se substituer aux copropriétaires défaillants. En ce cas, sa décision est notifiée par le maire au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, ainsi qu'aux copropriétaires défaillants, auxquels sont notifiées les sommes versées pour leur compte.*
Lorsque tous les copropriétaires sont défaillants, la commune ne peut recourir à la procédure de substitution.

Article R129-9 *Lorsque la commune a recouvré la totalité de la créance qu'elle détient sur un copropriétaire défaillant auquel elle s'est substituée, elle en informe le syndic de copropriété. A défaut, lorsqu'un lot appartenant à un copropriétaire défaillant fait l'objet d'une mutation, le syndic notifie sans délai cette mutation à la commune afin de lui permettre de faire valoir ses droits auprès du notaire qui en est chargé.*

Section 3 Autres dispositions

Article R129-10 *Les notifications et formalités prévues par les articles L. 129-2, L. 129-3, R. 129-2, R. 129-5, R. 129-6, R. 129-7, R. 129-8 et R. 129-9 sont effectuées par lettre remise contre signature.*

Article R129-11 *Les modalités d'application des articles R. 129-4, R. 129-5, R. 129-7 et R. 129-8 sont précisées en tant que de besoin par un arrêté conjoint du ministre de la justice, du ministre chargé du logement et du ministre chargé de la santé.*

Titre III Chauffage et ravalement des immeubles - Lutte contre les termites

Chapitre Ier Chauffage et refroidissement des immeubles et performance énergétique

Section 1 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.

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 "haute performance énergétique", défini par l'arrêté prévu au III de l'article R. 111-20 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 nº 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.*
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 2 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.*
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 3 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 1er janvier 1976.*

Section 4 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 oeuvre 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 ;
- 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 interessés 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.*

Section 5 Caractéristiques thermiques et performance énergétique

Article R131-25 *Les dispositions de la présente section s'appliquent aux bâtiments ou parties de bâtiments existants, à l'exception des catégories suivantes de bâtiments :*
a) Les bâtiments et parties de bâtiments dans lesquels il n'est pas utilisé d'énergie pour réguler la température intérieure ;
b) Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;
c) Les bâtiments indépendants dont la surface hors oeuvre brute au sens de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme est inférieure à 50 m2 ;
d) Les bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement ;
e) Les bâtiments servant de lieux de culte ;
f) Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine, lorsque l'application des dispositions de la présente section aurait pour effet de modifier leur caractère ou leur apparence de manière inacceptable.

Article R131-26 *Lorsque le coût total prévisionnel de travaux de rénovation portant soit sur l'enveloppe d'un bâtiment d'une surface hors oeuvre nette supérieure à 1000 m2 et ses installations de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage, soit sur sa seule enveloppe est supérieur à 25 % de sa valeur, le maître d'ouvrage doit améliorer sa performance énergétique.*
Sont pris en compte pour calculer le coût des travaux mentionnés à l'alinéa précédent le montant des travaux décidés ou financés au cours des deux dernières années et pour déterminer la valeur du bâtiment mentionnée à l'alinéa précédent le produit de la surface hors oeuvre nette par un coût de construction défini par arrêté du ministre chargé de la construction.
L'amélioration de la performance énergétique est obtenue :
- soit en maintenant la consommation en énergie pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire et, dans les locaux tertiaires, pour l'éclairage, en dessous de seuils fixés en fonction des catégories de bâtiments par un arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie ;
- soit en appliquant une solution technique adaptée au type du bâtiment, définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie.
Les travaux réalisés ne doivent pas dégrader le confort d'été préexistant. Ils ne doivent pas augmenter les points de condensation, ni entraîner un risque de détérioration du bâti.
NOTA : Décret nº 2007-363, article 4, deuxième alinéa : Les dispositions prévues aux articles R. 131-26 et R. 131-27 s'appliquent aux travaux pour lesquels la date de dépôt de la demande de permis de construire, ou, si les travaux ne sont pas soumis à ce permis, la date d'acceptation des devis ou de passation des marchés relatifs à ces travaux, est postérieure au 31 mars 2008.

Article R131-27 *Dans les cas prévus à l'article R. 131-26, le maître d'ouvrage réalise une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie du bâtiment. Cette étude doit être faite préalablement au dépôt de la demande de permis de construire ou, si les travaux ne sont pas soumis à ce permis, préalablement à l'acceptation des devis ou à la passation des marchés relatifs à ces travaux. Elle est réalisée selon les modalités prévues aux articles R. 111-22, R. 111-22-1 et R. 111-22-2.*
Toutefois, dans le cas où les travaux portent uniquement sur l'enveloppe du bâtiment, seule la solution d'approvisionnement en énergie solaire est étudiée.
NOTA : Décret nº 2007-363, article 4, deuxième alinéa : Les dispositions prévues aux articles R. 131-26 et R. 131-27 s'appliquent aux travaux pour lesquels la date de dépôt de la demande de permis de construire, ou, si les travaux ne sont pas soumis à ce permis, la date d'acceptation des devis ou de passation des marchés relatifs à ces travaux, est postérieure au 31 mars 2008.

Article R131-28 *Sauf dans le cas des travaux visés à l'article R. 131-26, les caractéristiques thermiques et les performances énergétiques des équipements, installations, ouvrages ou systèmes doivent être conformes aux prescriptions fixées par un arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie, lorsqu'ils sont mis en place, installés ou remplacés.*
Les dispositions du précédent alinéa s'appliquent :
- aux éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment ;
- aux systèmes de chauffage ;
- aux systèmes de production d'eau chaude sanitaire ;
- aux systèmes de refroidissement ;
- aux équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- aux systèmes de ventilation ;
- aux systèmes d'éclairage des locaux.
NOTA : Décret nº 2007-363, article 4, troisième alinéa : Les dispositions de l'article R. 131-28 s'appliquent aux travaux pour lesquels la date d'acceptation des devis ou de passation des marchés, ou, à défaut, la date d'acquisition des équipements, systèmes et ouvrages, est postérieure au 31 octobre 2007.

Section 6 Refroidissement des immeubles

Article R131-29 *Dans les locaux dans lesquels est installé un système de refroidissement, celui-ci ne doit être mis ou maintenu en fonctionnement que lorsque la température intérieure des locaux dépasse 26 ºC.*
Un arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie définit les conditions de régulation des systèmes de refroidissement.

Article R131-30 *Les dispositions de l'article R. 131-29 ne s'appliquent pas aux bâtiments ou parties de bâtiments visés à l'article R. 131-25 ainsi qu'aux bâtiments ou parties de bâtiments qui, en raison de contraintes liées à leur usage, doivent garantir des conditions particulières de température, d'hygrométrie ou de qualité de l'air.*

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.*

Chapitre III Lutte contre les termites

Article R133-1 *L'injonction de procéder à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux prévus à l'article L. 133-1 est prise par arrêté du maire et notifiée au propriétaire de l'immeuble.*
Le propriétaire justifie du respect de l'obligation de recherche de termites en adressant au maire un état du bâtiment relatif à la présence de termites mentionné à l'article R. 133-7, établi par une personne exerçant l'activité d'expertise ou de diagnostic de la présence de termites, indiquant les parties de l'immeuble visitées et celles n'ayant pu être visitées, les éléments infestés ou ayant été infestés par la présence de termites et ceux qui ne le sont pas, ainsi que la date de son établissement.
Le propriétaire justifie du respect de l'obligation de réalisation des travaux préventifs ou d'éradication en adressant au maire une attestation, établie par une personne exerçant l'activité de traitement et de lutte contre les termites distincte de la personne ayant établi un état du bâtiment relatif à la présence de termites mentionné à l'article R. 133-7 prévu à l'alinéa précédent, certifiant qu'il a été procédé aux travaux correspondants.

Article R133-2 *Le fait pour le propriétaire de ne pas justifier du respect de l'obligation de recherche des termites ainsi que de l'obligation de réalisation des travaux préventifs ou d'éradication selon les modalités prévues à l'article R. 133-1 est puni des peines prévues pour les contraventions de 5e classe.*
Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement des infractions définies ci-dessus dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal. Elles encourent la peine d'amende selon les modalités prévues à l'article 131-41 du même code.
La récidive des contraventions prévues au présent article est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.

Article R133-3 *La déclaration de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, prévue à l'article L. 133-4, est adressée, dans le mois suivant les constatations, au maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou déposée contre récépissé en mairie.*
La déclaration précise l'identité du déclarant et les éléments d'identification de l'immeuble. Elle mentionne les indices révélateurs de la présence de termites et peut à cette fin être accompagnée de l'état relatif à la présence de termites mentionné à l'article R. 133-7. Elle est datée et signée par le déclarant.

Article R133-4 *L'arrêté préfectoral, prévu à l'article L. 133-5, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés et délimitant les zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme, est affiché pendant trois mois en mairie dans les communes où sont situées les zones délimitées.*
Mention de l'arrêté et des modalités de consultation de celui-ci est insérée en caractères apparents dans un journal régional ou local diffusé dans le département.
Les effets juridiques attachés à la délimitation des zones ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées aux alinéas précédents, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie étant celle du premier jour où il est effectué.
L'arrêté est en outre publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.
L'arrêté et ses annexes peuvent être consultés dans les mairies des communes intéressées ainsi qu'à la préfecture.
L'arrêté préfectoral portant modification ou suppression des zones fait l'objet des mêmes formalités et mesures de publicité.

Article R133-5 *La personne qui a procédé à des opérations d'incinération sur place ou de traitement avant transport des bois et matériaux contaminés par les termites, en cas de démolition d'un bâtiment situé dans les zones délimitées par arrêté préfectoral, souscrit dans le mois suivant l'achèvement des opérations la déclaration prévue au deuxième alinéa de l'article L. 133-5.*
La déclaration est adressée au maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie contre récépissé.
Elle précise l'identité de la personne qui a procédé aux opérations et mentionne les éléments d'identification de l'immeuble d'où proviennent les bois et matériaux de démolition contaminés par les termites ainsi que la nature des opérations d'incinération ou de traitement et le lieu de stockage des matériaux. Elle est datée et signée par le déclarant.

Article R133-6 *Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la troisième classe le fait de ne pas souscrire la déclaration de la présence de termites prévue à l'article L. 133-4.*
Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la quatrième classe le fait de ne pas souscrire dans les conditions prévues à l'article R. 133-5 la déclaration en mairie relative aux opérations d'incinération ou de traitement avant transport des bois ou matériaux contaminés par les termites.
Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait de ne pas avoir procédé, en cas de démolition de bâtiment situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral, aux opérations d'incinération ou de traitement avant transport des bois ou matériaux contaminés par les termites, exigées au deuxième alinéa de l'article L. 133-5.
La récidive de la contravention prévue à l'alinéa précédent est punie conformément à l'article 132-11 du code pénal.

Article R133-7 *L'état du bâtiment relatif à la présence de termites prévu à l'article L. 133-6 est établi par une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 et de ses textes d'application.*

Il identifie l'immeuble en cause, indique les parties visitées et celles qui n'ont pu l'être, les éléments infestés par la présence de termites et ceux qui ne le sont pas. L'état est daté et signé.

Article R133-8 *La durée de validité de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites prévu à l'article R. 133-7 est définie au troisième alinéa de l'article R. 271-5.*

Chapitre IV Diagnostics techniques

Article R134-1 *La présente section s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert, à l'exception des catégories suivantes :*
a) Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;
b) Les bâtiments indépendants dont la surface hors oeuvre brute au sens de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme est inférieure à 50 mètres carrés ;
c) Les bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement ;
d) Les bâtiments servant de lieux de culte ;
e) Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine.

Article R134-2 *Le diagnostic de performance énergétique comprend :*
a) Les caractéristiques pertinentes du bâtiment ou de la partie de bâtiment et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation et, dans certains types de bâtiments, de l'éclairage intégré des locaux en indiquant, pour chaque catégorie d'équipements, les conditions de leur utilisation et de leur gestion ayant des incidences sur les consommations énergétiques ;
b) L'indication, pour chaque catégorie d'équipements, de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée selon une méthode de calcul conventionnel ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations ;
c) L'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ;
d) L'évaluation de la quantité d'énergie d'origine renouvelable produite par les équipements installés à demeure et utilisée dans le bâtiment ou partie de bâtiment en cause ;
e) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence établie en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ;
f) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence établie en fonction de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre, pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ;
g) Des recommandations visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment ou de la partie de bâtiment, accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité ;
h) Lorsque le bâtiment ou la partie de bâtiment est équipé d'une chaudière d'une puissance supérieure ou égale à 20 kilowatts, le rapport d'inspection de la chaudière.
NOTA : Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006 art. 2 : Les dispositions du dernier alinéa de l'article R. 134-2 ne sont applicables qu'à compter de l'entrée en vigueur des décrets prévus au 2° du II de l'article L. 224-1 du code de l'environnement.

Article R134-3 *Lorsque le diagnostic de performance énergétique porte sur un bâtiment ou une partie d'un bâtiment qui bénéficie d'un dispositif collectif de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude, le propriétaire du dispositif collectif, son mandataire ou le syndic de copropriété fournit à la personne qui demande le diagnostic et aux frais de cette dernière :*
a) La quantité annuelle d'énergie consommée pour ce bâtiment ou cette partie de bâtiment par le dispositif collectif ;

b) Le calcul ou les modalités ayant conduit à la détermination de cette quantité à partir de la quantité totale d'énergie consommée par le dispositif collectif ;
c) Une description des installations collectives de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude et de leur mode de gestion.

Article R134-4 *Pour réaliser le diagnostic de performance énergétique, il est fait appel à une personne répondant aux conditions de l'article R. 271-6 et de ses textes d'application.*

Article R134-4-1 *En cas de vente de tout ou partie d'un bâtiment, la durée de validité du diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 et annexé à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente est définie au cinquième alinéa de l'article R. 271-5.*

Article R134-5 *Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'industrie détermine les modalités d'application de la présente section. Il précise notamment, par catégorie de bâtiments, le contenu du diagnostic de performance énergétique, les éléments des méthodes de calcul conventionnel, les échelles de référence, le prix moyen de l'énergie servant à l'évaluation des dépenses annuelles mentionnée à l'article R. 134-2, les facteurs de conversion des quantités d'énergie finale en quantités d'émissions de gaz à effet de serre et les modalités selon lesquelles est prise en compte dans les calculs l'incidence positive de l'utilisation de sources d'énergie renouvelable ou d'éléments équivalents.*

Section 2 Etat de l'installation intérieure de gaz

Article R134-6 *L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 est réalisé dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances.*

Article R134-7 *L'état de l'installation intérieure de gaz décrit, au regard des exigences de sécurité :*
a) L'état des appareils fixes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire ou mettant en oeuvre un moteur thermique, alimentés par le gaz ;
b) L'état des tuyauteries fixes d'alimentation en gaz et leurs accessoires ;
c) L'aménagement des locaux où fonctionnent les appareils à gaz, permettant l'aération de ces locaux et l'évacuation des produits de combustion.
L'état est réalisé sans démontage d'éléments des installations. Il est établi selon un modèle défini par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'industrie.

Article R134-8 *Pour réaliser l'état de l'installation intérieure de gaz, il est fait appel à une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 et de ses textes d'application.*

Article R134-8-1 *La durée de validité de l'état de l'installation intérieure de gaz est définie au quatrième alinéa de l'article R. 271-5.*

Article R134-9 *Lorsqu'une installation intérieure de gaz modifiée ou complétée a fait l'objet d'un certificat de conformité visé par un organisme agréé par le ministre chargé de l'industrie en application du décret nº 62-608 du 23 mai 1962 fixant les règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustible, ce certificat tient lieu d'état de l'installation intérieure de gaz prévu par l'article L. 134-6 s'il a été établi depuis moins de trois ans à la date à laquelle ce document doit être produit.*

Chapitre V Economie des consommations d'eau dans les immeubles

Article R135-1 *L'installation permettant de déterminer la quantité d'eau froide dans les immeubles à usage principal d'habitation, mentionnée à l'article L. 135-1, doit être compatible avec une relève de la consommation d'eau froide sans qu'il soit nécessaire de pénétrer dans les locaux occupés à titre privatif. Cette installation répond aux*

prescriptions du décret nº 2006-447 du 12 avril 2006 relatif à la mise sur le marché et à la mise en service de certains instruments de mesure.

Titre IV Dispositions relatives à l'industrie du bâtiment

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

Section 1 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 oeuvre 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'oeuvre, 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 oeuvre, 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 2 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 oeuvre 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.

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 :*
1º 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 de l'environnement ;
- du ministre chargé de l'industrie ;
- du ministre chargé de la recherche scientifique et technique ;
- du ministre chargé de la sécurité civile;
2º 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 (2º) de la loi nº 83-675 du 26 juillet 1983 relative à la démocratisation du secteur public ;
3º 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.
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 nº 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.*

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 nº 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 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 nº 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 1 Sécurité des ascenseurs

Article R152-1 *I. - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 3e classe le fait pour une personne, propriétaire d'ascenseur :*
1º De ne pas mettre en place les dispositifs de sécurité prévus à l'article R. 125-1-2 ou les mesures équivalentes prévues à l'article R. 125-1-3, sauf dans les cas prévus à l'article R. 125-1-4 ;
2º Dans les cas prévus à l'article R. 125-1-4, de ne pas faire réaliser l'expertise technique ;

3º De ne pas souscrire un contrat d'entretien conformément à l'article R. 125-2-1 ou, à défaut, ne pas assurer par ses propres moyens l'entretien de l'ascenseur conformément aux articles R. 125-2 et R. 125-2-3 ;
4º De ne pas faire procéder au contrôle technique dans les conditions prévues aux articles R. 125-2-4 et R. 125-2-5.
II. - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 3e classe le fait pour une personne, prestataire de services chargée de l'entretien de l'installation :
1º D'effectuer l'entretien de l'installation sans contrat d'entretien écrit, exception faite du cas prévu à l'article R. 125-2-3 ;
2º De conclure un contrat d'entretien ne comportant pas chacune des clauses minimales énumérées à l'article R. 125-2-1 ;
3º De recourir, pour l'exécution du contrat d'entretien, à une personne n'ayant pas la qualification exigée par l'article R. 125-2-1.
III. - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 3e classe le fait pour une personne, chargée du contrôle technique d'un ascenseur :
1º De ne pas effectuer les vérifications nécessaires prévues à l'article R. 125-2-4 ;
2º De ne pas avoir la qualification exigée par l'article R. 125-2-5 ;
3º De ne pas respecter les incompatibilités prévues au deuxième alinéa de l'article L. 125-2-3.

Article R152-2 *Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies à l'article R. 152-1.*
La peine encourue par les personnes morales est l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-41 du code pénal.

Section 2 Immeubles de grande hauteur

Article R152-3 *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 la peine d'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe.*
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 R152-4 *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 5º de l'article 131-13 du code pénal. En cas de récidive, la peine d'amende est celle prévue pour les contravantions de 5e classe en récidive.*
Est punie des mêmes peines toute infraction aux dispositions de l'article R. 122-29.

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 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 3 Immeubles recevant du public

Article R152-6 *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 pour les contraventions de la cinquième classe.*
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 R152-7 *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, quiconque a mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu aux articles R. 123-45 et R. 123-48 est puni de la peine d'amende prévue pour les contraventions de la 5è classe. En cas de récidive, la peine d'amende est celle prévue pour les contraventions de la 5è 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 4 Chauffage

Article R152-8 *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.

Section 5 Gardiennage ou surveillance de certains immeubles d'habitation

Article R152-9 *Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 5e classe le fait pour le bailleur défini à l'article R. 127-1 de se soustraire aux obligations de surveillance et de gardiennage qui lui incombent en application des articles R. 127-1 et R. 127-2. Le contrevenant encourt autant d'amendes qu'il manque de gardiens par tranche de cent logements locatifs dont il a la gestion.*
Le fait pour le bailleur de ne pas déférer à la demande qui lui est faite en application de l'article R. 127-4 ou de transmettre des informations mensongères ou erronées est puni de la même peine d'amende prévue pour les contraventions de la 5e classe.
Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article. La peine encourue par les personnes morales est l'amende selon les modalités prévues par l'article 131-41 du code pénal.

Article R152-10 *Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 5e classe le fait pour le bailleur défini à l'article R. 127-1 de se soustraire aux obligations qui lui incombent en application de l'article R. 127-5. Le contrevenant encourt autant d'amendes qu'il y a d'immeubles ou groupes d'immeubles pour lesquels il n'a pas pris les mesures prescrites.*
Le fait pour le bailleur de ne pas déférer à la demande qui lui est faite en application de l'article R. 127-7 ou de transmettre des informations mensongères ou erronées est puni de la même peine d'amende prévue pour les contraventions de la 5e classe.
Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article. La peine encourue par les personnes morales est l'amende selon les modalités prévues par l'article 131-41 du code pénal.

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, R. 125-1 à R. 125-2-8, R. 131-19 à R. 131-23, R. 152-1 et R. 152-2.*

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 nº 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 divises, par les articles 1 à 16 du décret nº 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 nº 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 Ier 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.

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 divises

Article R212-1 *Le présent chapitre est applicable aux sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles par fractions divises 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 nº 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.*

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 aux 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 (1re 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 (1re 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 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 2 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.
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.*

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 divises, 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 ;
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 :*
1º 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
2º 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 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 consituée 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 construcion 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 2º 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 2º 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 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 extrajudiciaire, 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.*

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 exigée 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.*

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

Article R215-1 *L'autorité administrative mentionnée aux articles L. 215-2, L. 215-7, L. 215-8 et L. 215-10 est le ministre chargé du logement. Le rapport prévu à l'article L. 215-7 est communiqué au ministre chargé du logement et au ministre chargé de l'économie.*

Article R215-2 *L'avis de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété mentionné aux articles L. 215-8 et L. 215-10 est réputé donné passé le délai de deux mois à compter de sa saisine.*

Article R215-3 *L'agrément mentionné à l'article L. 215-8 est réputé refusé lorsque, la demande ayant été adressée au ministre chargé du logement, celle-ci est restée sans réponse à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la réception de cette demande.*

Article R215-4 *Les agents de l'Etat chargés du contrôle prévu à l'article L. 215-9 sont désignés dans les conditions définies à l'article R.* 451-2 et procèdent aux opérations de contrôle selon les dispositions prévues aux articles R.* 451-3 à R.* 451-5.*
Le rapport de contrôle mentionné au dernier alinéa de l'article L. 215-9 est définitif lorsqu'il comporte les observations produites dans le délai d'un mois par le président du conseil d'administration ou du directoire de la société ainsi que, le cas échéant, les réponses des contrôleurs apportées à ces observations. Le rapport définitif est communiqué au président du conseil d'administration ou aux présidents du directoire et du conseil de surveillance de la société, au ministre chargé du logement, au ministre chargé de l'économie et au président du conseil d'administration de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété. Le rapport définitif est soumis à la délibération du conseil d'administration ou du directoire et du conseil de surveillance de la société à la première réunion qui suit cette communication.

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 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 1 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 2 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, 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 revision 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 agréee 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 3 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 se 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.
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 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'artice 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 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 Ier 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 lieudit 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 oeuvre 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. 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.*

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 oeuvre, 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 - Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit

Chapitre Ier Bail à construction

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 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 adressée à la mairie la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prévue par l'article L. 462-1 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 nº 53-960 du 30 septembre 1953 modifié fixant les rapports entre bailleurs et locataires.*

Chapitre II Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit

Article R252-1 *Les prêts aidés destinés à financer l'achat de l'usufruit des logements mentionnés à l'article L. 253-2 sont ceux définis aux articles R. 331-17 à R. 331-21.*

Article R252-2 *Les conditions de ressources mentionnées au II de l'article L. 253-6 sont celles qui sont applicables aux ménages pour l'attribution de logements financés dans les conditions des articles R. 331-17 à R. 331-21.*

Titre VI Ventes d'immeubles à construire

Section 1 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.
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 2 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.*
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 3 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 de l'économie et des finances et utilisé pour la révision du prix des marchés de construction de bâtiment. Il traduit la variation des côuts salariaux, y compris les charges annexes, des côuts des matériaux et de leur transport, des côuts d'utilisation, amortissements compris, des matériels mis en oeuvre ainsi que des côuts 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 4 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 ;
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.

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 L. 462-1 du code de l'urbanisme, soit de la constatation par une personne désignée dans les conditions prévues par l'article R. 261-2.*

Article R261-24-1 *Lorsqu'une vente en l'état futur d'achèvement est réalisée par un organisme d'habitations à loyer modéré, les garanties de remboursement et d'achèvement prévues à l'article L. 453-3 résultent de la détention par l'organisme vendeur de la garantie accordée par la société de garantie des organismes d'habitations à loyer modéré dans les conditions fixées à l'article L. 453-1.*
Le contrat de vente, auquel est annexée une attestation de la société de garantie des organismes d'habitations à loyer modéré établie depuis moins de six mois, précise que l'acheteur reconnaît être averti de la teneur des garanties mentionnées à l'alinéa précédent.

Section 5 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 :*
- 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, revisé 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 Protection de l'acquéreur immobilier

Article R271-1 *Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.*
La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.
Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation.
L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examinateur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.
Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Article R271-2 *Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.*

Article R271-3 *Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.*

Article R271-4 *Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :*
a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;
b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;
c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.
La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.

Article R271-5 *Par rapport à la date de la promesse de vente ou à la date de l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, les documents prévus aux 1°, 3°, 4° et 6° du I de l'article L. 271-4 doivent avoir été établis depuis :*

- sous réserve des dispositions du troisième alinéa de l'article L. 271-5, moins d'un an pour le constat de risque d'exposition au plomb ;
- moins de six mois pour l'état du bâtiment relatif à la présence de termites ;
- moins de trois ans pour l'état de l'installation intérieure de gaz ;
- moins de dix ans pour le diagnostic de performance énergétique.

Titre VIII Dispositions particulières aux départements d'outre-mer

Article R281-1 *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.*

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

Article R302-1 *Le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :*
- un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;
- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci.

Article R302-1-1 *Le diagnostic comprend :*
a) Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend :
- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;
- l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;
- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;

b) Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en oeuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :
- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en oeuvre ;
- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement ;
c) Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent. En absence de schéma de cohérence territoriale, le programme local de l'habitat indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat mentionné à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes.

Article R302-1-2 *Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :*
a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
d) Les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi nº 2003-710 du 1er août 2003 ;
f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des étudiants.

Article R302-1-3 *Le programme d'actions indique :*
a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;
c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
d) La description des opérations de rénovation urbaine envisagées, en précisant les modalités de reconstitution de l'offre de logement social liée à ces opérations ;
e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.
Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en oeuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.
Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en oeuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

Article R302-1-4 *Le dispositif d'observation de l'habitat mentionné au septième alinéa de l'article L. 302-1 porte notamment sur :*
- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier ;
- le suivi de la demande de logement locatif social ;
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.
Les services de l'Etat mettent à la disposition des gestionnaires du dispositif d'observation les informations utiles dont ils disposent.

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.*

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 personnes morales qu'il juge utile d'associer à l'élaboration du programme, ainsi que les modalités de leur association.

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 mentionnée à l'article R. 302-3 est notifiée aux personnes morales associées à l'élaboration du programme local de l'habitat.*

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 de cohérence territoriale ou 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 et notamment les obligations résultant de l'application de l'article L. 302-5.*
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, s'il y a lieu, aux organes compétents chargés de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale.*
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.

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 transmet au représentant de l'Etat dans la région afin qu'il en saisisse pour avis le comité régional de l'habitat, qui dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer. Son avis est transmis au préfet du département intéressé.*
Lorsqu'il y a lieu, le préfet adresse, dans un délai d'un mois à compter de la transmission de l'avis du comité régional 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 présentées, le cas échéant, par le préfet. S'il les accepte, il transmet pour avis le projet ainsi modifié aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale suivant les modalités prévues à l'article R. 302-9.*
Le programme local de l'habitat est adopté par l'établissement public de coopération intercommunale. Sa délibération est transmise aux personnes morales mentionnées à l'article R. 302-9.
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 *La délibération adoptant le programme local de l'habitat est affichée pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres. Mention de cet affichage est insérée dans un journal diffusé dans le ou les départements intéressés.*
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, à Paris, Marseille et Lyon, dans les mairies d'arrondissement, ainsi qu'à la préfecture du ou des départements intéressés.

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.*
Le bilan annuel ainsi que les délibérations approuvant les adaptations mentionnées à l'alinéa précédent sont transmis aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale ainsi qu'au préfet et sont tenus à la disposition du public dans les conditions prévues à l'article R. 302-12.

Article R302-14 *L'inventaire prévu à l'article L. 302-6 est établi pour chaque bâtiment par la personne morale propriétaire, à défaut par la personne morale gestionnaire. Il comporte les informations suivantes :*
A. - Données générales concernant :
a) Le propriétaire : nom ou raison sociale, dénomination usuelle, statut, numéro SIRET, adresse ;
b) Le gestionnaire, s'il diffère du propriétaire : nom ou raison sociale, dénomination usuelle, statut, numéro SIRET, adresse ;
c) Le bâtiment : adresse, nom du programme ou du bâtiment, date de première mise en location, mode de financement ;
d) La convention, s'il y a lieu : numéro de la convention, date de la publication au fichier immobilier ou de l'inscription au livre foncier, année d'expiration de la convention.
B. - Nombre de logements locatifs sociaux, au sens de l'article L. 302-5, dans le bâtiment, pour chacune des catégories suivantes :
1° Logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et construits ou acquis et améliorés avant le 5 janvier 1977 ;
2° Autres logements conventionnés ;
3° Logements mentionnés au 3° de l'article L. 302-5 ;
4° Logements ou équivalents logement des lits et places mentionnés au 4° de l'article L. 302-5, le nombre de logements équivalents étant obtenu en retenant la partie entière issue du calcul effectué à raison d'un logement pour trois lits en logements-foyer ou pour trois places en centre d'hébergement et de réinsertion sociale.

Article R302-15 *L'inventaire est établi selon des modalités définies par arrêté du ministre chargé du logement.*

Article R302-16 *Peuvent être déduites du prélèvement prévu à l'article L. 302-7 du présent code les dépenses et les moins-values, énumérées ci-après, supportées par les communes pour atteindre les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-8 du même code :*
1° I. - Pour leur montant intégral, les subventions foncières, quelle que soit leur forme, bénéficiant directement à ceux, propriétaires ou maîtres d'ouvrage, qui réalisent sur des terrains ou des biens immobiliers des opérations ayant pour objet la création de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du présent code.
II. - Pour tout ou partie de leur montant, les subventions versées à l'aménageur d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme qui opère dans le cadre d'une convention publique d'aménagement mentionnée à l'article L. 300-4 du même code, lorsque la charge foncière par mètre carré de surface

hors oeuvre nette payée à l'aménageur de la zone par le maître d'ouvrage des logements locatifs sociaux est inférieure ou égale à la charge foncière moyenne par mètre carré de surface hors oeuvre nette autorisée pour l'ensemble de la zone, telle que cette dernière peut être évaluée à partir du dernier compte rendu financier fourni à la commune par l'aménageur de la zone en application de l'article L. 300-5 du même code. Il y a alors lieu à déduction au prorata de la surface hors oeuvre nette des logements locatifs sociaux rapportée à la surface hors oeuvre nette totale autorisée dans le cadre de l'aménagement d'ensemble de la zone d'aménagement concerté.
2º Le coût des travaux engagés pour viabiliser des terrains ou des biens immobiliers appartenant à la commune et mis ultérieurement par elle à disposition de maîtres d'ouvrages par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation, dans la mesure où ces travaux sont effectivement destinés à la construction de logements locatifs sociaux. Les dépenses ainsi supportées sont déductibles au prorata de la surface hors oeuvre nette des logements locatifs sociaux créés. La déduction n'est toutefois possible qu'autant que la délibération du conseil municipal autorisant les travaux mentionnés ci-dessus précise le nombre de logements locatifs sociaux projetés et identifie chaque maître d'ouvrage concerné.
3º Les moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers devant effectivement donner lieu à la réalisation de logements locatifs sociaux et leur valeur vénale estimée, à la date de la cession, par le service des domaines.
Seule peut être admise en déduction la fraction des dépenses qui n'a pas fait l'objet d'une subvention du fonds d'aménagement urbain.

Article R302-16-1 *Pour l'application de la deuxième phrase du cinquième alinéa de l'article L. 302-7, les dépenses et moins-values de cession peuvent être déduites du prélèvement au-delà de l'année suivant celle au cours de laquelle elles ouvrent droit à déduction, si le rapport, arrondi à l'entier supérieur, entre le nombre de logements construits ou réalisés à l'aide de ces dépenses et moins-values de cession et le tiers de l'obligation triennale de la période considérée est supérieur à deux. Ce rapport détermine le nombre maximal d'années au cours desquelles ces dépenses peuvent être prises en compte en déduction du prélèvement.*

Article R302-17 *Les communes concernées par le prélèvement prévu à l'article L. 302-5 du présent code adressent chaque année au préfet, au plus tard le 31 octobre, un état, certifié conforme par l'ordonnateur, des dépenses et moins-values, déductibles dans les conditions fixées à l'article R. 302-16, qu'elles ont effectivement supportées au titre de l'exercice précédent.*
Cet état des dépenses déductibles indique, pour chaque opération ayant pour objet la réalisation de logements locatifs sociaux :
a) Sa localisation ;
b) Le nombre et la surface des logements locatifs sociaux programmés ;
c) Le montant des dépenses effectivement supportées au titre du 1º et du 2º de l'article R. 302-16, tel qu'il ressort du compte administratif ;
d) Les éléments, comptables et autres, pris en compte pour le calcul de la moins-value supportée au titre du 3º de l'article R. 302-16 ;
e) La date de la délibération ayant autorisé la dépense ou la cession.
Les délibérations mentionnées à l'alinéa ci-dessus, ainsi que tous autres documents propres à justifier que les dépenses figurant dans l'état remplissent les conditions requises pour être admises en déduction, sont annexées à celui-ci.
L'état des dépenses déductibles sera annexé au budget primitif de l'exercice au titre duquel le prélèvement est établi.

Article R302-18 *Si dans un délai de deux ans après la déduction opérée en application de l'article L. 302-7 du présent code l'opération de logements sociaux n'a pas reçu un commencement d'exécution, les sommes ainsi déduites sont ajoutées au prélèvement de l'année en cours. Pour l'application du présent article, le commencement d'exécution est la signature de la convention visée à l'article L. 351-2 du même code, conclue entre l'Etat et le maître d'ouvrage de l'opération.*
Lorsque les montants figurant sur l'état déclaratif visé à l'article R. 302-17 ne correspondent manifestement pas au financement d'une opération de logement locatif social tel que défini à l'article R. 302-16, les sommes correspondantes ne seront pas admises en déduction.

Lorsque les montants figurant sur l'état déclaratif visé à l'article R. 302-17 s'avèrent ne pas entrer dans le champ défini à l'article R. 302-16 du présent code, les sommes indûment déduites seront ajoutées au prélèvement de l'année suivante.

Article R302-19 *Le prélèvement mentionné à l'article L. 302-7 du présent code dont le montant est arrêté par le préfet est imputé chaque année sur les attributions mentionnées au premier alinéa de l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales. Il est effectué par neuvième à partir du mois de mars et jusqu'au mois de novembre.*

Article R302-20 *Les ressources des fonds d'aménagement urbain institués dans chaque région par l'article L. 302-7 sont constituées par le produit des prélèvements opérés, en application de cet article, sur les ressources fiscales des communes de la région qui y sont assujetties en vertu de l'article L. 302-5.*

Article R302-21 *I. - Chaque fonds d'aménagement urbain est administré par un comité de gestion ainsi composé :*
- le préfet de région, ou son représentant, président ;
- trois représentants des communes de la région désignés, ainsi que leurs suppléants, par l'Association des maires de France (AMF), après consultation des associations départementales ;
- trois représentants des groupements de collectivités territoriales de la région désignés, ainsi que leurs suppléants, par la délégation régionale de l'Assemblée des communautés de France (ACDF).
Le trésorier-payeur général de région et le directeur régional de l'équipement ou leurs représentants assistent aux séances du comité avec voix consultative, ainsi que les préfets de département ou leurs représentants pour l'examen des projets qui les concernent.
II. - Les membres du comité de gestion et leurs suppléants sont nommés pour trois ans par arrêté du préfet de région. Le mandat est renouvelable. Il prend fin si le membre du comité de gestion perd la qualité au titre de laquelle il a été nommé.
En cas de vacance d'un siège de titulaire ou de suppléant, un nouveau membre est nommé dans les mêmes conditions pour la durée du mandat restant à courir, dans un délai de deux mois à compter de la vacance.
III. - Le comité est réuni au moins une fois par an à l'initiative de son président. Son secrétariat est assuré par la direction régionale de l'équipement qui instruit les dossiers de demande de subvention.
IV. - Le comité adopte son règlement intérieur. Ce règlement détermine notamment les règles de quorum et de majorité, fixe les taux des subventions applicables à chaque type d'opération et, le cas échéant, leur montant maximum.
V. - Le comité établit chaque année un rapport d'activité qu'il adresse au ministre chargé du logement, au ministre chargé de la ville et au ministre de l'intérieur.

Article R302-22 *Le préfet de région est l'ordonnateur du fonds.*
Le trésorier-payeur général de région en est le comptable assignataire.

Article R302-23 *I. - Peuvent seules bénéficier des concours financiers des fonds d'aménagement urbain les communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants dans la région d'Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions lorsque ces communes sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et les établissements publics de coopération intercommunale dont ces communes sont membres.*
II. - Peuvent être subventionnées par les fonds d'aménagement urbain les actions foncières et immobilières en faveur du logement locatif social au sens de l'article L. 302-5, réalisées ou financées pour tout ou partie par ces communes et établissements publics de coopération intercommunale.
Ces actions comprennent notamment les acquisitions foncières et immobilières destinées à la réalisation de tels logements, les opérations de restructuration foncière et urbaine de grands ensembles de logements sociaux, ainsi que les actions relatives au logement locatif social réalisées dans le cadre d'opérations menées en application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.
III. - La dépense subventionnable est égale au montant des dépenses prévisionnelles d'investissement hors taxes prises en charge par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale, directement ou par voie de subvention.

IV. - La subvention consentie par le fonds ne peut avoir pour effet de porter le montant total des aides publiques directes perçues par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale au titre d'un projet à plus de 80 % du montant prévisionnel de la dépense subventionnable.

Article R302-24 *I. - La demande de subvention est faite au fonds d'aménagement urbain par une délibération du conseil municipal de la commune ou de l'organe compétent de l'établissement public de coopération intercommunale, qui indique l'objet de la dépense.*
Le dossier de demande comporte la désignation du projet, ses caractéristiques, son plan de financement, la nature et le montant maximum prévisionnel de la dépense subventionnable, le calendrier prévisionnel de l'opération ainsi que ses modalités d'exécution.
II. - L'attribution des subventions est décidée par le comité régional de gestion.
La décision attributive fixe le montant maximum de la subvention en appliquant à la dépense prévisionnelle le taux de subvention applicable au projet en vertu du règlement intérieur.
Elle comporte en outre la désignation du projet, ses caractéristiques, la nature et le montant prévisionnel de la dépense subventionnable, le calendrier prévisionnel et les modalités d'exécution de l'opération ainsi que les modalités de versement de la subvention.
III. - La subvention est liquidée par le préfet de région, en appliquant le taux fixé par la décision d'attribution au montant de la dépense réelle, dans la limite du montant de la subvention.
La subvention est versée sur justification de la réalisation du projet et de sa conformité aux caractéristiques prévues dans la décision attributive.
Une avance peut être versée lors du commencement d'exécution du projet : elle ne peut excéder 30 % du montant de la subvention prévue.
Des acomptes peuvent être versés au fur et à mesure de l'avancement du projet.
Le montant total des acomptes et de l'avance versés ne peuvent excéder 80 % du montant total de la subvention prévue.
IV. - Si, à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la notification par le préfet de région de la décision attributive de subvention, le projet au titre duquel la subvention a été accordée n'a reçu aucun commencement d'exécution, le comité de gestion constate la caducité de sa décision. Il peut toutefois, exceptionnellement, proroger la validité de sa décision pour une période qui ne peut excéder un an.
V. - Le comité de gestion demande le reversement total ou partiel de la subvention versée si l'objet de la subvention ou l'affectation de l'investissement subventionné ont été modifiés et ne correspondent plus aux actions prévues au II de l'article R. 302-37 ; ou s'il apparaît que le montant total des aides publiques directes perçues par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale au titre d'un projet a dépassé 80 % du montant prévisionnel de la dépense subventionnable.

Article R302-25 *Lorsqu'il réunit la commission prévue au I de l'article L. 302-9-1-1, le préfet désigne un ou plusieurs représentants des bailleurs sociaux disposant d'un patrimoine sur le territoire de la commune et un ou plusieurs représentants des associations agréées dont un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées oeuvrant dans le département. En l'absence de bailleurs sociaux sur le territoire de la commune, il désigne un ou plusieurs représentants des bailleurs sociaux qui disposent d'un patrimoine dans le département.*

Article R302-26 *Le président de la commission prévue au II de l'article L. 302-9-1-1 est nommé par le ministre chargé du logement, sur proposition du vice-président du Conseil d'Etat.*
Les membres de l'Assemblée nationale et du Sénat sont désignés par l'assemblée à laquelle ils appartiennent. Le ministre nomme :
- un membre du Conseil général des ponts et chaussées, sur proposition du vice-président du Conseil général des ponts et chaussées ;
- un membre de la Cour des comptes, sur proposition du premier président de la Cour des comptes ;
- deux élus locaux, sur proposition, respectivement, du président de l'Association des maires de France et du président de l'Association des communautés de France ;
- un représentant de l'Union sociale pour l'habitat, sur proposition de son président ;
- un représentant du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées, sur proposition de son président ;
- deux représentants des associations oeuvrant dans le domaine du logement des personnes défavorisées, sur proposition du Conseil national de l'habitat.

Le secrétariat de la commission est assuré par les services du ministre chargé du logement.
La commission statue dans un délai de trois mois à compter de sa saisine.
Les avis motivés de la commission sont transmis au ministre, qui assure leur publicité. Si l'avis comporte des recommandations en matière de construction de logements locatifs sociaux prévus au quatrième alinéa du II de l'article L. 302-9-1-1, l'avis est également transmis au préfet du département, qui le notifie au maire de la commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale dont la commune est membre. Lorsque le ministre est destinataire d'un avis lui recommandant l'aménagement des obligations prévues à l'article L. 302-8, il prend sa décision dans le délai de deux mois suivant la transmission de l'avis. Sa décision est transmise au préfet du département, qui la notifie au maire de la commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale dont la commune est membre.

Titre Ier Mesures tendant à favoriser la construction d'habitations

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.

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.*

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 :*
1º 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 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 ;
2º 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.*

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.

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.

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 L. 462-1 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 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 maitenu, 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.*

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.*

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.

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 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 nº 55-1595 du 7 décembre 1955 relatif au régime des titres nominatifs. La procédure simplifiée prévue à l'article 22 de ce décret (1) peut être suivie lorsque le montant total des primes restant dues n'excède pas 304,90 euros.*
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.
NOTA (1) : L'article 22 du décret nº 55-1595 du 7 décembre a été abrogé par le décret nº 83-359 du 2 mai 1983.

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.*

Article R311-35 *Outre les dispositions des sections I et II du présent chapitre :*
1º 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 ;
2º 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.*

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 1º, 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.
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 indiqué au deuxième alinéa de l'article R. 311-15.

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 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.
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.

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.*

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 2º.
- 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.

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.*

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.
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.

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.

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.

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 :

1º Les dispositions de l'article R. 311-32 sont applicables aux primes non convertibles en bonifications d'intérêt accordées avant cette date ;
2º Les dispositions de l'article R. 311-6 (2º, 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.*

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 nº 73-207 du 28 février 1973 (1).*
NOTA (1) : Le décret nº 73-207 a été abrogé par l'article 32 du décret nº 93-1268 du 29 novembre 1993.

Chapitre II Garantie de l'Etat et des collectivités locales - Action des chambres de commerce et d'industrie

Section 1 Garantie de l'Etat

Sous-section 1 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 conventions 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 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 et suivants de l'article L. 312-1 peut être accordée aux prêts conventionnés mentionnés aux articles R. 331-63 à R. 331-77-2 ainsi qu'aux avances mentionnées aux chapitres VII et VIII du titre Ier du livre III du présent code consentis par des établissements de crédit ayant conclu une convention avec la société de gestion mentionnée au cinquième alinéa de l'article L. 312-1, 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 et, pour les départements d'outre-mer, du ministre chargé de l'outre-mer.*

Article R312-3-2 *La participation financière d'un établissement de crédit mentionnée au quatrième alinéa de l'article L. 312-1 dépend du taux de sinistre des prêts garantis qu'il accorde. Cette participation financière correspond à :*
- l'engagement de l'établissement de prendre en charge la moitié en montant des sinistres intervenant sur les prêts garantis qu'il a accordés dans la limite d'un taux de sinistre appelé seuil de malus ;
- lorsque le taux de sinistre d'une génération de prêts dépasse le seuil de malus, l'engagement de l'établissement de prendre en charge l'intégralité des sinistres intervenant sur les prêts garantis de la génération concernée dans la limite d'un taux de sinistre appelé plafond de malus.
Ces engagements irrévocables restent à la charge de l'établissement de crédit ayant accordé le prêt en cas de cession des prêts garantis.

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 mentionnée au cinquième alinéa de l'article L. 312-1 une convention prévoyant les modalités d'application des articles R. 312-3-2 et R. 312-3-2-1.*

Sous-section 2 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 3 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 2 Garanties et avances des collectivités locales

Sous-section 1 Garanties

Article R312-8 *Peuvent seuls bénéficier des garanties prévues à l'article L. 312-3 pour la construction des logements mentionnés audit article :*
1º Les établissements d'utilité publique pour les constructions entrant dans la limite de leur objet statutaire ;
2º 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 2 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 3 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 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.

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.

NOTA : Décret 81-540 1981-05-12 art. 4 : "Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux investissements qui doivent être réalisés à compter du 1er janvier 1983 en fonction des salaires payés au cours de l'année 1982."

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 du siège de la direction de l'entreprise ou, à défaut, du lieu du principal établissement. Toutefois, s'il s'agit d'un employeur passible de l'impôt sur les sociétés, la déclaration est remise au service des impôts du lieu du principal établissement.*
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 :*
a) l'année au cours de laquelle devaient être réalisés les investissements ;
b) le montant des salaires, 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 ;
c) la somme totale à investir, compte tenu, le cas échéant, des remboursements et aliénations d'investissements antérieurs ;
d) le montant de l'investissement à réaliser en faveur des immigrés, d'une part, des autres salariés, d'autre part ;
e) 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 ;
f) 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.
g) le montant total des investissements dont il y a lieu de faire état ;
h) 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 ;
i) Le montant de la cotisation de 2 % à verser, le cas échéant, à la caisse du comptable de la direction générale des impôts.

Article R313-5 *La cotisation prévue à l'article L. 313-4 est recouvrée selon les modalités et sous les sûretés, garanties et sanctions applicables aux taxes sur le chiffre d'affaires.*
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. Le versement de la cotisation doit accompagner le dépôt de la déclaration prévue à l'article R. 313-3.
Les réclamations sont présentées, instruites et jugées comme en matière de taxes sur le chiffre d'affaires après avis du directeur départemental de l'équipement.
Les agents chargés des vérifications prévues à l'article L. 313-6 doivent avoir au moins le grade 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, de cessation, de redressement ou de liquidation judiciaire de l'entreprise, les déclarations afférentes à l'année en cours et à l'année précédente doivent être souscrites dans les soixante jours de la cession, de la cessation ou du jugement.*
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 les six mois du décès. 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.*

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 :*
1º Prêts aux salariés de l'employeur pour faciliter la construction de leur propre logement ;
2º 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.
3º A titre exceptionnel, investissements par les employeurs dans la construction de logements locatifs dans les conditions fixées au a du 2º 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 2º 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 2º 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 (2º, 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 sommmes qui doivent leur être consacrées ne peuvent faire l'objet de compensations entre elles.*

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 1º 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) Abrogé
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.

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 :
1º Lorsqu'elles utilisent les droits que leur reconnaissent respectivement l'article 10 de la loi nº 75-1351 du 31 décembre 1975 et le II de l'article 15 de la loi nº 89-462 du 6 juillet 1989 ;
2º 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 2º du I de l'article R. 313-17 ;
3º Lorsqu'elles peuvent bénéficier des dispositions visées à l'article R. 331-59-7 ;
4º 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 :
1º Lors du transfert de propriété d'un logement dontl'occupant, bénéficiaire de l'option d'achat mentionnée au 2º du A ci-dessus, ne s'est pas porté acquéreur ;
2º 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 2º 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 2º, 4º, 8º et 9º 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. - 1º 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 ;

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 ou d'acquisition, suivie le cas échéant de travaux, de structures d'hébergement destinées en tout ou partie à des salariés ou des stagiaires rencontrant des difficultés particulières pour se loger, ou tenus, pour des raisons professionnelles ou de formation, de se loger hors de leur résidence principale ;
e) De construction ou d'acquisition de logements-foyers mentionnés au 5º 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.
2º 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 ;
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.
3º Toutefois, le ministre chargé du logement peut :
a) Accorder des dérogations aux dispositions prévues au 2º 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 1º 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 4º 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.
La participation des employeurs peut être investie dans le financement de l'acquisition et de la construction des résidences hôtelières à vocation sociale mentionnées à l'article L. 631-11, ainsi que dans le financement des travaux visant à la transformation en résidence d'un immeuble existant.
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 2º de l'article R. 313-9 dans la souscription de titres de sociétés immobilières ayant pour objet :*
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 :*
1º Un an après la délivrance du certificat de conformité de l'opération considérée ;
2º 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.

Article R313-21 *Les organismes énumérés au 2º 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 2º (a, b et d) de l'article R. 313-9.
Les organismes mentionnés au 2º 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 2º (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 2º (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 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 2º 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 2º 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 2º du premier alinéa de l'article R. 313-31 lorsque leur objet est la réalisation des opérations prévues aux 1º et 2º 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 2º bis du I de l'article R. 313-31 et qui bénéficient à cet effet des prêts prévus au 2º 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 2º de l'article R. 313-9 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 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.
f) Le surplus du produit net de la liquidation excédant la moitié du capital social des sociétés mentionnées à l'article R. 313-31-2.
Les versements faits par ces organismes à d'autres organismes collecteurs mentionnés à l'article R. 313-9 (2º, 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 R313-25-1 *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 (2º, 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 au réserves prévues aux articles R. 313-31-1 et R. 313-33-3 ou au report à nouveau débiteur.
e) Le surplus du produit net de la liquidation excédant la moitié du capital social des sociétés mentionnées à l'article R. 313-31-2.
Les versements faits par ces organismes à d'autres organismes collecteurs mentionnés à l'article R. 313-9 (2º, 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 :*
1º 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 ;
2º 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 ;
3º 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 (2º, 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.

Article R313-29 *Les associations mentionnées à l'article R. 313-9 (2º, 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 (2º, 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 2º 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 :*
1º 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.
1º 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.
2º 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 2º 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.
2º 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 2º 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.
2º 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 2º et 2º 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 nº 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.
3º Prêts à des sociétés immobilières réalisant des opérations définies aux articles R. 313-16, R. 313-17 et R. 313-18.
4º 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.
5º Prêts à des personnes physiques ou morales pour des opérations prévues au II de l'article R. 313-17.
6º Prêts ou subventions à des organismes désintéressés, en vue de participer au financement d'opérations prévues à l'article R. 313-17.

7º 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.
8º 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.
9º Souscription ou achat d'actions de sociétés anonymes de crédit immobilier et d'organismes mentionnés au c du 2º 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 2º de l'article R. 313-9 selon les modalités fixées par l'article R. 313-35.
10º 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 3º du premier alinéa de l'article R. 331-14.
11º 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 nº 46-1433 du 14 juin 1946 modifié.
12º Versements à l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction.
13º Prêts à d'autres personnes morales pour la réalisation de logements de catégorie intermédiaire, mentionnés au d du 2º du I de l'article R. 313-17.
14º 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.
15º Prêt de tout ou partie de la trésorerie au fonds d'intervention de l'Union d'économie sociale du logement.
16º 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 2º et 2ºbis 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 2º 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.
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

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 (2º, 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 :*
1º 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 ;
2º 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 ;
3º Le cas échéant, de l'accroissement de la réserve destinée au financement de ces prêts.
Lorsque l'application des règles mentionnées au 1º ci-dessus détermine un accroissement de l'encours des prêts mentionnés au premier alinéa du présent article supérieur au total des 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 :*

1º Pour l'annexe I, les sociétés immobilières mentionnées au 2º du I de l'article R. 313-31 qui ont pris la forme de sociétés anonymes ou de sociétés par actions simplifiées ; 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.
2º Pour l'annexe II, les sociétés immobilières mentionnées au 2º 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.
3º Pour l'annexe III, les sociétés immobilières mentionnées au 2º 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.
4º Pour l'annexe IV, les sociétés immobilières mentionnées au 2º bis du I de l'article R. 313-31 et qui bénéficient de prêts prévus au 2º du I de l'article R. 313-17 ; ces sociétés ne peuvent réaliser qu'une seule opération, à finalité locative, prévue au 1º du I de l'article R. 313-17.
5º Pour l'annexe V, les sociétés immobilières mentionnées au 2º du I de l'article R. 313-31 qui réalisent des opérations prévues au b de l'article R. 313-18.
6º 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 2º du présent article sont également applicables aux sociétés civiles immobilières existant à la date de publication du décret nº 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 nº 93-750 du 27 mars 1993 au plus tard au terme de la cinquième année suivant cette publication.
NOTA : Selon un arrêt du Conseil d'Etat (1994-10-03 Société continentale foncière et mobilière) les mots ou acquis figurant au 6º inséré par l'article 1er du décret nº 93-750 du 27 mars 1993, et le deuxième alinéa du 3 de l''annexe VI du même décret sont annulés.

Article R313-31-3 *Le représentant de l'Etat dans le département d'implantation des logements locatifs appartenant aux sociétés mentionnées aux 1º, 2º, 3º et 6º 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 1º, 2º et 3º dudit article, soit à l'organe délibérant de ces sociétés pour celles qui sont mentionnés au 6º 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 (1º) 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 sont 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 (2º, a) 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.*
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 (2º, 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 (2º, a) est affecté dans les conditions suivantes :*
1º 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 reserves 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.
2º 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 (2º, a) ne peuvent :*
1º 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 ;
2º 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.

Article R313-34 *Les organismes mentionnés à l'article R. 313-9 (2º, 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 2º 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 2º (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.
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

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.*
1º 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.
2º 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.
3º 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, 1º, a).*
Le versement prévu à l'article L. 313-32-1, effectué par les organismes mentionnés au c du 2º de l'article R. 313-9, aux collecteurs associés de l'Union d'économie sociale du logement, s'effectue sous forme de subvention. L'assiette de calcul de ce versement ne comprend aucun fonds de la participation mentionnée à l'article R. 313-10.
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.

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 2º (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.
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 (CNPF) ;
- 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 membre du corps du contrôle général économique et financier 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 ministère 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 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 (2º, 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. 313-35-7.*
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. 313-35-2.
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.

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.*

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 2º 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.

Article R313-38 *Les plafonds des prêts aux salariés consentis par les employeurs selon les modalités définies à l'article R. 313-9 (1º) 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 (3º) sont pris en compte selon des barêmes fixés par arrêté conjoint du ministre chargé de la consstruction 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.

Article R313-39 *Les prêts consentis par les employeurs à leurs salariés au titre de l'article R. 313-9 (1º), 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.*

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 R313-44 *Toutes références aux décrets abrogés par l'article 37 du décret nº 75-1269 du 27 décembre 1975 sont, en tant que de besoin, réputées faites aux dispositions correspondantes du présent chapitre.*

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.*
NOTA : Décret 97-143 1997-02-14 art. 3 : Les renvois aux articles L. 313-1-1 à L. 313-2 sont respectivement remplacés par les articles L. 313-26 à L. 313-29 du code de la construction et de l'habitation.

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 4º 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.*
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, bénéfices 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 2º de l'article L. 313-19 sont déposées 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 nº 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 nº 89-623 du 6 septembre 1989 modifié pris en application de la loi nº 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 1 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 nº 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.*

Article R314-4 *Des conventions peuvent être conclues par l'Etat et ses établissements publics n'ayant pas le caractère industriel et commercial avec des organismes ou sociétés de construction ou de construction et de gestion de logements ainsi qu'avec des organismes gestionnaires de la participation des employeurs à l'effort de construction qui s'engagent, en contrepartie d'une contribution financière revêtant la forme de prêts ou de subventions, à réserver des logements destinés à être loués à des agents de l'Etat ou de ces établissements publics.*
Ces conventions doivent être conformes à une convention type déterminée par arrêté conjoint des ministres des finances et du logement. Elles sont signées, au nom de l'Etat, par les ministres qui peuvent déléguer ce pouvoir au représentant de l'Etat dans le département et, au nom des établissements publics, par les autorités habilitées en vertu de leurs statuts.

Article R314-5 *L'octroi de la contribution financière prévue à l'article R. 314-4 ne fait pas obstacle à l'attribution des aides prévues par le présent code.*

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 3 Logement des personnels militaires

Article R314-16 *Les conventions prévues par l'article R. 314-4 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 nº 68-1070 du 29 novembre 1968, signés par le ministre de la défense 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 de la défense.
Indépendamment du visa du membre du corps du contrôle général économique et 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.

Section 4 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.*

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 1 Comptes d'épargne-logement

Sous-section 1 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 minimun 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 2 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.*
Toutefois ce montant est abaissé à 22,5 euros 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.
NOTA : Décret 2001-95 2001-02-02 art. 6 : les dispositions du présent décret sont applicables dans les territoires d'outre-mer et dans la collectivité territoriale de Mayotte lorsque les textes auxquels elles font référence sont applicables dans ces mêmes territoires et collectivités.

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 del'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 nº 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.

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, soeurs, neveux et nièces, du bénéficiaire ou de son conjoint, des conjoints des frères, soeurs, 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 3 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 4 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.
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 nº 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 2 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 1 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.

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 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 2 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, soeurs, neveux et nièces du bénéficiaire ou de son conjoint, des conjoints, des frères, soeurs, 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 3 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.

Article R315-40 *Pour les plans ouverts avant le 1er janvier 1981, les souscripteurs d'un plan d'épargne logement reçoivent de l'Etat, lors du retrait des fonds, une prime d'épargne égale au montant des intérêts acquis.*
Pour les plans ouverts entre le 1er janvier 1981 et le 11 décembre 2002, cette prime est égale à un pourcentage, déterminé par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé du logement, des intérêts acquis à la date de venue à terme du plan.

Pour les plans ouverts à compter du 12 décembre 2002, la prime d'épargne mentionnée à l'alinéa précédent est attribuée aux souscripteurs d'un plan d'épargne logement qui donne lieu à l'octroi du prêt mentionné à l'article R. 315-34, lors du versement de ce prêt.
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.
Décret 2006-1586 du 12 décembre 2006 article 1 :
Les dispositions de l'article R315-40 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue du décret 2003-370 du 18 avril 2003 sont applicables à la Nouvelle-Calédonie et à la Polynésie française, suivant les modalités prévues par le décret 2001-383 du 3 mai 2001.

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 4 Dispositions diverses ou particulières aux départements d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon et à Mayotte

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.*

Article R315-43 *Les articles R. 315-1 à R. 315-40 sont applicables à Mayotte, à l'exception de la référence au décret nº 66-371 du 13 juin 1966 figurant à l'article R. 315-8 et du premier alinéa de l'article R. 315-19.*

Section 3 Dispositions transitoires

Sous-section 2 Epargne-construction

Article R315-69 *Les comptes d'épargne-construction ouverts par les caisses d'épargne ordinaires 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.

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 :*
1º 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 agrées ;
2º Le produit des revalorisations des placements effectués auprès du Crédit foncier de France ;
3º Les intérêts et les primes d'amortissement provenant de ce fonds lui-même ;
4º Les retenues d'intérêts imposées aux titulaires de plusieurs comptes, en application de l'article L. 315-25 ;
5º Le montant des sommes prescrites à l'égard des déposants ;
6º 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 :*
1º Les bonifications d'épargne prévues à l'article L. 315-21 ;
2º 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 voeux 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 ;
- 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, 7º, de la loi nº 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 l'oeuvre en vue de la construction d'un logement au profit de l'épargnant.

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.

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.*

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 nº 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.*

NOTA : Décret 2000-104 2000-02-08 art. 10 : Les dispositions de l'article 1er du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter de la date de publication du présent décret.

Article R317-2 *L'avance prévue à l'article R. 317-1 peut être accordée pour financer les opérations suivantes :*
1º 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 ;
2º 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 ;
3º L'acquisition de logements faisant l'objet d'un contrat régi par les dispositions de la loi nº 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 1º ou au 2º 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 1 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, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, 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.
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. 321-12 à R. 321-22 et R. 331-32 à R. 331-62. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable pour les travaux d'accessibilité de l'immeuble et d'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées ou à mobilité réduite, lorsque le handicap survient postérieurement à l'entrée dans les lieux.*

Section 2 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 30 % dans les zones urbaines sensibles et dans les zones franches urbaines mentionnées à l'article 42 de la loi nº 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.
NOTA : Décret 2000-1338 2000-12-26 art. 2 : Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2001.

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.*

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 3 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 4 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 5 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, 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 les conséquences de ce remboursement au bénéficiaire en cas de non-respect par celui-ci des conditions fixées par le présent chapitre.*
Par exception, lorsque les conditions relatives à la justification des ressources déclarées par le bénéficiaire ne sont pas respectées par celui-ci, le ministre chargé du logement, saisi par l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1, exige du bénéficiaire le remboursement de l'avantage indu majoré de 25 %.
Les modalités d'application du présent article sont fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie, des finances et de l'industrie, du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement.

Section 6 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 l'économie et des finances, du ministre chargé de l'outre-mer, 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 nº 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'outre-mer, 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'outre-mer, 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'outre-mer 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'outre-mer, 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, prêt conventionné garanti par l'Etat en application de l'article R. 312-3-1.*

Section 7 Mise en extinction de l'avance

Article R317-25 *Les établissements de crédit conventionnés pour délivrer les avances prévues à l'article R. 317-1 ne peuvent plus émettre d'offre de prêt à compter du 1er février 2005.*
Les offres de prêt antérieures à cette date n'ayant pas fait l'objet d'une acceptation avant le 1er juin 2005 seront frappées de caducité.

Chapitre VIII Avances remboursables sans intérêt pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements en accession à la propriété

Article R318-1 *La condition prévue au c du I de l'article 244 quater J du code général des impôts est remplie lorsque la résidence principale du bénéficiaire de l'avance remboursable a été rendue inhabitable de façon définitive du fait d'une catastrophe entraînant l'application :*
- soit de la loi nº 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles ;
- soit 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 ;
- soit du premier alinéa de l'article L. 128-1 du code des assurances pour des dommages dus à des catastrophes technologiques.
La demande d'avance doit être présentée dans le délai de deux ans suivant la date de publication de la décision de constatation de l'état de catastrophe ou la survenance du sinistre et être accompagnée d'une attestation selon laquelle les dommages affectant le logement nécessitent la réalisation sur un autre site d'une nouvelle construction ou l'acquisition d'un nouveau logement.

Article R318-2 *L'avance peut être accordée pour financer les opérations suivantes :*
1º La construction d'un logement, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement, ou l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation ; l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation est assimilé à la construction d'un logement ;
2º L'acquisition d'un logement ayant déjà été occupé et, le cas échéant, les travaux d'amélioration nécessaires ;

3º L'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat régi par les dispositions de la loi nº 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière lorsque cette acquisition porte sur des opérations mentionnées au 1º ou au 2º du présent article. Dans ce cas, l'avance est accordée au vu des ressources de l'accédant à la date de la levée d'option.
Ces opérations peuvent comprendre la construction ou l'acquisition simultanée de dépendances dont la liste est fixée par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'économie et des finances.
Sont qualifiés de "neufs", au sens du présent chapitre, les logements mentionnés au 1º, ainsi que ceux mentionnés au 3º lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option. Les autres logements sont qualifiés d'"anciens".

Article R318-3 *Les logements anciens au sens de l'article R. 318-2 doivent, le cas échéant après réalisation de travaux, répondre aux normes minimales de surface et d'habitabilité définies en annexe au présent code. Le respect de cette condition est apprécié au jour de l'entrée dans les lieux de l'emprunteur.*
Lorsque l'acquisition porte sur des immeubles achevés depuis plus de vingt ans, un état des lieux relatif à la conformité du logement aux normes de surface et d'habitabilité est établi dans les mêmes conditions que celui prévu à l'article R. 331-69 par un professionnel indépendant de la transaction et titulaire d'une assurance professionnelle. Cet état des lieux est conservé au dossier de prêt. Si des travaux de mise aux normes sont nécessaires, l'octroi de l'avance est subordonné à leur réalisation.

Section 1 Conditions d'attribution de l'avance

Article R318-4 *L'emprunteur doit, au moment de la demande d'avance, fournir les pièces justificatives attestant de son lieu de résidence principale et apporter la preuve qu'il n'en a pas été propriétaire au cours des deux dernières années précédant l'offre d'avance.*
L'attribution de l'avance est déterminée en fonction du montant total des ressources de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement financé, du nombre de ces personnes et de la localisation du logement selon les zones A, B ou C mentionnées aux articles 2 duodecies, 2 duodecies A et 2 terdecies A de l'annexe III au code général des impôts.
Le montant total de ces ressources ne peut excéder des plafonds fixés par décret.

Article R318-5 *Pour l'application des plafonds fixés à l'article R. 318-4, les ressources de l'emprunteur sont appréciées en prenant en compte son revenu fiscal de référence au sens du 1º du IV de l'article 1417 du code général des impôts, auquel est ajouté, le cas échéant, celui des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale et qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal de l'emprunteur.*
Pour l'application du douzième alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts, lorsqu'au cours de l'avant-dernière année ou de l'année précédant celle de l'offre d'avance remboursable sans intérêt survient un événement modifiant la composition du foyer fiscal de l'emprunteur, la somme des revenus fiscaux de référence servant de base à la définition du montant de l'avance remboursable sans intérêt est calculée de la manière suivante :
- lorsque l'un des événements mentionnés aux 4, 6 et 7 de l'article 6 du code général des impôts survient et si l'avis d'imposition commun permet d'individualiser les revenus de l'intéressé, seuls les revenus de ce dernier faisant l'objet d'une imposition commune puis séparée sont pris en compte. Lorsque cette individualisation n'est pas possible, le montant total des revenus de l'intéressé à prendre en compte est égal à la somme de la moitié des revenus faisant l'objet d'une imposition commune et de la totalité des revenus faisant l'objet d'une imposition séparée ;
- lorsque l'intéressé se marie ou conclut un pacte civil de solidarité, le montant total des revenus du bénéficiaire de l'avance remboursable sans intérêt à prendre en compte est égal à la somme des revenus faisant l'objet d'une imposition séparée puis commune.
Un arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'économie et des finances précise les documents fiscaux, le cas échéant par catégorie de contribuables, ainsi que les autres documents et déclarations qui doivent être fournis par l'emprunteur à l'appui de sa demande d'avance et les conditions dans lesquels ces documents doivent être transmis.

Article R318-6 *Il ne peut être accordé qu'une avance par opération au sens de l'article R. 318-2.*

Tant que l'avance sans intérêt n'est pas intégralement remboursée, un logement acquis avec l'aide de l'Etat ne peut être :
- ni transformé en locaux commerciaux ou professionnels ;
- ni affecté à la location saisonnière ou en meublé ;
- ni utilisé comme résidence secondaire ;
- ni utilisé à titre d'accessoire du contrat de travail.
En cas de destruction du logement avant le terme prévu au deuxième alinéa, le maintien de l'avance est subordonné à sa reconstruction dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre.

Article R318-7 *Est considéré comme résidence principale, au sens du présent chapitre, un logement occupé au moins huit mois par an, sauf en cas d'obligation de déplacement liée à l'activité professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, par l'emprunteur et les personnes visées au deuxième alinéa de l'article R. 318-4.*
Tant que l'avance n'est pas totalement remboursée, l'emprunteur ne peut proposer le logement à la location que dans les conditions suivantes :
- la location, d'une durée maximale de six ans, doit résulter de la survenance de l'un des faits suivants : mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé ; décès ; divorce ; dissolution d'un pacte civil de solidarité ; invalidité ou incapacité reconnue par la délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles ; chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'Agence nationale pour l'emploi ;
- le logement ne peut être loué qu'à un locataire dont les ressources, à la date d'entrée dans les lieux, satisfont aux conditions prévues par l'article R. 318-4 déterminées dans les conditions de l'article R. 318-5 ;
- les loyers annuels ne peuvent excéder 5 % du coût de l'opération, limité au prix maximum d'opération mentionné à l'article R. 318-10, ce dernier étant révisé au moment de la mise en location en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) ;
- l'évolution du loyer mensuel obéit aux révisions prévues par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ;
- la location fait l'objet d'une déclaration par l'emprunteur à l'établissement de crédit ainsi que, le cas échéant, à l'organisme payeur de l'allocation personnalisée au logement prévue aux articles R. 351-1 et suivants du présent code.
L'occupation d'un logement ayant bénéficié d'une avance sans intérêt 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. Ce délai peut être porté à six ans lorsque le logement est destiné à être occupé par l'emprunteur à compter de la date de son départ à la retraite, à condition que le logement soit loué pendant ce délai dans les conditions prévues aux six alinéas précédents.

Article R318-8 *Toute mutation entre vifs des logements financés avec l'aide de l'avance prévue à l'article R. 318-1 du présent chapitre entraîne le remboursement intégral du capital de l'avance restant dû, au plus tard au moment de l'accomplissement des formalités de publicité foncière de la mutation. La mutation doit être déclarée à l'établissement de crédit dès la signature de l'acte authentique qui la constate.*
Toutefois, l'emprunteur peut conserver le bénéfice de l'avance, sous la forme d'un transfert du capital restant dû, s'il acquiert un autre logement répondant aux critères définis à l'article R. 318-2 en vue de l'occuper à titre de résidence principale. Cette disposition est applicable aux bénéficiaires de l'avance prévue à l'article R. 317-1.

Article R318-9 *L'emprunteur ne peut bénéficier des dispositions des articles R. 321-12 à R. 321-22 que pour les travaux d'accessibilité de l'immeuble et d'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées ou à mobilité réduite, lorsqu'une personne occupant le logement est atteinte d'un handicap postérieurement à l'entrée dans les lieux. Il ne peut bénéficier des dispositions des articles R. 331-32 à R. 331-62 et R. 331-76-5-1.*

Section 2 Caractéristiques financières de l'avance

Article R318-10 *Le montant de l'avance est égal au montant de base de l'avance éventuellement majoré.*
1° Le montant de base de l'avance est égal à la moins élevée des sommes résultant des deux calculs suivants :

a) 20 % du coût de l'opération retenu dans la limite d'un montant maximum déterminé en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de la localisation du logement selon le zonage mentionné à l'article R. 318-4 et du caractère neuf ou ancien du logement. Le montant maximum susmentionné est fixé par décret en fonction de la composition du ménage, de la localisation du logement et du caractère neuf ou ancien du logement.
Ce taux est porté à 30 % dans les zones urbaines sensibles et dans les zones franches urbaines mentionnées à l'article 42 de la loi nº 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ;
b) 50 % du montant du ou des autres prêts, d'une durée supérieure à deux ans, concourant au financement de l'opération ;
2º Lorsque l'emprunteur est éligible à la majoration mentionnée au seizième alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts, le montant de base de l'avance est majoré d'un montant dépendant du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de son lieu d'implantation. Le montant de la majoration est fixé par décret en fonction de la composition du ménage et de la localisation du logement. Il ne peut avoir pour effet de porter le montant de l'avance au-delà du coût total de l'opération défini à l'article R. 318-11.

Article R318-10-1 *Les conditions fixées par le seizième alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts à l'octroi de la majoration prévues par ces dispositions s'entendent comme il suit :*
a) Sont considérés comme des logements neufs, au sens de ces dispositions, les logements répondant à la définition fixée au sixième alinéa de l'article R. 318-2 ;
b) La condition relative à l'aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou par un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement est remplie lorsque cette aide revêt l'une des formes suivantes :
- une subvention, sous réserve que le montant de la subvention soit supérieur ou égal à un seuil fixé par décret en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de la localisation du logement ;
- une bonification permettant l'octroi d'un prêt ne portant pas intérêt ou portant intérêt à un taux réduit par rapport aux conditions du marché, sous réserve que le coût de la bonification supporté par la collectivité soit supérieur ou égal au seuil mentionné à l'alinéa précédent.
Dans le cas où l'emprunteur bénéficie de plusieurs aides sous la forme de subventions ou de bonifications mentionnées aux deux alinéas précédents, le dépassement du seuil susmentionné est apprécié en prenant en compte le total de ces aides ;
- une mise à disposition par bail emphytéotique ou bail à construction du terrain d'implantation du logement, sous réserve que le bail ne prévoie pas le versement d'un loyer ou d'une redevance supérieur à 15 euros par an.
L'emprunteur apporte la preuve de l'octroi de l'aide et, le cas échéant, du dépassement du seuil ci-dessus mentionné au moyen de documents définis par arrêté et établis par la collectivité ou le groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement ;
c) La condition relative aux ressources de l'emprunteur est déterminée en fonction du montant total des ressources de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement financé, du nombre de ces personnes et de la localisation du logement, les ressources étant appréciées dans les conditions prévues aux neuvième à douzième alinéas du I de l'article 244 quater J du code général des impôts et à l'article R. 318-5. Le montant total de ces ressources ne peut excéder des plafonds définis par décret.

Article R318-11 *I. - Le coût total de l'opération, toutes taxes comprises, comprend :*
- la charge foncière ou la charge immobilière, y compris les frais d'état des lieux, les honoraires de géomètre et les taxes afférentes, à l'exclusion des frais d'acte notarié et des droits d'enregistrement pour les terrains à bâtir ou les immeubles anciens ;
- les honoraires de négociation restant, le cas échéant, à la charge de l'acquéreur ;
- le coût des travaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation ;
- les frais relatifs à l'assurance de responsabilité mentionnée à l'article L. 241-1 du code des assurances ou à l'assurance de dommages mentionnée à l'article L. 242-1 du même code ;
- les taxes afférentes à la construction mentionnées aux articles 1585 A, 1599 octies, 1599 B et 1599-0 B du code général des impôts et de l'article L. 142-2 du code de l'urbanisme.
II. - Lorsque l'acquisition est accompagnée de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans un délai de trois ans à compter de la date d'émission de l'offre d'avance. L'emprunteur doit transmettre, dès réception, les factures correspondantes à l'établissement de crédit ayant accordé l'avance. Les factures sont conservées au dossier de prêt.

Article R318-12 *Les conditions de remboursement de l'avance sont déterminées à la date d'émission de l'offre d'avance en fonction des ressources de l'emprunteur, déterminées dans les conditions prévues aux alinéas 8 à 13 du I de l'article 244 quater J du code général des impôts et à l'article R. 318-5 ci-dessus et tiennent compte des modalités de remboursement des prêts immobiliers consentis, le cas échéant, pour la même opération.*
Le remboursement de l'avance s'effectue, selon les ressources de l'emprunteur, soit en une seule période lorsque l'amortissement ne donne lieu à aucun différé, soit en deux périodes lorsqu'il y a un différé sur une fraction ou sur la totalité de son montant. Dans ce dernier cas, les sommes ayant fait l'objet d'un différé sont remboursées au cours de la seconde période. Pour chaque période, le remboursement s'effectue par mensualités constantes. La fraction de l'avance faisant l'objet du différé et la durée de la seconde période de remboursement sont fixées par décret en fonction des ressources de l'emprunteur.
Lorsque l'emprunteur bénéficie d'une avance assortie d'un différé de remboursement, la durée de ce différé ne peut excéder la plus longue des durées des prêts contractés, le cas échéant, pour la même opération.
La durée de la période de remboursement ou, s'il y a lieu, de différé, peut être réduite à la demande de l'emprunteur, sans pouvoir être inférieure à six ans.

Article R318-13 *L'établissement de crédit apprécie sous sa propre responsabilité la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par l'emprunteur demandant l'avance.*

Section 3 Compensation par l'Etat de l'absence d'intérêts

Article R318-14 *Le montant du crédit d'impôt accordé à l'établissement de crédit pour compenser l'absence d'intérêts de l'avance est calculé en appliquant au montant de l'avance un taux S, fixé en fonction des ressources de l'emprunteur déterminées dans les conditions prévues aux alinéas huit à treize du I de l'article 244 quater J du code général des impôts et à l'article R. 318-5 ci-dessus, conformément aux dispositions de l'article R. 318-16.*
Toutefois, lorsque la durée de la période de remboursement ou, s'il y a lieu, de différé est réduite à la demande de l'emprunteur ou plafonnée en fonction de la plus longue des durées de prêts contractés pour la même opération, le montant du crédit d'impôt tient compte de cette réduction, conformément aux dispositions de l'article R. 318-16. Dans ce cas, le calcul est effectué en arrondissant la durée de cette période au multiple de six mois inférieur.

Article R318-15 *La durée de la période de remboursement ou, s'il y a lieu, de différé, ne peut excéder les durées fixées par décret et en fonction des ressources de l'emprunteur.*

Article R318-16 *Le taux S prévu à l'article R. 318-14 est obtenu en arrondissant à la quatrième décimale le résultat de la formule :*
X x (1 + Y)
dans laquelle :
X est la somme des valeurs, actualisées à un taux d'intérêt T 1, des écarts entre les mensualités d'une avance de 1 euros et les mensualités constantes d'un prêt de référence de 1 euros, de même durée, accordé au taux d'intérêt T 2. Le taux T 1 est égal au taux mensuel équivalent à un taux annuel T 0 augmenté de 0,35 point. Le taux T 2 est égal au taux mensuel équivalent au même taux annuel T 0 majoré de 1,10 point. Le taux T 0 est le taux annuel de rendement de l'emprunt d'Etat de même durée moyenne de remboursement que l'avance ;
Y est égal à la différence entre, d'une part, la somme des intérêts d'un prêt de 1 euros consenti sur cinq annuités constantes au taux annuel de rendement de l'emprunt d'Etat à trois ans, majoré de 0,35 point et, d'autre part, la moitié des intérêts d'un prêt de 1 euros consenti sur un an au taux annuel de rendement de l'emprunt d'Etat à un an, majoré de 0,35 point.
Le taux S est applicable aux avances faisant l'objet d'une offre de prêt au cours du même trimestre. Le taux fixé précédemment reste toutefois en vigueur lorsque les taux de rendement moyens des emprunts d'Etat n'ont pas varié de plus de 0,25 point depuis la dernière fixation. Cette variation est appréciée sur la moyenne algébrique des taux de rendement moyens de deux emprunts d'Etat de maturité proche, respectivement de cinq ans et quinze ans, dont les références sont communiquées par l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1 du présent code pour chaque année civile avant le 1er novembre de l'année précédente.

Article R318-17 *En cas de remboursement anticipé partiel ou total de l'avance, les fractions de crédit d'impôt restant à imputer ne peuvent plus être utilisées. Les conditions d'application du présent article sont précisées par le ministre chargé de l'économie et des finances.*

Section 4 Conventions avec les établissements de crédit

Article R318-18 *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 au premier alinéa du I de l'article 244 quater J.*
Cette convention est signée au nom de l'Etat par le ministre chargé de l'économie et des finances.

Article R318-19 *Le ministre chargé de l'économie et des finances et le ministre chargé du logement sont autorisés à confier la gestion et le suivi des crédits d'impôt dus au titre des avances remboursables 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 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.*
Dans ce cas, les établissements de crédit doivent conclure avec cet organisme 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 5 Garantie des prêts

Article R318-20 *Les avances prévues au premier alinéa du I de l'article 244 quater J peuvent bénéficier de la garantie mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 312-1 du présent code, dans les conditions prévues aux articles R. 312-3-1 à R. 312-3-3.*
Lorsque l'établissement de crédit accorde, en complément de l'avance, un prêt conventionné garanti en application de l'article R. 312-3-1, l'octroi de l'avance est subordonné à celui de la garantie mentionnée à l'alinéa précédent.

Section 6 Contrôle

Article R318-21 *Le contrôle des conditions d'application des dispositions du présent chapitre est exercé par le ministre chargé de l'économie et des finances et le ministre chargé du logement.*
Les contrôles qui peuvent, le cas échéant, être confiés à l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1 en application de l'article R. 318-19 doivent être effectués par des agents commissionnés à cet effet par les ministres chargés du logement et de l'économie et des finances.

Article R318-22 *I. - Dans le cas où les conditions relatives à la justification des ressources déclarées par l'emprunteur, prévues aux alinéas huit à treize du I de l'article 244 quater J du code général des impôts et à l'article R. 318-5 ci-dessus, n'ont pas été respectées par lui et afin de permettre à l'Etat d'ordonner le remboursement de l'avantage dont l'emprunteur a indûment bénéficié, l'établissement de crédit communique au ministre chargé du logement ou, le cas échéant, à l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1, au plus tard le 31 mars, les informations nominatives concernant les offres d'avance qu'il a faites l'année précédente et concernant :*
- les emprunteurs qui ne lui ont pas transmis, après relance de sa part, le ou les avis d'imposition requis ;
- les emprunteurs dont le ou les avis d'imposition font apparaître, par rapport aux revenus fiscaux de référence déclarés, un écart justifiant une réduction de l'avantage dont ils ont bénéficié, à moins que l'avance n'ait fait l'objet d'une régularisation avec l'emprunteur avant cette date dans les conditions fixées par l'arrêté prévu à l'article R. 318-5.
II. - Au vu des informations communiquées par l'établissement de crédit, le ministre chargé du logement ou, le cas échéant, l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1 invite le bénéficiaire de l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception, à faire part de ses observations dans un délai de deux mois.

A l'expiration du délai, le ministre chargé du logement, le cas échéant sur proposition de l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1, demande le remboursement de l'avantage indûment perçu par l'emprunteur. Le titre exécutoire porte :
- dans le cas mentionné au deuxième alinéa du présent article, sur le reversement d'une somme équivalente à celle du crédit d'impôt dont l'établissement de crédit a bénéficié en contrepartie de l'avance accordée à l'emprunteur, majorée de 25 % ;
- dans le cas mentionné au troisième alinéa du présent article, sur le reversement d'une somme égale à la différence, majorée de 25 %, entre la somme correspondant au crédit d'impôt dont l'établissement de crédit a bénéficié en contrepartie de l'avance accordée à l'emprunteur et celle correspondant à celui dont il aurait bénéficié si le revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition au titre de l'année précédant l'offre de prêt avait été pris en compte pour l'attribution de l'avance. Si la durée de la période de remboursement, ou, s'il y lieu, de différé, a été réduite en application des dispositions de l'article R. 318-12, la somme correspondant au crédit d'impôt dont l'établissement de crédit aurait bénéficié si le revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition au titre de l'année précédant l'offre de prêt avait été pris en compte pour l'attribution de l'avance est calculée sur la base de la durée de remboursement ou, s'il y a lieu, de différé, la plus proche de celle retenue par l'emprunteur.
La créance est recouvrée au profit de l'Etat par les comptables du Trésor, selon les modalités prévues pour les créances étrangères à l'impôt et au domaine.
L'établissement de crédit informe l'emprunteur de ces dispositions dès l'émission de l'offre de prêt.

Article R318-23 *Dans les situations prévues à la première phrase du 1 et au 2 du II de l'article 199 ter I du code général des impôts et si l'offre d'avance faite à l'emprunteur le mentionnait expressément, l'établissement de crédit peut prévoir de rendre immédiatement exigible le remboursement par l'emprunteur de l'avance sans intérêt. Dans tous les cas, il doit indiquer dans le contrat de prêt les conditions générales de l'avance remboursable et les obligations d'information incombant à l'emprunteur, notamment en cas de changement de situation.*

Section 7 Dispositions particulières aux départements d'outre-mer

Article R318-24 *Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux avances remboursables sans intérêt accordées pour financer les logements situés dans les départements d'outre-mer sous réserve des dispositions des articles R. 318-25 à R. 318-27 ci-après.*

Article R318-25 *Pour les ménages dont les ressources sont au plus égales à 60 % du plafond de ressources prévu à l'article R. 318-4 pour la zone B, le montant de l'avance de base est égal à la moins élevée des sommes résultant des deux calculs suivants :*
40 % du coût de l'opération retenu dans la limite d'un montant maximal déterminé selon les conditions de l'article R. 318-10. Ce taux est porté à 50 % dans les zones urbaines sensibles et dans les zones franches urbaines mentionnées à l'article 42 de la loi nº 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ;
50 % du montant du ou des autres prêts d'une durée supérieure à deux ans concourant au financement de l'opération.
Les dispositions du 2º de l'article R. 318-10 sont applicables aux avances prévues au présent article.

Article R318-26 *Lorsque les ménages ont des ressources au plus égales à 60 % du plafond de ressources prévu à l'article R. 318-4 pour la zone B, les durées de la période de remboursement ou, s'il y a lieu, de la période de différé prévues à ces mêmes articles sont majorées de trois années pour chaque tranche de revenu fiscal de référence excepté pour la tranche la plus élevée.*

Article R318-27 *Pour l'application de l'article R. 318-3, les logements doivent respecter les normes de surface et d'habitabilité prévues à l'annexe du décret nº 2005-69 du 31 janvier 2005, à l'exception de celles concernant l'eau chaude (article 2.5) et le chauffage (article 2.6).*

Section 8 Conditions financières relatives aux avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété et modifiant le code de la construction et de l'habitation

Article R318-28 *Les zones A, B ou C mentionnées dans la présente section sont celles mentionnées aux articles 2 duodecies, 2 duodecies A et 2 terdecies A de l'annexe III au code général des impôts.*

Article R318-29 *Les plafonds visés à l'article R. 318-4 sont définis par le tableau suivant :*
(En euros)
NOMBRE DE PERSONNES DESTINÉES À OCCUPER LE LOGEMENT
1
ZONE A
31 250
ZONES B ET C
23 688
NOMBRE DE PERSONNES DESTINÉES À OCCUPER LE LOGEMENT
2
ZONE A
43 750
ZONES B ET C
31 588
NOMBRE DE PERSONNES DESTINÉES À OCCUPER LE LOGEMENT
3
ZONE A
50 000
ZONES B ET C
36 538
NOMBRE DE PERSONNES DESTINÉES À OCCUPER LE LOGEMENT
4
ZONE A
56 875
ZONES B ET C
40 488
NOMBRE DE PERSONNES DESTINÉES À OCCUPER LE LOGEMENT
5 et plus
ZONE A
64 875
ZONES B ET C
44 425
NOTA : Ces dispositions sont applicables aux offres de prêt émises à compter du 1er avril 2007.

Article R318-30 *1º Le montant maximum mentionné au a du 1º de l'article R. 318-10 est défini par le tableau suivant :*
(En euros)
NOMBRE DE PERSONNES destinées à occuper le logement
1
LOGEMENT ANCIEN
Zone A
72 000
Zone B
44 000
Zone C
41 250
LOGEMENT NEUF
Zone A
80 000
Zones B et C
55 000

NOMBRE DE PERSONNES destinées à occuper le logement
2
LOGEMENT ANCIEN
Zone A
101 250
Zone B
66 000
Zone C
61 875
LOGEMENT NEUF
Zone A
112 500
Zones B et C
82 500
NOMBRE DE PERSONNES destinées à occuper le logement
3
LOGEMENT ANCIEN
Zone A
112 500
Zone B
76 000
Zone C
71 250
LOGEMENT NEUF
Zone A
125 000
Zones B et C
95 000
NOMBRE DE PERSONNES destinées à occuper le logement
4
LOGEMENT ANCIEN
Zone A
123 750
Zone B
86 000
Zone C
80 625
LOGEMENT NEUF
Zone A
137 500
Zones B et C
107 500
NOMBRE DE PERSONNES destinées à occuper le logement
5
LOGEMENT ANCIEN
Zone A
135 000
Zone B
96 000
Zone C
90 000
LOGEMENT NEUF
Zone A

150 000
Zones B et C
120 000
NOMBRE DE PERSONNES destinées à occuper le logement
6 et plus
LOGEMENT ANCIEN
Zone A
146 250
Zone B
106 000
Zone C
99 375
LOGEMENT NEUF
Zone A
162 500
Zones B et C
132 500
2º Le montant mentionné au 2º de l'article R. 318-10 est défini par le tableau suivant :
(En euros)
NOMBRE DE PERSONNES DESTINÉES À OCCUPER LE LOGEMENT
3 et moins
ZONE A
12 500
ZONES B ET C
10 000
NOMBRE DE PERSONNES DESTINÉES À OCCUPER LE LOGEMENT
4 et plus
ZONE A
15 000
ZONES B ET C
12 500

Article R318-31 *1º Le seuil mentionné au b de l'article R. 318-10-1 est défini par le tableau suivant :*
(En euros)
NOMBRE DE PERSONNES DESTINÉES À OCCUPER LE LOGEMENT
3 et moins
ZONE A
4 000
ZONES B ET C
3 000
NOMBRE DE PERSONNES DESTINÉES À OCCUPER LE LOGEMENT
4 et plus
ZONE A
5 000
ZONES B ET C
4 000
2º Les plafonds visés au c de l'article R. 318-10-1 sont définis par le tableau suivant :
(En euros)
NOMBRE DE PERSONNES destinées à occuper le logement
1
PARIS et communes limitrophes
23 079
RESTE de l'Ile-de-France

23 079
AUTRES RÉGIONS
20 065
NOMBRE DE PERSONNES destinées à occuper le logement
2
PARIS et communes limitrophes
34 491
RESTE de l'Ile-de-France
34 491
AUTRES RÉGIONS
26 794
NOMBRE DE PERSONNES destinées à occuper le logement
3
PARIS et communes limitrophes
45 215
RESTE de l'Ile-de-France
41 461
AUTRES RÉGIONS
32 223
NOMBRE DE PERSONNES destinées à occuper le logement
4
PARIS et communes limitrophes
53 984
RESTE de l'Ile-de-France
49 663
AUTRES RÉGIONS
38 899
NOMBRE DE PERSONNES destinées à occuper le logement
5
PARIS et communes limitrophes
64 228
RESTE de l'Ile-de-France
58 791
AUTRES RÉGIONS
45 760
NOMBRE DE PERSONNES destinées à occuper le logement
6
PARIS et communes limitrophes
72 274
RESTE de l'Ile-de-France
66 158
AUTRES RÉGIONS
51 570
NOMBRE DE PERSONNES destinées à occuper le logement
Par personne supplémentaire
PARIS et communes limitrophes
8 053
RESTE de l'Ile-de-France
7 371
AUTRES RÉGIONS
5 753
NOTA : Ces dispositions sont applicables aux offres de prêt émises à compter du 1er avril 2007.

Article R318-32 *La fraction de l'avance faisant l'objet du différé et la durée de la seconde période de remboursement mentionnées à l'article R. 318-12 sont définies par le tableau suivant :*
REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE
Moins de 15 801 euros
FRACTION de l'avance avec différé
100 %
DURÉE DE LA PÉRIODE 2
Avance ne faisant pas l'objet de la majoration mentionnée au seizième alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts
48 mois
Avance faisant l'objet de la majoration mentionnée au seizième alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts
72 mois
REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE
De 15 801 à 19 750 euros
FRACTION de l'avance avec différé
75 %
DURÉE DE LA PÉRIODE 2
Avance ne faisant pas l'objet de la majoration mentionnée au seizième alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts
36 mois
Avance faisant l'objet de la majoration mentionnée au seizième alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts
54 mois
REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE
De 19 751 à 23 688 euros
FRACTION de l'avance avec différé
50 %
DURÉE DE LA PÉRIODE 2
Avance ne faisant pas l'objet de la majoration mentionnée au seizième alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts
24 mois
Avance faisant l'objet de la majoration mentionnée au seizième alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts
36 mois
REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE
23 689 euros et plus
FRACTION de l'avance avec différé
aucune
DURÉE DE LA PÉRIODE 2
Avance ne faisant pas l'objet de la majoration mentionnée au seizième alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts
-
Avance faisant l'objet de la majoration mentionnée au seizième alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts
-
NOTA : Ces dispositions sont applicables aux offres de prêt émises à compter du 1er avril 2007.

Article R318-33 *La durée mentionnée à l'article R. 318-15 est définie par le tableau suivant :*
REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE
Moins de 15 801 euros
DURÉE DE LA PÉRIODE 1

Avance ne faisant pas l'objet de la majoration mentionnée au seizième alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts
18 ans
Avance faisant l'objet de la majoration mentionnée au seizième alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts
18 ans
REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE
De 15 801 à 19 750 euros
DURÉE DE LA PÉRIODE 1
Avance ne faisant pas l'objet de la majoration mentionnée au seizième alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts
18 ans
Avance faisant l'objet de la majoration mentionnée au seizième alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts
18 ans
REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE
De 19 751 à 23 688 euros
DURÉE DE LA PÉRIODE 1
Avance ne faisant pas l'objet de la majoration mentionnée au seizième alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts
15 ans
Avance faisant l'objet de la majoration mentionnée au seizième alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts
15 ans
REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE
De 23 688 à 31 588 euros
DURÉE DE LA PÉRIODE 1
Avance ne faisant pas l'objet de la majoration mentionnée au seizième alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts
8 ans
Avance faisant l'objet de la majoration mentionnée au seizième alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts
12 ans
REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE
31 589 euros et plus
DURÉE DE LA PÉRIODE 1
Avance ne faisant pas l'objet de la majoration mentionnée au seizième alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts
6 ans
Avance faisant l'objet de la majoration mentionnée au seizième alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts
9 ans
NOTA : Ces dispositions sont applicables aux offres de prêt émises à compter du 1er avril 2007.

Titre II Amélioration de l'habitat

Chapitre Ier Agence nationale de l'habitat

Section 1 Organisation et fonctionnement de l'agence

Sous-section 1 Dispositions générales

Article R321-1 *L'Agence nationale de l'habitat est un établissement public administratif de l'Etat doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Elle est placée sous la tutelle du ministre chargé du logement et du ministre chargé des finances.*

Article R321-2 *Dans le cadre de sa mission définie à l'article L. 321-1, l'agence apporte son aide financière sous forme de subventions aux bénéficiaires mentionnés aux articles R. 321-12 et R. 321-13 ou de dotations aux établissements publics de coopération intercommunale ainsi qu'aux départements ayant conclu la convention prévue à l'article L. 321-1-1. Elle peut se voir confier la gestion des aides des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale mentionnées aux articles L. 312-2-1 et L. 321-1-1 ainsi que, à titre accessoire, celle d'aides ayant le même objet, non régies par le présent code, pour le compte d'autres personnes morales de droit public.*

Article R321-3 *Pour l'accomplissement de sa mission, l'agence dispose des ressources suivantes :*
1° Des subventions de l'Etat ;
2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;
3° Le produit des amendes civiles mentionnées à l'article L. 651-2 ;
4° Des emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à effectuer conformément à la législation et à la réglementation ;
5° Le remboursement des subventions qu'elle a accordées et qui sont annulées ;
6° Le produit des dons et legs ;
7° Des recettes accessoires ;
8° Les sommes correspondant aux aides accordées par les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale mentionnées aux articles L. 312-2-1 et L. 321-1-1 qui lui sont versées en application des conventions prévues à ces articles.

Article R321-4 *I. - L'agence est gérée par un conseil d'administration qui comprend, outre son président nommé par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé des finances, les vingt membres suivants :*
1° Un représentant du ministre chargé du logement ;
2° Un représentant du ministre chargé de la ville ;
3° Deux représentants du ministre chargé des finances ;
4° Un représentant du ministre chargé de l'équipement ;
5° Un représentant du ministre chargé de la santé ;
6° Un représentant du ministre chargé des collectivités locales ;
7° Un représentant des maires sur proposition de l'Association des maires de France ;
8° Un représentant des présidents d'établissements publics de coopération intercommunale, sur proposition de l'Assemblée des communautés de France ;
9° Un représentant des présidents de conseils généraux, sur proposition de l'Assemblée des départements de France ;
10° Cinq représentants des propriétaires ;
11° Deux représentants des locataires ;
12° Un représentant des professionnels de l'immobilier ;
13° Une personne qualifiée pour ses compétences dans le domaine du logement ;
14° Une personne qualifiée pour ses compétences dans le domaine social.
Ces membres ainsi qu'un nombre égal de suppléants sont nommés par arrêté du ministre chargé du logement, sur proposition, s'agissant des membres énumérés aux 2° à 6° ci-dessus, des ministres intéressés.
Le mandat du président et des membres titulaires et suppléants est de trois ans. Il est renouvelable.

Le conseil d'administration est réuni sur convocation de son président au moins deux fois par an et de plein droit à la demande de la majorité des membres du conseil ou d'un des ministres de tutelle dans le mois suivant la demande.
Le directeur général de l'agence, le représentant de l'autorité chargée du contrôle financier et l'agent comptable assistent avec voix consultative aux séances du conseil d'administration et, le cas échéant, à celles du comité restreint mentionné ci-après.
En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.
Un comité restreint, composé du président du conseil d'administration, d'un représentant du ministre chargé du logement, d'un représentant du ministre chargé des finances, d'un représentant des propriétaires et d'un représentant des locataires, siégeant en qualité de titulaire ou de suppléant au conseil d'administration, assure la permanence des relations entre le conseil d'administration et le directeur général entre les séances du conseil. Le conseil d'administration peut donner au comité restreint délégation pour statuer sur des matières mentionnées à l'article R. 321-5, à l'exception de celles figurant aux 1º, 2º, 3º du même article.
II. - Les membres du conseil d'administration exercent leurs fonctions à titre gratuit. Ils peuvent bénéficier, pour leur participation aux séances du conseil et du comité restreint, du remboursement de leurs frais dans les conditions prévues par la réglementation applicable aux fonctionnaires de l'Etat.
Ils ne peuvent en aucun cas prêter leur concours à l'agence à titre onéreux.
Ils ne peuvent prendre part aux délibérations ayant pour objet une affaire à laquelle ils ont un intérêt personnel.
Ils sont tenus de garder une discrétion absolue sur les délibérations auxquelles ils participent.
La même obligation s'impose à toute personne assistant aux séances du conseil d'administration et du comité restreint.

Article R321-5 *Le conseil d'administration exerce les attributions suivantes :*
1º Il vote le budget et approuve les comptes de l'agence ;
2º Il arrête son règlement intérieur ainsi que celui du comité restreint ;
3º Il établit le règlement général de l'agence, qui, une fois approuvé, est publié au Journal officiel de la République française ;
4º Il dresse la liste des travaux qui peuvent être subventionnés ;
5º Il définit les programmes d'actions de l'agence dans le cadre des orientations générales fixées par le ministre chargé du logement ;
6º Il prend les mesures, décisions ou sanctions prévues en application des articles R. 321-11, R. 321-15, R. 321-17 et R. 321-21 ;
7º Il autorise la conclusion des conventions nécessaires à l'exercice de missions de l'agence ;
8º Il statue sur le rapport annuel d'activités ;
9º Il examine le rapport annuel relatif à la mise en oeuvre des délégations de compétence et à la réalisation des objectifs de l'agence ;
10º Il donne un avis sur la répartition prévisionnelle entre les régions du montant des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé, y compris de celles susceptibles d'être déléguées en application de l'article L. 301-3 ;
11º Il approuve les transactions et autorise le directeur général à les signer ;
12º Il délibère sur les contrats d'objectifs entre l'agence et l'Etat.

Article R321-6 *Les délibérations du conseil d'administration ou du comité restreint sont exécutoires un mois après leur réception par le ministre chargé du logement et le ministre chargé des finances, sauf opposition motivée des ministres dans ce délai.*
En cas d'opposition des ministres, le président soumet à un nouvel examen du conseil d'administration la délibération modifiée pour tenir compte des motifs invoqués par les ministres. A défaut d'approbation par le conseil d'administration dans le délai d'un mois, la délibération modifiée peut être rendue exécutoire par décision conjointe des ministres de tutelle.
Par dérogation aux dispositions des deux alinéas précédents, les délibérations relatives au budget et au compte financier sont exécutoires dans les conditions fixées par le décret nº 99-575 du 8 juillet 1999 relatif aux modalités d'approbation de certaines décisions financières des établissements publics de l'Etat. Les délibérations relatives aux emprunts et aux acquisitions ou aliénations d'immeubles, ainsi que celles relatives aux règlements intérieurs mentionnés au 2º de l'article R. 321-5 ne sont exécutoires qu'après approbation expresse des ministres de tutelle.

Les délibérations relatives au règlement général mentionné au 3º de l'article R. 321-5 ne sont exécutoires qu'après approbation expresse des ministres de tutelle et du ministre chargé de l'outre-mer.
En cas d'urgence déclarée par le conseil d'administration, les ministres de tutelle peuvent autoriser conjointement l'exécution immédiate d'une délibération, quel que soit son objet.

Article R321-7 *Le directeur général de l'agence est nommé par le ministre chargé du logement. Il prépare les délibérations du conseil d'administration et du comité restreint et en assure l'exécution.*
Ses instructions sont transmises au délégué mentionné à l'article R. 321-11 et au président de la commission instituée au I de l'article R. 321-10 et sont communiquées au président des établissements publics de coopération intercommunale et des conseils généraux des départements ayant conclu la convention prévue à l'article L. 321-1-1.
Il conclut les conventions mentionnées aux articles L. 312-2-1 et L. 321-1-1. Il prescrit l'exécution des recettes et des dépenses de l'agence. Il est ordonnateur des dépenses de l'agence, y compris de celles prises en application des conventions prévues aux articles L. 301-3, L. 301-5-1, L. 301-5-2, L. 312-2-1 et L. 321-1-1. Il représente l'agence en justice et dans tous les actes de la vie civile et fait tous actes utiles au fonctionnement de l'agence. Il établit le rapport annuel d'activités, le soumet au conseil d'administration et le transmet, après approbation du conseil, aux ministres de tutelle.
Il nomme aux emplois de l'agence et a autorité sur le personnel.
Il est la personne responsable des marchés de l'établissement au sens de l'article 20 du code des marchés publics. Il conclut les conventions mentionnées au 7º de l'article R. 321-5. Il peut déléguer sa signature à des agents de l'agence. Il peut déléguer ses pouvoirs aux délégués locaux mentionnés à l'article R. 321-11, dans des limites qu'il détermine, pour prendre tout acte nécessaire à l'exercice de leurs attributions, notamment ses pouvoirs d'ordonnateur et de personne responsable des marchés dans les conditions prévues par le code des marchés publics.

Article R321-8 *La gestion financière et comptable de l'agence est organisée suivant les modalités fixées par le décret nº 62-1587 du 29 décembre 1962 modifié portant règlement général sur la comptabilité publique et les dispositions des articles L. 301-3, L. 301-5-1, L. 301-5-2, L. 312-2-1 et L. 321-1-1.*
Lorsque les aides de l'agence sont payées par un établissement public de coopération intercommunale ou un département dans le cadre d'une convention de délégation de compétence prévue à l'article L. 321-1-1, les pièces justificatives des paiements effectués sont conservées par le comptable de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département qui produit une attestation certifiant que les paiements effectués par lui sont accompagnés des pièces justificatives correspondantes et qu'il est en possession de toutes les pièces afférentes aux opérations prévues par la convention de délégation. Cette attestation est communiquée à l'agence.
Lorsque l'agence est autorisée, par une convention conclue avec une collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale en application de l'article L. 321-1-1 ou de l'article L. 312-2-1, à exécuter les dépenses résultant des décisions d'attribution d'aides apportées sur son budget propre par le mandant et à recouvrer les produits des reversements, elle peut bénéficier du versement d'une avance d'un montant équivalent, au maximum, aux dépenses prévues. Ce montant est fixé par la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale mandant dans la limite d'un plafond inscrit dans la convention.
Le paiement des avances ultérieures ou le remboursement de débours de l'agence s'effectue selon un échéancier prévu à la convention, au vu d'un décompte détaillé des opérations, d'un certificat de l'ordonnateur de l'agence attestant de la réalisation des opérations et d'une attestation du comptable de l'agence certifiant que les paiements effectués par lui sont appuyés des pièces justificatives correspondantes.
La convention conclue entre l'agence et la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale prévoit la périodicité, au moins annuelle, et les modalités de reddition des comptes dans des délais permettant au comptable de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale de produire son compte de gestion.
L'agence est soumise au contrôle de l'inspection générale du ministère chargé du logement.

Article R321-9 *Une convention passée entre le ministre chargé du logement et l'agence fixe les conditions dans lesquelles les services du ministère apportent leur concours à l'agence, notamment pour l'instruction et le traitement des dossiers soumis à la commission prévue à l'article R. 321-10.*

Sous-section 2 Organisation et fonctionnement de la commission d'amélioration de l'habitat

Article R321-10 *I. - Dans chaque département, une commission d'amélioration de l'habitat :*
1º Décide de l'attribution des subventions dans la limite des autorisations d'engagement notifiées par le directeur général ou prononce le rejet des demandes d'aide ;
2º Décide du reversement des subventions en application de l'article R. 321-21 ;
3º Approuve les programmes d'actions intéressant son ressort ;
4º Statue, pour la partie concernant son champ de compétence, sur le rapport annuel d'activité établi par le délégué local mentionné à l'article R. 321-11.
La commission peut être saisie pour avis de toute convention intéressant l'amélioration de l'habitat et engageant l'agence exclusivement dans son ressort territorial.
La commission est composée des membres suivants :
a) Le directeur départemental de l'équipement ou son représentant ou, à Paris, le directeur de l'urbanisme et du logement à la préfecture de Paris ou son représentant ;
b) Le trésorier-payeur général ou son représentant ou, à Paris, le receveur général des finances ou son représentant ;
c) Trois représentants des propriétaires ;
d) Un représentant des locataires ;
e) Une personne qualifiée pour ses compétences dans le domaine du logement ;
f) Une personne qualifiée pour ses compétences dans le domaine social.
Les membres de la commission mentionnés au c, d, e et f ainsi qu'un nombre égal de membres suppléants sont nommés pour trois ans par arrêté du préfet. Leur mandat est renouvelable. La commission est présidée par le membre mentionné au a.
Sur proposition du délégué local mentionné à l'article R. 321-11, la commission arrête son règlement intérieur et le soumet pour approbation au directeur général de l'agence.
II. - Lorsqu'un département ou un établissement public de coopération intercommunale a conclu une convention mentionnée à l'article L. 321-1-1, les décisions d'attribution des aides ou de rejet des demandes d'aide sont prises après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat.
Cette commission, présidée de plein droit, selon le cas, par le président du conseil général ou son représentant ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou son représentant, est composée des membres de la commission d'amélioration de l'habitat mentionnée au I ci-dessus.
Toutefois, le département ou l'établissement public coopération intercommunale peut décider que, pour la durée de la convention, la commission locale d'amélioration de l'habitat sera composée de membres choisis et désignés par le président du conseil général ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale. Outre son président, le délégué local de l'agence nationale de l'habitat et le trésorier-payeur général ou, à Paris, le receveur général des finances ou leur représentant, la commission ne peut compter plus de six membres, dont un représentant des locataires et au moins un représentant des propriétaires. Le mandat des membres de la commission ne peut excéder six ans. La composition de la commission est notifiée au préfet du département et au délégué local de l'agence. Il en est de même des changements ultérieurs intervenant dans la composition de la commission.
La commission locale d'amélioration de l'habitat émet un avis sur :
1º Les demandes présentées dans le cadre de la convention conclue entre l'agence et la collectivité concernée en application de l'article L. 321-1-1 ;
2º Le reversement des subventions effectué en application de l'article R. 321-21 ;
3º Pour la partie concernant son champ de compétence, le rapport annuel d'activité établi par le délégué local mentionné à l'article R. 321-11.
Elle établit son règlement intérieur, le soumet pour avis au délégué local de l'agence mentionné à l'article R. 321-11 et le notifie au préfet dans le mois qui suit son adoption.
III. - Dans les commissions mentionnées aux I et II ci-dessus, en cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.
Lorsqu'une personne siégeant dans l'une des commissions mentionnées aux I et II ci-dessus a un intérêt direct ou indirect aux opérations susceptibles d'être financées par l'agence, elle s'abstient de participer à la délibération de la commission.
Les rapports annuels des commissions mentionnées aux I et II ci-dessus sont transmis au directeur général pour l'élaboration des rapports visés aux 8º et 9º de l'article R. 321-5.

Article R321-10-1 *Lorsqu'une convention mentionnée à l'article L. 321-1-1 a été signée, le président, selon le cas, du conseil général ou de l'établissement public de coopération intercommunale :*
1º Décide de l'attribution des subventions, dans la limite des autorisations d'engagement annuelles prévues dans la convention mentionnée à l'article L. 301-5-1 ou à l'article L. 301-5-2 ou prononce le rejet des demandes d'aide, après avis de la commission mentionnée au II de l'article R. 321-10 ;
2º Décide du reversement des subventions en application de l'article R. 321-21 après avis de la commission mentionnée au II de l'article R. 321-10 ;
3º Approuve les programmes d'actions intéressant son ressort.

Article R321-11 *Le directeur général de l'agence nomme auprès de chaque commission d'amélioration de l'habitat un délégué local qu'il choisit, sur proposition du directeur départemental de l'équipement, parmi les personnels de la direction départementale de l'équipement dans le ou les départements concernés.*
Le délégué local remplit, auprès de la commission d'amélioration de l'habitat, le rôle confié au directeur général auprès du conseil d'administration de l'agence. Il instruit les demandes d'aide et assiste aux séances de la commission. Il assure l'exécution des décisions prises par la commission en application du I de l'article R. 321-10. Il assure les missions confiées à l'agence, dans le ressort territorial dont il a la charge, en application des conventions signées en application des articles L. 301-5-1, L. 301-5-2, L. 312-2-1 et L. 321-1-1. Il peut être assisté d'un délégué adjoint nommé sur sa proposition par le directeur général. Dans les territoires non couverts par les conventions mentionnées aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, le délégué local décide de l'attribution des subventions aux prestations d'ingénierie permettant la mise en oeuvre des opérations mentionnées à l'article R. 321-16.
Dans le délai de quinze jours suivant la réunion de la commission, le délégué local peut déférer au conseil d'administration de l'agence les décisions prises en application des 1º et 2º du I de l'article R. 321-10, qui ne deviennent exécutoires qu'après leur approbation par le conseil d'administration ou le comité restreint. A défaut d'approbation, la décision du conseil d'administration se substitue à celle de la commission.
Le directeur général peut autoriser le délégué local à déléguer sa signature aux personnes placées sous son autorité.

Section 2 Conditions d'attribution des aides

Article R321-12 *I. L'agence peut accorder des subventions :*
1º Aux propriétaires ou à tout autre titulaire d'un droit réel conférant l'usage des locaux pour des logements qu'ils donnent à bail ou, dans des conditions fixées par le règlement général de l'agence, qu'ils mettent à disposition d'autrui et qui sont occupés dans les conditions prévues à l'article R. 321-20 ;
2º Aux propriétaires ou à tout autre titulaire d'un droit réel conférant l'usage des locaux pour les logements qu'ils occupent eux-mêmes dans les conditions prévues à l'article R. 321-20 ;
3º Aux personnes qui assurent la charge effective des travaux dans des logements occupés dans les conditions prévues à l'article R. 321-20 par leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint, de leur concubin au sens de l'article 515-8 du code civil ou du cosignataire d'un pacte civil de solidarité défini à l'article 515-1 du code civil lorsque ces derniers ont la qualité de propriétaires ou de titulaires d'un droit réel conférant l'usage des locaux ;
4º Aux communes ou à leurs groupements qui se substituent aux propriétaires ou exploitants défaillants pour les mesures qu'ils exécutent en leur lieu et place sur l'immeuble en application des articles L. 1331-29 du code de la santé publique et L. 123-3, L. 129-2 et L. 511-2 du présent code, dans les conditions fixées par le règlement général de l'agence ;
5º Aux locataires qui effectuent des travaux en application des articles 1er et 4 de la loi nº 67-561 du 12 juillet 1967 modifiée relative à l'amélioration de l'habitat ou qui effectuent, avec l'accord exprès de leur bailleur, des travaux d'accessibilité ou d'adaptation au handicap de leur logement ;
6º Aux organismes agréés dans les conditions prévues aux articles L. 252-1 et L. 442-8-1 ;
7º Aux syndicats de copropriétaires lorsque les travaux portent sur les parties communes et équipements communs d'un immeuble en copropriété faisant l'objet du plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1 ou situé dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article 6 de la loi nº 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant la mise en oeuvre du droit au logement, l'attribution de la subvention excluant les copropriétaires à titre personnel du bénéfice de l'aide pour les mêmes travaux.

Ces dispositions s'appliquent également lorsqu'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique, une notification de travaux prise en application de l'article L. 1334-2 du même code, un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du présent code, ou un arrêté pris en application des articles L. 129-1 et suivants a été notifié au syndicat de copropriétaires et pour l'ensemble des mesures prescrites sur l'immeuble par lesdits arrêtés, ou lorsque les travaux portant sur les parties communes et équipements communs tendent à permettre l'accessibilité de l'immeuble.

8º Aux syndicats de copropriétaires lorsqu'un administrateur provisoire a été désigné par le président du tribunal de grande instance, conformément aux dispositions de l'article 29-1 de la loi nº 65-557 du 10 juillet 1965 fixant statut de la copropriété, pour le financement des travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété ;

9º Aux maîtres d'ouvrage, personnes physiques ou morales, publiques ou privées, pour la participation au financement des prestations prévues à l'article R. 321-16.

Pour l'application du présent article, sont assimilés aux propriétaires les titulaires d'un contrat leur donnant vocation à l'attribution à terme de la propriété du logement ainsi que les porteurs de parts ou d'actions de sociétés donnant vocation à l'attribution en propriété du logement.

Dans les cas mentionnés aux 2º et 3º, la subvention n'est attribuée que pour des logements occupés par des personnes dont l'ensemble des ressources répond aux conditions définies, après avis du conseil d'administration, par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé du logement. Cet arrêté fixe notamment les plafonds de ressources qui sont révisés chaque année par l'agence en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation hors tabac. Ces conditions de ressources sont également applicables aux personnes mentionnées au 3º qui, supportant la charge des travaux à effectuer dans des logements occupés par leurs proches, sollicitent le bénéfice de l'aide.

II. - L'agence peut également accorder, à titre exceptionnel et dans des conditions fixées par le règlement général de l'agence, des subventions portant sur des travaux réalisés dans des locaux à usage d'habitation inclus dans un bail commercial, soit au titulaire de ce bail commercial, soit au propriétaire des murs.

Article R321-13 *Sous réserve de l'application des dispositions du 4º de l'article R. 321-12 et exception faite de l'établissement public de gestion immobilière de Nord - Pas-de-Calais institué par l'article 191 de la loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, les collectivités publiques et leurs établissements publics ne peuvent bénéficier de l'aide de l'agence. Cette disposition ne s'applique pas aux participations prévues à l'article R. 321-16.*

Les établissements publics d'aménagement prévus à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du présent code et les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la construction ou la gestion de logements ou la restructuration urbaine ne peuvent bénéficier de l'aide de l'agence que pour les opérations de réhabilitation, en vue de leur revente, des logements acquis dans les copropriétés faisant l'objet du plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1. La commission d'amélioration de l'habitat ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général ayant conclu la convention mentionnée à l'article L. 321-1-1 peut, selon des critères définis par le règlement général de l'agence, assortir l'aide accordée de dérogations aux règles d'utilisation des locaux définies à l'article R. 321-20.

Article R321-14 *Les immeubles ou les logements doivent être achevés depuis quinze ans au moins à la date de la notification de la décision d'octroi de subvention.*

Toutefois, ce délai est ramené à dix ans lorsque les travaux portent sur les parties communes d'un immeuble faisant l'objet du plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1.

Ces délais peuvent ne pas être exigés lorsque les travaux envisagés tendent soit à réaliser l'adaptation des logements aux besoins spécifiques des personnes handicapées ou des personnes âgées, soit à améliorer les logements occupés par les personnes appelées à travailler la nuit, soit à économiser l'énergie.

A titre exceptionnel, des dérogations à la condition de délai énoncée au premier alinéa peuvent être accordées par la commission d'amélioration de l'habitat ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général ayant conclu la convention mentionnée à l'article L. 321-1-1, en fonction de l'urgence et de l'intérêt des travaux à réaliser et selon des critères définis par le règlement général de l'agence.

Article R321-15 *Les travaux qui peuvent donner lieu à subvention sont ceux qui, entrant dans les prévisions de l'article L. 321-1, figurent sur la liste dressée par le conseil d'administration.*

Ne peuvent faire l'objet d'aucune aide de l'agence les travaux destinés exclusivement à l'embellissement des locaux et les travaux de petit entretien au sens de l'article 1er du décret nº 98-331 du 30 avril 1998 relatif à la nature des travaux

d'amélioration, de transformation ou d'aménagement de logements locatifs sociaux soumis au taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée et modifiant le code de la construction et de l'habitation. Toutefois, la totalité des mesures prescrites sur un immeuble par un arrêté pris en application des articles L. 1331-26 et suivants et L. 1334-1 et suivants du code de la santé publique, ou des articles L. 123-3, L. 129-1 et suivants et L. 511-1 et suivants du présent code peuvent faire l'objet d'une subvention de l'agence. Sont également exclus de l'aide les travaux de réhabilitation lourde qui, ayant pour effet d'apporter une modification importante au gros oeuvre ou d'accroître sensiblement le volume ou la surface habitable des locaux d'habitation, équivalent à des travaux de construction ou de reconstruction, à moins qu'ils ne soient réalisés sur un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-26 et suivants du code la santé publique ou d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du présent code ou qu'ils constituent la transformation en logements de locaux affectés à un autre usage.

Article R321-16 *L'agence peut participer, sous forme de subventions ou par voie de convention, à des diagnostics préalables, à des études pré-opérationnelles, à l'animation et au suivi nécessaires à la mise en oeuvre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat mentionnées à l'article L. 303-1 et au 7° de l'article R. 321-12, des plans de sauvegarde prévus à l'article L. 615-1, des programmes d'intérêt général mentionnés à l'article R. 327-1 et des programmes sociaux thématiques concourant à l'amélioration de l'habitat. Les modalités et conditions de cette participation, et notamment les conditions d'attribution et de versement des subventions, sont fixées par le règlement général de l'agence.*

Article R321-17 *Le montant de la subvention versée par l'agence ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques directes à plus de 80 % coût global de l'opération d'amélioration, sauf cas exceptionnels répondant à des critères fixés par le règlement général de l'agence.*
Le conseil d'administration fixe le montant maximum de la subvention par application d'un taux déterminé à la dépense subventionnable ou de manière forfaitaire. Il définit les conditions dans lesquelles les travaux subventionnables peuvent être plafonnés ou celles dans lesquelles la subvention peut être modulée en fonction de critères de ressources des demandeurs, de critères géographiques ou de conditions spécifiques de location.
Ne donnent pas lieu au bénéfice de subventions les travaux qui ont fait l'objet depuis moins de dix ans ou font l'objet des concours financiers prévus par la réglementation relative aux aides de l'Etat pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements en accession à la propriété et celles relatives aux habitations à loyer modéré.

Article R321-18 *La demande de subvention est présentée par l'une des personnes mentionnées à l'article R. 321-12 ou par son mandataire.*
Le règlement général de l'agence précise les renseignements et pièces qui doivent être fournis à l'appui de la demande, détermine les modalités permettant d'assurer la confidentialité des informations recueillies et fixe les règles d'instruction des dossiers, en particulier celles relatives à la réception et aux délais d'instruction des demandes ainsi qu'à la notification des décisions.
Seuls les travaux commencés après le dépôt de la demande de subvention peuvent bénéficier d'une aide de l'agence. Toutefois la commission d'amélioration de l'habitat ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général ayant conclu la convention mentionnée à l'article L. 321-1-1 peut, à titre exceptionnel, accorder une subvention lorsque le dossier n'a pu être déposé qu'après le commencement des travaux, notamment en cas de travaux réalisés d'office par la commune ou l'Etat en application des articles L. 1331-29 et L. 1334-2 du code de la santé publique, ou des articles L. 129-2 et L. 511-2 et suivant du présent code et en cas d'application de l'article L. 125-1 du code des assurances relatif aux dommages causés par des catastrophes naturelles ou de l'article L. 122-7 du même code relatif aux dommages causés par les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans et cyclones.
La décision d'octroi de subvention mentionne les caractéristiques principales du projet, le montant de la subvention, les conditions de son versement et les dispositions relatives à son reversement éventuel ainsi que le comptable assignataire. Toute demande qui n'a pas donné lieu à la notification d'une décision, au sens du présent article, dans un délai de quatre mois à compter de la réception du dossier complet est réputée rejetée.
La subvention est versée, sur déclaration d'achèvement des travaux, après vérification de la conformité des travaux réalisés avec les caractéristiques du projet sur lesquelles la décision d'attribution a été fondée. La subvention est versée sur présentation des factures des entreprises, sauf cas exceptionnels dus, notamment, à la défaillance de l'entreprise chargée des travaux.

Par exception aux dispositions du présent article, des travaux définis par le conseil d'administration de l'agence peuvent être réalisés par les propriétaires occupants, sous réserve d'un encadrement technique des travaux durant leur exécution et de la production de justificatifs des dépenses engagées, dans des conditions définies par le règlement général de l'agence.

Article R321-19 *La décision d'octroi de la subvention devient caduque si les travaux ne sont pas commencés dans le délai d'un an à compter de la date de sa notification.*
Dans un délai de trois ans à compter de la même notification, qui est porté à cinq ans lorsque les travaux portent sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article R. 321-14, le bénéficiaire de la subvention est tenu de justifier de l'achèvement des travaux sous peine d'annulation de la décision d'octroi de la subvention et du remboursement des sommes déjà perçues.
Une prolongation de ces délais peut, selon des critères, et dans des limites et des conditions fixés par le règlement général de l'agence, être accordée par la commission d'amélioration de l'habitat ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général ayant conclu la convention mentionnée à l'article L. 321-1-1 sur demande dûment motivée du bénéficiaire de la subvention, notamment lorsque des circonstances extérieures à la volonté de l'intéressé ont fait obstacle à la réalisation des travaux.

Article R321-20 *Les locaux pour lesquels la subvention est accordée doivent être occupés pendant une durée et selon des critères déterminés par le règlement général de l'agence. Le logement doit être occupé à titre de résidence principale, au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.*
Tout changement d'occupation ou d'utilisation des logements ou toute mutation de propriété des logements intervenant pendant la période mentionnée au premier alinéa, doit être déclaré par le bénéficiaire de la subvention au délégué local dans un délai de deux mois suivant l'événement. En outre, à l'occasion d'une mutation de propriété, les cédants, les donataires ou leurs ayants droit sont tenus d'informer le notaire de l'octroi de la subvention.
Le règlement général de l'agence précise les modalités selon lesquelles les intéressés justifient que le logement est occupé conformément aux dispositions de la présente section. Il fixe également les conditions particulières applicables aux locaux visés au II de l'article R. 321-12.

Article R321-21 *Le reversement est de plein droit exigé s'il s'avère que l'aide a été obtenue à la suite de fausses déclarations ou de manoeuvres frauduleuses.*
Le conseil d'administration ou, sur délégation, le comité restreint exerce le pouvoir de sanction prévu à l'article L. 321-2. Il peut, notamment, prononcer une sanction pécuniaire en cas de fausses déclarations ou de manoeuvres frauduleuses.
I. - Lorsque aucune convention de délégation de compétence mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 n'a été signée et sans préjudice de poursuites judiciaires, le reversement total ou partiel de l'aide est prononcé par la commission d'amélioration de l'habitat en cas de méconnaissance des prescriptions de la présente section.
II. - Lorsque a été signée une convention de délégation de compétence mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du présent code et sans préjudice de poursuites judiciaires, le reversement total ou partiel de l'aide est prononcé par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général ayant attribué la subvention en cas de méconnaissance des prescriptions de la présente section.
III. - Le recouvrement des sommes dues en application des I et II ci-dessus est effectué selon les règles applicables à l'organisme ou à la collectivité qui avait assuré le paiement de l'aide.
IV. - Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunale ou une collectivité territoriale confie à l'agence, en application des articles L. 312-2-1 ou L. 321-1-1, la gestion des aides à l'habitat privé, la convention peut prévoir que le recouvrement est effectué par l'agence selon les règles applicables au recouvrement des sommes dues aux établissements publics nationaux à caractère administratif et les frais de recouvrement supportés par l'agence sont ensuite mis à la charge du mandant. Les décisions de remise gracieuse et d'admission en non-valeur sont, le cas échéant, adoptées par l'assemblée délibérante de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Article R321-21-1 *Les dispositions des articles R. 321-12 à R. 321-21 sont applicables aux décisions prises par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, par délégation de l'agence en application des conventions mentionnées à l'article L. 321-1-1.*

La convention mentionnée à l'article L. 321-1-1 prévoit les conditions dans lesquelles le taux prévu au 2e alinéa de l'article R. 321-17 peut être majoré, dans la limite maximale de 10 points, en fonction de critères liés aux revenus des demandeurs, fixés par l'arrêté mentionné au dernier alinéa de l'article R. 321-12, de critères géographiques ou des conditions de location acceptées par les propriétaires, notamment du niveau des loyers pratiqués après réhabilitation. Lorsque l'aide de l'agence est fixée de façon forfaitaire en application du même article, elle peut être majorée dans la limite maximale de 25 %, dans les conditions fixées ci-dessus.
La convention peut également prévoir des adaptations à la liste des travaux dressée par le conseil d'administration de l'agence en application du 4º de l'article R. 321-5, dans le respect du second alinéa de l'article R. 321-15. Elle précise les conditions dans lesquelles le plafond des travaux éligibles peut être majoré, dans la limite maximale de 25 %.

Article R321-22 *Dans les départements d'outre-mer, les dispositions des 2º et 3º de l'article R. 321-12 ne s'appliquent pas. L'aide de l'agence ne peut être accordée dans les cas visés au 4º du même article R. 321-12 que lorsque les logements sont donnés à bail. L'aide de l'agence accordée en application du 7º de l'article R. 321-12 est exclusive de toute subvention de l'Etat aux copropriétaires pour les mêmes travaux.*

Section 3 Conventions conclues entre l'agence et les bailleurs

Sous-section 1 Dispositions communes aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'agence

Article R321-23 *Les conventions passées entre l'agence et les bailleurs de logements en application des dispositions des articles L. 321-4 et L. 321-8 doivent être conformes à des conventions types reproduites en annexe au présent article. Elles s'appliquent aux logements à usage locatif appartenant à des personnes physiques ou morales.*
Lors de leur entrée en vigueur, les logements doivent être en conformité avec les caractéristiques du logement décent définies par le décret nº 2002-120 du 30 janvier 2002.

Article R321-24 *La convention entre en vigueur à la date de prise d'effet du premier bail conclu pour son application. Le délai entre la signature de la convention et son entrée en vigueur ne peut excéder six mois.*

Article R321-25 *En cas de décès du propriétaire ou de mutation de propriété des logements conventionnés pour lesquels des travaux d'amélioration ont bénéficié d'une subvention de l'agence, la subvention est reversée dans les conditions prévues par le règlement général de l'agence.*

Article R321-26 *Les logements faisant l'objet d'une convention avec l'agence sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé dans les conventions prises en application des articles L. 321-4 et L. 321-8.*

Article R321-27 *Le loyer maximal applicable aux logements conventionnés ainsi que les conditions de son évolution sont fixés par la convention.*
La valeur de ce loyer est fixée au mètre carré de surface habitable au sens de l'article R. 111-2, augmentée de la moitié, dans la limite de 8 mètres carrés par logement, de la surface des annexes définies par l'arrêté pris en application de l'article R. 353-16.

Article R321-28 *Le bailleur précise sur la quittance le montant du loyer principal dû, des loyers accessoires s'il y a lieu, des charges locatives et le cas échéant le montant de l'aide personnalisée au logement, lorsque celle-ci est versée directement au bailleur conformément à l'article L. 351-9. En application du même article, pour chaque appel de loyer, le bailleur déduit s'il y a lieu du montant du loyer le montant de l'aide personnalisée au logement qu'il perçoit pour le compte du locataire.*
La quittance doit comporter le montant du loyer maximal du logement.

Article R321-29 *Le bailleur s'engage dans la convention à fournir à tout moment à la demande du délégué local de l'agence toutes les informations et les documents nécessaires au plein exercice du contrôle de l'agence. Le délégué local peut procéder ou faire procéder à tout contrôle sur pièces et sur place pour la vérification du respect*

des obligations réglementaires et conventionnelles dans les conditions fixées par le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat.
Lorsque l'agence a connaissance de l'inexécution par le bailleur des engagements prévus par la convention et que celle-ci a donné lieu à la délivrance du document mentionné à l'article R. 321-30, l'agence informe l'administration fiscale de cette situation.

Article R321-30 *Un document récapitulant les engagements du bailleur accompagne la convention. Ce document, obligatoirement signé du bailleur, est contresigné par le délégué local de l'agence ou, lorsqu'il a été signataire de la convention mentionnée à l'article L. 321-4 ou L. 321-8 du présent code, le président du conseil général ou de l'établissement public de coopération intercommunale pour les logements situés dans un territoire concerné par la convention mentionnée à l'article L. 321-1-1, après examen des pièces justificatives fournies mentionnées ci-dessous.*
Le bailleur signataire devra fournir notamment la copie du premier bail conclu en application de la convention, ainsi que la copie de l'avis d'imposition requis du ou des titulaires du bail. En outre, il devra fournir toutes pièces complémentaires nécessaires à la vérification de ses engagements qui lui seraient demandées.

Sous-section 2 Dispositions particulières applicables à certains logements conventionnés en application de l'article L. 321-8

Article R321-31 *L'entrée en vigueur 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. L'agence, ou, lorsqu'une convention mentionnée à l'article L. 321-1-1 a été conclue, le délégataire, informe les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement de l'entrée en vigueur des conventions.*

Article R321-32 *Lorsqu'à la date de signature par le bailleur 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 nº 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, le propriétaire doit lui proposer un bail conforme aux stipulations de la convention. Au projet de bail doit être annexée une copie de la convention et du barème de l'aide personnalisée au logement. Ces documents sont notifiés au locataire ou à l'occupant de bonne foi par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.*
Le locataire ou l'occupant de bonne foi dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail. En cas d'acceptation dans ce délai du nouveau bail, le locataire ou l'occupant de bonne foi 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.
En cas de refus du bail proposé, les dispositions de l'article L. 353-7 prévues en pareil cas s'appliquent.

Article R321-33 *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 de celle-ci, dans les conditions définies par les directives du conseil de gestion du Fonds national d'aide au logement, conformément aux dispositions de la convention nationale prévue à l'article L. 351-8.*

Article R321-34 *Le bailleur renseigne dès l'entrée en vigueur de la convention pour chaque locataire demandeur de l'aide personnalisée au logement la partie de l'imprimé de demande d'aide personnalisée au logement qui le concerne. En outre, il fait part dans un délai maximum d'un mois aux organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement des modifications affectant la situation locative du bénéficiaire.*

Article R321-35 *Lorsque l'organisme liquidateur de l'aide personnalisée au logement verse au bailleur des rappels d'aide personnalisée pour le compte de locataires, le bailleur affecte ces sommes au compte de ces derniers. Si après affectation il en résulte un surplus, le bailleur le reverse au locataire dans le délai d'un mois.*

Article R321-36 *En cas d'impayé de loyer, le bailleur doit poursuivre le recouvrement de sa créance en notifiant au locataire défaillant par lettre recommandée avec accusé de réception le montant de cette créance.*
Lorsque le locataire bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement se trouve en situation d'impayés dans les conditions définies aux articles R. 351-30 et R. 351-31, le bailleur saisit, en application des dispositions de ces articles, la commission départementale des aides publiques au logement dès qu'un impayé de loyer est constitué en

justifiant des démarches entreprises auprès du locataire défaillant. Il doit également informer le locataire de cette saisine.
Il fournit également à la commission départementale des aides publiques au logement une copie du bail lorsque celle-ci le lui demande et l'informe lorsqu'une procédure d'expulsion d'un bénéficiaire d'aide personnalisée au logement est engagée pour non-paiement du loyer.
La commission départementale des aides publiques au logement décide du maintien ou de la suspension de l'aide personnalisée au logement et en informe le bailleur et le bénéficiaire.

Chapitre III Subventions de l'Etat

Section 1 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 :*
1º Les organismes d'habitations à loyer modéré ;
2º Les établissements publics à caractère administratif sous tutelle des collectivités locales et gestionnaires de logements ;
3º Les communes ne disposant pas d'établissements publics administratifs placés sous leur tutelle et gestionnaires de logements ;
4º Les houillères de bassin ;
5º Les sociétés d'économie mixte ayant dans leur objet statutaire la réalisation de logements ;
6º La société immobilière du chemin de fer ;
7º Les sociétés minières et immobilières gérant le patrimoine immobilier des mines de fer ;
8º Les personnes morales propriétaires de cités familiales.
9º 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 3º de l'article L. 351-2.*
La conclusion de la convention intervient au plus tard lors du versement du premier acompte prévu à l'article R. 323-9.

Article R323-3 *Peuvent faire l'objet d'une subvention :*
1º 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 ;
2º Dans les logements et immeubles existant au 1er juillet 1981, les travaux destinés à économiser l'énergie ;
3º 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'accessibilité de l'immeuble et 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. 321-2.*
Sont également exclus du bénéfice de la subvention prévue à l'article R. 323-1 les logements ayant bénéficié depuis moins de cinq ans d'une décision de subvention prévue à l'article R. 321-2.

Article R323-5 *La décision de subvention qui vaut décision favorable au sens des dispositions du a du 7º 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 dossier joint à la demande et dont la composition est fixée par un arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des finances.*
Lorsque les maîtres d'ouvrage mentionnés aux 1º et 5º de l'article R. 323-1 présentent une demande portant sur tout ou partie de leur programme annuel correspondant à des travaux mentionnés à l'article R. 323-3, une décision unique de subvention peut être prise par le représentant de l'Etat dans le département.

Article R323-6 *Pour déterminer le montant de la subvention, le montant des travaux pris en considération ne peut excéder 13 000 euros par logement pouvant être porté à 20 000 euros 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 à 15 % du coût prévisionnel des travaux, sauf pour les opérations réalisées en Corse où il est au plus égal à 25 % du coût prévisionnel des travaux, dans les limites susvisées :
a) Pour les travaux d'installation de chauffe-eau solaires et de capteurs photovoltaïques ;
b) Pour les travaux d'installation de vitres, de fenêtres ou de baies dont les caractéristiques thermiques permettent d'atteindre ou de dépasser des caractéristiques thermiques fixées par arrêté du ministre chargé du logement ;
c) Pour le surcoût résultant de la réalisation de travaux d'installation sur les parois opaques de parois de doublage acoustique mince dont les caractéristiques techniques sont précisées par arrêté du ministre chargé du logement.
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 3º 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 2º 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.
Ce taux peut également être porté au plus à 40 % du coût prévisionnel des travaux, pour les travaux d'adaptation des logements mentionnés au b de l'article R. 323-3.

Article R323-7-1 *Lorsque la décision d'octroi de subvention est prise par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général en application de l'article R. 323-12-1, les taux de subvention prévus à l'article R. 323-7 peuvent être majorés dans la limite de 5 points dans certains secteurs géographiques déterminés dans la convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, quand des particularités locales et démographiques ou la situation du marché du logement entraînent des coûts d'opération de nature à rendre cette majoration nécessaire pour assurer leur équilibre financier.*

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.*

Article R323-12 *La présente section n'est pas applicable aux départements d'outre-mer.*

Article R323-12-1 *Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2, son représentant est substitué au représentant de l'Etat dans le département pour prendre toutes les décisions relatives aux aides prévues par la présente section concernant les logements et les immeubles situés dans le périmètre de la convention de délégation. Cette convention prévoit si l'instruction des demandes de décision favorable mentionnée à l'article R. 323-5 est assurée par la direction départementale de l'équipement en application de l'article 112 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ou par le délégataire.*

Section 2 Dispositions relatives aux départements d'outre-mer

Sous-section unique Subventions à l'amélioration des logements sociaux locatifs dans les départements d'outre-mer

Article R323-13 *Peuvent bénéficier de subventions à l'amélioration de l'habitat lorsqu'ils exécutent des travaux dans des immeubles à usage locatif dont ils sont propriétaires ou gestionnaires :*
1. Les collectivités locales ne disposant pas d'établissement public administratif sous leur tutelle et gestionnaires de logements ;
2. Les établissements publics à caractère administratif sous tutelle des collectivités locales et gestionnaires de logements ;
3. Les organismes HLM énumérés à l'article L. 411-2 ;
4. Les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements ;
5. Les sociétés d'économie mixte de construction constituées dans les départements d'outre-mer en application de la loi nº 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.
Les subventions ouvrent droit à un prêt complémentaire de la Caisse des dépôts et consignations.

Article R323-14 *Les bénéficiaires de subventions mentionnées à l'article R. 323-13 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 ;
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 R323-15 *Les logements et immeubles sur lesquels portent les travaux doivent avoir été achevés depuis au moins quinze ans, sauf dérogation accordée par le représentant de l'Etat dans le département, pour les travaux destinés à économiser l'énergie, à la réalisation d'économies de charges, au renforcement de la sécurité des biens et des personnes dans les immeubles, à l'amélioration de la vie quotidienne ou à conforter les bâtiments vis-à-vis des risques sismiques.*

Article R323-16 *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 de l'habitat.*

Article R323-17 *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 R323-18 *La décision d'octroi de subvention doit être antérieure au début des travaux, sauf dérogation accordée par le représentant de l'Etat dans le département.*

Article R323-19 *Les travaux doivent être commencés dans un délai d'un an à compter de la date de la décision d'octroi de subvention.*

Article R323-20 *Les travaux doivent être achevés dans un délai de deux ans à compter de la date de la décision d'octroi de subvention.*
Une prorogation de ce délai peut être accordée par le représentant de l'Etat dans le département dans la limite d'un an.

Article R323-21 *Le remboursement de la subvention peut être exigé si l'une des conditions définies par la présente sous-section n'est pas respectée.*

Article R323-22 *Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2, son représentant est substitué au représentant de l'Etat dans le département pour prendre toutes les décisions relatives aux aides prévues par la présente section concernant les logements et les immeubles situés dans le périmètre de la convention de délégation. Cette convention prévoit si l'instruction des demandes de subvention est assurée par la direction départementale de l'équipement en application de l'article 112 de la loi nº 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ou par le délégataire.*

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 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 VII Programme d'intérêt

Article R327-1 *Le représentant de l'Etat dans le département ou, lorsqu'une convention de délégation de compétence a été signée en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2, le président de l'autorité délégataire peut décider le lancement d'un programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat, dont il définit la durée et le périmètre d'intervention, qui a pour objectif l'amélioration des conditions d'habitat dans des ensembles d'immeubles ou de logements. Le programme peut comprendre des mesures de nature technique et des interventions à caractère social.*
La mise en oeuvre du programme d'intérêt général peut faire l'objet d'une convention entre l'Etat, l'Agence nationale de l'habitat et une ou plusieurs collectivités territoriales ou établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

Titre III Subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration d'habitations donnant lieu à l'aide personnalisée au logement

Section 1 Subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés

Sous-section 1 Dispositions communes

Article R331-1 *I. - 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 :*
1º L'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de logements à usage locatif et la construction de ces logements ;
2º La construction de logements à usage locatif ;
3º L'acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants ;
4º L'acquisition de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation et leur transformation ou aménagement en logements ;

5º 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) ;
6º Les travaux d'amélioration exécutés sur des immeubles ou des logements cédés à bail emphytéotique par l'Etat, des collectivités locales ou leurs groupements ;
7º Les travaux de transformation ou d'aménagement en logements de locaux ou d'immeubles non affectés à cet usage ;
8º 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 ;
9º La réalisation d'opérations de logements-foyers à usage locatif tels que définis aux articles R. 351-55 et R. 351-56 ;
10º L'acquisition de logements dans le cadre des dispositions prévues à l'article L. 261-3.
II. - Lorsque les logements concernés sont adaptés aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières, des subventions et des prêts définis par la sous-section 2 peuvent accordés dans les limites et conditions fixées par la présente section pour financer les opérations et travaux précisés ci-dessus à l'exception de ceux mentionnés au 9º autres que les résidences sociales mentionnées au 2 de l'article R. 351-55. Le coût d'acquisition de ces logements ne doit pas excéder un pourcentage de la valeur de base des opérations d'acquisition-amélioration multiplié par la surface utile de l'opération fixé par arrêté des ministres chargés du logement et des finances pour des zones géographiques déterminées.

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 mentionnés à l'article R. 331-1, sauf ceux visés au 10º du premier alinéa dudit article, 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 prise dans les conditions prévues à l'article R. 331-6 sauf dérogation du représentant de l'Etat dans le département.

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 au vu d'un dossier joint à la demande et dont la composition est fixée par un arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des finances ; la décision est prise par le représentant de l'Etat dans le département et notifiée au demandeur.*
Lorsque les maîtres d'ouvrage mentionnés aux 1º et 2º de l'article R. 331-14 présentent une demande portant sur tout ou partie de leur programme annuel d'investissement correspondant à des opérations mentionnées à l'article R. 331-1, une décision unique de subvention peut être prise par le représentant de l'Etat dans le département.

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.
La décision favorable ne peut être prise qu'après la passation, par le demandeur, d'une convention prévue au 3º de l'article L. 351-2. Toutefois, pour les opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-14 et bénéficiant de subventions prévues aux 2º et 3º de l'article R. 331-15, la conclusion de la convention peut intervenir, au plus tard, lors du versement du premier acompte prévu à l'article R. 331-16.
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 L. 462-1 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. Pour les opérations mentionnées au 9º de l'article R. 331-1, le montant des travaux d'amélioration doit être au moins égal à une fraction du prix de revient prévisionnel défini à l'article R. 331-9, fixée par arrêté des ministres chargés du logement et des finances. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable aux résidences sociales mentionnées au 2 de l'article R. 351-55.
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 :*
1º La charge foncière;
2º Le prix de revient du bâtiment ;
3º 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 :
1º La charge immobilière ;
2º Le coût des travaux ;
3º 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 II 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.
Pour les opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-14 autres que celles prévues au II de l'article R. 331-1 et qui bénéficient de subventions prévues aux 2º et 3º de l'article R. 331-15 :
I. - 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 ; toutefois, cette obligation n'est pas applicable aux opérations comportant un seul logement et, pour les autres opérations comportant moins de 10 logements, le nombre minimal de logements obligatoirement attribués à ces personnes s'obtient en arrondissant à l'unité la plus proche le résultat de l'application du pourcentage de 30 % ;
II. - 10 % au plus des logements des opérations ainsi financées par un même maître d'ouvrage peuvent être attribués à des personnes dont l'ensemble des ressources est supérieur de 20 % au plus au montant déterminé par l'arrêté précité ; pour les opérations comportant moins de 10 logements, le nombre de logements susceptible d'être attribués à ces personnes s'obtient en arrondissant à l'unité la plus proche le résultat de l'application du pourcentage de 10 %.
Pour les opérations ne bénéficiant pas de subventions prévues à l'article R. 331-15 et réalisées par les maîtres d'ouvrage mentionnés aux 1º et 2º 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.*

Article R331-13-1 *Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2, son représentant est substitué au représentant de l'Etat dans le département pour prendre toutes les décisions relatives aux aides prévues par la présente section concernant la réalisation de logements ou d'immeubles situés dans le périmètre de la convention de délégation. Cette convention prévoit si l'instruction des demandes de décision favorable mentionnée à l'article R. 331-6 est assurée par la direction départementale de l'équipement en application de l'article 112 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ou par le délégataire.*

Sous-section 2 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 :
1º Des offices publics d'habitations à loyer modéré, des offices publics d'aménagement et de construction, des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
2º Des sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements ;
3º Des collectivités territoriales ou leurs groupements, sauf pour les opérations de construction que l'un des organismes mentionnés au 1º et 2º du présent article est en mesure de réaliser sur leur territoire, dès lors que ces collectivités ou groupements n'ont pas conclu les conventions prévues aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 ;
4º 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, sous réserve que les opérations réalisées comprennent majoritairement des logements mentionnés au II de l'article R. 331-1.

Article R331-15 *Le montant de la subvention de l'Etat est déterminé selon les modalités suivantes :*

1º 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.

2º 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 1º 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 des opérations réalisées par des maîtres d'ouvrage ayant conclu avec l'Etat un contrat de relance par lequel ils contribuent à l'accroissement de la production de logements locatifs sociaux dans le département ou la région concernés ; ce même taux est applicable pour des 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 ajouté ;

20% de cette assiette pour les opérations de construction mentionnée au II 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 1º. 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 réalisées par des maîtres d'ouvrage ayant conclu avec l'Etat un contrat de relance par lequel ils contribuent à l'accroissement de la production de logements locatifs sociaux dans le département concerné ou la région ; ce même taux est applicable 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.

3º a) Une subvention peut être octroyée aux opérations autres que celles prévues au 2º. Le taux de subvention est au plus égal à :

10% de l'assiette définie au 1º ; 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 ;

15 % de cette assiette pour des opérations réalisées par des maîtres d'ouvrage ayant conclu avec l'Etat un contrat de relance par lequel ils contribuent à l'accroissement de la production de logements locatifs sociaux dans le département ou la région concernés ; ce même taux est applicable pour des opérations à caractère expérimental ;

20% de cette assiette pour des opérations mentionnées au dernier 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 2º, le taux de subvention est au plus égal à :

17 % de l'assiette définie au 1º ; 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 de relogement liées à des démolitions ;
22 % de cette assiette pour des opérations réalisées par des maîtres d'ouvrage ayant conclu avec l'Etat un contrat de relance par lequel ils contribuent à l'accroissement de la production de logements locatifs sociaux dans le département concerné ou la région ; ce même taux est applicable pour des opérations à caractère expérimental ;
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.
4º 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 conditions d'application du présent article.

Article R331-15-1 *Lorsque la décision d'octroi de l'aide est prise par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général en application de l'article R. 331-13-1 :*
1º Une majoration de l'assiette de subvention prévue au second alinéa du 1º de l'article R. 331-15 peut être appliquée dans les conditions prévues par les conventions de délégation de compétence conclues en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 ;
2º Les taux d'aide prévus aux 2º et 3º de l'article R. 331-15 peuvent être majorés dans la limite de 5 points de l'assiette définie au 1º du même article, dans certains secteurs géographiques déterminés dans la convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, quand des particularités locales et démographiques ou la situation du marché du logement rendent cette majoration nécessaire pour assurer l'équilibre financier de l'opération.

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 contatation 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 3 Dispositions applicables aux autres prêts locatifs sociaux

Article R331-17 *I. La Caisse des dépôts et consignations ainsi que les établissements de crédit qui ont conclu avec celle-ci une convention sous l'égide de l'Etat sont habilités à consentir les prêts prévus à l'article R. 331-1 et régis par la présente sous-section.*
II. - Les logements financés dans les conditions de la présente sous-section sont attribués à des ménages dont l'ensemble des ressources, à la date d'entrée dans les lieux, est au plus égal à un montant déterminé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des finances.

Article R331-18 *Ces prêts peuvent être attribués à des personnes morales ou physiques qui 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 du logement. Les prêts consentis par la Caisse des dépôts et des consignations ne peuvent l'être qu'aux organismes mentionnés aux 1º et 2º de l'article R. 331-14.*

Article R331-19 *L'octroi du prêt est subordonné à l'obtention de la décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 et à la passation par le demandeur d'une convention prévue aux 3º ou 5º de l'article L. 351-2 dont la durée est au moins égale à la durée initiale de la part de prêt qui ne finance pas la charge foncière sans pouvoir être inférieure à quinze ans ni supérieure à trente ans. La conclusion de la convention intervient au plus tard lors de la signature du contrat de prêt.*
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 précitée, faute de quoi ladite décision est frappée de caducité.

Article R331-20 *I. - La quotité minimum des prêts accordés par les établissements de crédit aux bénéficiaires mentionnés à l'article R. 331-18 ne peut être inférieure à 50 % du prix de revient de l'opération défini à l'article R. 331-19.*
II. - Toutefois, la quotité peut être ramenée à 30 % pour la réalisation des programmes de logements locatifs de l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (nº 2001-1275 du 28 décembre 2001). Dans ce cas, le montant de la subvention consentie à l'aide des sommes mentionnées à l'article L. 313-1 est pris en compte dans le calcul de cette quotité.
III. - L'établissement prêteur apprécie les sûretés nécessaires à la garantie de ses créances.

Article R331-21 *Les prêts régis par la présente sous-section peuvent être transférés aux personnes et organismes mentionnés à l'article R. 331-18 sous réserve de l'accord du représentant de l'Etat dans le département et de l'établissement prêteur.*

Sous-section 4 Dispositions relatives au foncier et à l'acquisition d'immeubles bâtis

Article R331-24 *I. - Des subventions foncières peuvent être accordées :*
1º Aux collectivités locales et aux groupements de collectivités locales lorsqu'ils acquièrent ou ont depuis moins de cinq 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 ;
2º Aux bénéficiaires visés à l'article R. 331-14 lorsqu'ils acquièrent ou ont depuis moins de cinq 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 euros 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. Cette fraction du dépassement n'est pas exigée lorsque la décision de subvention est prise dans les conditions de l'article R. 331-13-1.
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 nº 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.

Toutefois, lorsqu'une fraction du dépassement au moins égale à 40 % est prise en charge par une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales, le montant de la subvention de l'Etat peut atteindre 60 % de ce dépassement limité à 2 fois le montant de la valeur foncière de référence multiplié par la surface utile de l'opération en construction neuve et à 0,4 fois le montant de la valeur foncière de référence multiplié par la surface utile de l'opération pour les opérations d'acquisition-amélioration ou assimilées.
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 R331-24-1 *Lorsque la décision d'octroi de subvention est prise par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général en application de l'article R. 331-13-1, le montant de la subvention prévue au II de l'article R. 331-24 peut atteindre 75 % du dépassement défini au II du même article, limité à deux fois le montant de la valeur foncière de référence multiplié par la surface utile de l'opération en construction neuve et à 0,4 fois le montant de la valeur foncière de référence multiplié par la surface utile de l'opération en acquisition-amélioration.*

Article R331-25 *En cas de réalisation d'opérations prévues à l'article R. 331-1 (1º, 3º et 4º), une subvention de l'Etat peut être accordée, dans les conditions fixées ci-après, pour permettre l'acquisition de terrains 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 5 Sanctions

Article R331-26 *Le remboursement de la subvention peut être exigé si l'une des conditions définies par la présente section n'est pas respectée.*
Le reversement est exigé de plein droit s'il s'avère que l'aide a été obtenue à la suite de fausses déclarations ou de manoeuvres frauduleuses.

Sous-section 6 Départements d'outre-mer

Article R331-28 *La présente section n'est pas applicable aux départements d'outre-mer.*

Section 2 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.

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 1 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 :*
1º 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 ;
2º Aux organismes d'habitations à loyer modéré, par les caisses d'épargne dans les limites et conditions prévues par le décret nº 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.
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 2º 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 :*
1º 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 ;
2º 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 1º et 2º 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.
3º 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 R331-42 *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.
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 L. 462-1 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, 1º, 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 a 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.*

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 2 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 5º. 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.
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 R. 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 5º. L'apport personnel ne peut être constitué par emprunt.*

Article R331-54 *Les prêts sont consentis à taux fixes ou à taux révisables. 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 révisables 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 révisables, les prêts sont soumis aux conditions suivantes :*
1º 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 ;
2º La première révision des taux ne peut intervenir qu'à l'issue du différé d'amortissement ;
3º La première annuité de la période d'amortissement ne peut être majorée du fait de la révision des taux ;
4º Sans préjudice des dispositions du 3º 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.

Sous-section 3 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 précisée 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 4 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 le a de l'article R. 421-19 et le b de l'article R. 442-1 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.

Sous-section 4 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 4 ter Régime des opérations d'accession à la propriété aidée comportant un contrat de location-accession à la propriété immobilière régi par la loi nº 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 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 nº 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 nº 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 2º 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 nº 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 2º 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.

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 nº 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 (1º et 3º), 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 5 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 5 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.*

Sous-section 6 Départements d'outre-mer

Article R331-62 *Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux départements d'outre-mer.*

Section 3 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 :
1º 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 si les terrains destinés à la construction ont été acquis depuis moins de trois ans à la date d'émission de l'offre de prêt, leur valeur peut être prise en compte dans le coût de l'opération ou refinancée par un prêt conventionné ;
2º (abrogé)
3º L'acquisition de logements existants et, le cas échéant, les travaux d'amélioration nécessaires ;
4º 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 4º du présent article ;
5º Le remboursement anticipé total d'un prêt conventionné à annuités progressives consenti dans le cadre des 1º et 3º du présent article.
NOTA : Décret 2001-911 2001-10-04 art. 13 : Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1er novembre 2001.

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 4º 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 1 Conditions d'octroi

Article R331-65 *Les établissements de crédit qui ont passé avec l'Etat ou avec la Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS) agissant pour le compte de l'Etat une convention conforme à une convention type, approuvée par arrêté du ministre chargé de l'économie et reproduite en annexe du présent code, sont habilités à consentir des prêts conventionnés.*
La SGFGAS est substituée dans les droits et obligations du Crédit foncier de France au titre des conventions conclues antérieurement à la date de publication du décret nº 2000-711 du 27 juillet 2000 relatif aux prêts conventionnés et modifiant l'article R. 331-65 du code de la construction et de l'habitation avec les établissements de crédit consentant des prêts conventionnés, y compris sur les prêts accordés antérieurement.

Article R331-66 *Peuvent bénéficier de ces prêts :*
1º Les personnes physiques qui construisent ou acquièrent des logements neufs ou celles qui acquièrent des logements existants et, le cas échéant, les améliorent.
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 ou III du présent code (première partie).
2º 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.
3º En ce qui concerne les opérations mentionnées au 5º 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, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par elles-mêmes, soit par leur conjoint, soit par leurs ascendants, 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 territoire d'outre-mer ou de l'étranger.
Toutefois, lorsque les bénéficiaires de prêts conventionnés ne peuvent plus destiner le logement à leur résidence principale, ils peuvent le donner en location pour une période maximale de six ans. Ils informent l'établissement de crédit de ce changement de destination et, le cas échéant, l'organisme payeur de l'aide personnalisée au logement.
Les personnes physiques accédant à la propriété au moyen d'un prêt conventionné peuvent passer un contrat conforme à l'article L. 443-1 du code de l'action sociale et des familles.
Peuvent également bénéficier de ces prêts : les syndicats de copropriétaires qui réalisent les travaux visés au 4º 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.
NOTA : Décret 2001-911 2001-10-04 art. 13 : Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1er novembre 2001.

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 (1re partie) sauf lorsque ces prêts financent les opérations visées à l'article R. 331-63 (3º).*
Ces prêts ne peuvent pas bénéficier de la garantie de l'Etat mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 312-1.

Article R331-69 *Les opérations d'agrandissement de logements existants ou d'acquisition de logements existants suivies, le cas échéant, de travaux d'amélioration, doivent respecter des normes minimales de surface habitable. Les travaux d'agrandissement ou d'amélioration doivent avoir au minimum pour effet de mettre en conformité les logements avec des normes d'habitabilité. Les normes minimales de surface et d'habitabilité sont celles mentionnées à l'article R. 318-3. Lorsque l'acquisition porte sur des immeubles achevés depuis plus de vingt ans, un état des lieux relatif aux conditions de surface et d'habitabilité est annexé au contrat de prêt. Un arrêté des ministres chargés du logement et de l'économie définit les conditions d'application de cet article.*

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.
Toute violation de cet engagement entraîne le remboursement du prêt.
NOTA : Décret 2001-911 2001-10-04 art. 13 : Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1er novembre 2001.

Sous-section 2 Caractéristiques

Article R331-71 *Les prêts conventionnés peuvent financer l'intégralité du coût de l'opération tel que défini par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie et du logement.*
NOTA : Décret 2001-911 2001-10-04 art. 13 : Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1er novembre 2001.

Article R331-72 *Les prêts conventionnés sont exclusifs de tout autre prêt à l'exception des prêts suivants :*
1. L'avance aidée par l'Etat mentionnée aux articles R. 317-1 et R. 318-1 ;
2. Les prêts d'épargne logement prévus aux articles L. 315-1 et L. 315-2 ;
3. Les prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction définie à l'article L. 313-1 ;
4. Les prêts complémentaires prévus à l'article R. 314-1 et suivants ;
5. Les prêts à taux fixe dont le taux est inférieur ou égal à celui d'un prêt obtenu au titre d'un compte épargne logement à partir d'intérêts acquis au taux de rémunération des dépôts en vigueur à la date de l'émission de l'offre de ces prêts ;
6. Les prêts à court terme consentis dans l'attente de la vente du précédent logement ;
7. Les compléments de prêts accordés aux Français rapatriés d'outre-mer titulaires de titres d'indemnisation prévus par la loi nº 78-1 du 2 janvier 1978 relative à l'indemnisation des Français rapatriés d'outre-mer dépossédés de leurs biens.

Article R331-73 *Les établissements de crédit doivent proposer au moins un barème de prêt à taux fixe et à montants d'échéance constants ainsi qu'un barème de prêt à taux révisable.*
Les établissements de crédit peuvent également proposer des prêts mixtes comportant des parties à taux fixe ou à taux révisable, de durées éventuellement différentes ainsi que, dans les conditions prévues par le contrat de prêt, des prêts modulables.
Dans le cas de prêts conventionnés supplémentaires, leur date d'échéance finale peut être différente de celle du prêt initial, sous réserve des dispositions prévues à l'article R. 331-76.
NOTA : Décret 2001-911 2001-10-04 art. 13 : Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1er novembre 2001.

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 la Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS).

Article R331-75 *Lorsque les prêts sont consentis à taux révisable, ils sont soumis aux trois conditions suivantes :*
1º 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 ;

2º La révision du taux ou la modification de l'échéance de remboursement ne peut intervenir qu'une fois par an et au plus tôt à la première date anniversaire de la date d'acceptation de l'offre ; à chaque révision ou modification, l'établissement de crédit fournit gratuitement à l'emprunteur un nouveau tableau d'amortissement qui s'impose jusqu'à la révision suivante ;
3º L'établissement de crédit limite l'impact des variations du taux d'intérêt pour l'emprunteur :
a) Soit par un plafond de la variation du taux par rapport au taux initial, variation qui ne peut dépasser une valeur définie par l'arrêté mentionné ci-dessous ;
b) Soit par la définition d'un dispositif de plafonnement du montant de l'échéance de remboursement à la hausse avec ajustement résiduel sur la durée du prêt ;
c) Soit par la définition d'une limitation de la durée du prêt avec ajustement résiduel sur le montant de l'échéance de remboursement.
Les deux dispositifs prévus en b et c peuvent être combinés à l'intérieur d'un même contrat de prêt.
Le capital restant dû ne doit en aucun cas dépasser le capital initial.
Les modalités d'application de cet article sont définies par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie et du logement.
La convention type prévue à l'article R. 331-65 précise les modalités d'application du présent article.
NOTA : Décret 2001-911 2001-10-04 art. 13 : Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1er novembre 2001.

Article R331-76 *La durée initiale d'amortissement des prêts est fixée à cinq ans au minimum et trente ans au maximum. Les contrats de prêt peuvent prévoir que la durée peut être rallongée au cours de la période de remboursement jusqu'à un maximum de trente-cinq ans, ou réduite sans durée minimale. A la fin de la dernière année de prolongation, l'emprunteur est dégagé du règlement de toutes charges financières, à l'exception de dettes résultant d'un arriéré éventuel.*

Sous-section 2 bis Conditions d'octroi des prêts conventionnés pour les opérations de location-accession à la propriété immobilière régies par la loi nº 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété

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 nº 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.*

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 conventionné peut financer l'intégralité du coût de l'opération défini par l'arrêté mentionné à l'article R. 331-71.*
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.
NOTA : Décret 2001-911 2001-10-04 art. 13 : Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1er novembre 2001.

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 (1re partie).

Sous-section 3 Contrôle

Article R331-76-6 *Le contrôle des conditions d'application des dispositions de la présente section est exercé, pour le compte de l'Etat, par la société de gestion mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 312-1. La convention type prévue à l'article R. 331-65 précise les mesures susceptibles d'être mises en oeuvre en cas de non-respect de ces dispositions par l'établissement de crédit ou par l'emprunteur. Le contrôle obéit au principe du contradictoire.*
NOTA : Décret 2001-911 2001-10-04 art. 13 : Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1er novembre 2001.

Article R331-76-7 *En cas de non-respect des dispositions de la présente section par l'établissement de crédit, la société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS) informe les ministres chargés de l'économie et du logement des mesures qu'elle estime adaptées à la gravité des faits relevés. Le ministre des finances prononce les mesures éventuelles.*
NOTA : Décret 2001-911 2001-10-04 art. 13 : Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1er novembre 2001.

Sous-section 4 Départements d'outre-mer

Article R331-77 *La présente section est applicable, dans les conditions de la présente sous-section, aux prêts conventionnés accordés dans les départements d'outre-mer, à l'exception des articles R. 331-63 (5º), R. 331-64, R. 331-67 et du troisième alinéa de l'article R. 331-74. Pour l'application de l'article R. 331-65, la convention type est adaptée aux conditions d'octroi des allocations de logement prévues par le code de la sécurité sociale.*

Article R331-77-1 *Les prêts conventionnés prévus à l'article R. 331-63 ne peuvent être accordés que s'ils bénéficient de la garantie de l'Etat mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 312-1.*

Article R331-77-2 *Pour l'application de l'article R. 331-74, le niveau de la marge des prêts conventionnés bénéficiant de la garantie de l'Etat est fixé par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé de l'outre-mer et du ministre chargé du logement.*

Section 4 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.

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 (1re 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 1º et 2º 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 (3º) et R. 331-8, dernier alinéa, R. 331-9, R. 331-21 (2º et 3º), 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 - Fonds national d'aide au logement

Chapitre Ier Dispositions générales

Section 1 Aide personnalisée

Sous-section 1 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 (1º).
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 (2º, 3º ou 4º), L. 325-1 ou L. 431-6 ou d'un contrat d'amélioration intervenu en vertu de l'article 59 de la loi nº 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 nº 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 (6º).
La notion de résidence principale doit être entendue au sens du logement effectivement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, 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 *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 2 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 R. 331-76-1 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 et au II de l'article R. 331-76-5-1 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 ;
- 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 nº 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. 351-7, R. 351-10 à R. 351-16 bis et R. 351-17-1.*
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 d'aide au logement, 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 3º de l'article 83 et au 5 (a) de l'article 158 du code général des impôts, l'indemnité journalière mentionnée au 2º de l'article L. 431-1 du code de la sécurité sociale.
Sont également prises en compte les majorations de retraite ou de pensions pour enfants exonérées de l'impôt sur le revenu en application du 2º ter de l'article 81 du code général des impôts à l'exception de celles correspondant aux retraites ou pensions liquidées avant le 1er janvier 2004 et dont sont titulaires les personnes bénéficiant, au 30 juin 2005, de l'aide personnalisée au logement.
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 du I de l'article 156 du code général des impôts.
Sont déduits de ce décompte :
- les créances alimentaires mentionnées au 2º du II de l'article 156 du code général des impôts et majorées dans les conditions prévues au 7 de l'article 158 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 :
- l'allocation mentionnée à l'article L. 262-3 du code de l'action sociale et des familles et servie soit au bénéficiaire ou à son conjoint, soit aux autres personnes définies au I du présent article ;
- les arrérages des rentes viagères constituées en faveur d'une personne handicapée et mentionnés à l'article 199 septies du code général des impôts ;
- la prime de retour à l'emploi.
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. 815-9 du code de la sécurité sociale et multiplié par 1,25 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 ni l'allocation mentionnée à l'article L. 262-3 du code de l'action sociale et des familles ni l'allocation mentionnée à l'article L. 821-1 du code de la sécurité sociale :*
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 1 015 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.
La condition relative à l'existence d'une activité professionnelle rémunérée, à la perception de l'allocation mentionnée à l'article L. 262-3 du code de l'action sociale et des familles ou à celle de l'allocation mentionnée à l'article L. 821-1 du code de la sécurité sociale est appréciée au cours du mois civil précédant l'ouverture du droit ou du mois de mai précédant le renouvellement du droit.
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 5 (a) 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.
III. - L'évaluation forfaitaire peut être révisée en cours de période de paiement, à la demande du bénéficiaire, si lui-même ou son conjoint est âgé de moins de vingt-cinq ans et titulaire d'un contrat de travail autre qu'à durée indéterminée et s'il a perçu au cours du mois précédent une rémunération inférieure d'au moins 10 % à celle

précédemment prise en considération. La demande ne peut être formée moins de quatre mois après l'ouverture ou le renouvellement du droit ou une révision précédente.
Pour une personne titulaire d'un contrat de travail autre qu'un contrat à durée indéterminée et âgée de moins de vingt-cinq ans à la date de l'ouverture ou du renouvellement du droit ou de la demande de révision mentionnée à l'alinéa précédent, l'évaluation forfaitaire prévue au II ci-dessus est égale à neuf fois la rémunération mensuelle considérée.

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 ;
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, 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. Le montant et le coefficient visés respectivement aux 1 et 2 ci-dessus sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés de la séucrité sociale, du budget, de l'agriculture et du logement.
II. - A compter du 1er 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.
III. - Les dispositions du I et du II ne s'appliquent pas lorsque postérieurement à la date de signature du contrat de prêt et pendant la période d'accession en cours, le bénéficiaire ou son conjoint se trouve dans l'obligation de cesser son activité professionnelle et est admis au bénéfice d'une pension d'invalidité, d'une rente d'accident du travail ou de l'allocation aux adultes handicapés ou de l'allocation compensatrice.
NOTA : Décret 2000-635 2000-07-07 art. 7 : les dispositions du présent décret sont applicables à compter du 1er juillet 2000, à l'exception des dispositions du 1º de l'article 4 (les mots : prises en compte dans la limite de la mensualité de référence prévue à l'article R. 351-18 sont suprimés) qui entreront en vigueur le 1er octobre 2000.

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, que lui-même ou, le cas échéant, son conjoint poursuit des études, 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. Ce montant subit une majoration, fixée par le même arrêté, lorsque les deux membres d'un couple poursuivent des études.*

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 :*
1º Les enfants ouvrant droit aux prestations familiales et ceux qui, bien que n'ouvrant pas droit à ces prestations, doivent être considérés comme à charge au sens des 1º et 2º de l'article L. 512-3 et de l'article L. 513-1 du code de la sécurité sociale et ont un âge inférieur à l'âge limite fixé au premier alinéa de l'article D. 542-4 du code de la sécurité sociale en application du dernier alinéa de l'article L. 512-3 du même code ;
2º 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. 815-9 du code de la sécurité sociale en vigueur au 31 décembre de l'année de référence multiplié par 1,25 ;
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. 815-9 du code de la sécurité sociale en vigueur au 31 décembre de l'année de référence multiplié par 1,25.

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 entraine la suspension du paiement de l'aide personnalisée.

Sous-section 3 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.*
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 justifie qu'en raison d'obligations professionnelles, lui-même ou, le cas échéant, son conjoint est contraint d'occuper de manière habituelle un logement distinct de celui de son ou de leur lieu de résidence principale et qu'il supporte des charges de loyer supplémentaires afférentes à ce logement, il est procédé à un abattement forfaitaire sur les ressources de la personne ou du ménage déterminées dans les conditions prévues aux articles R. 351-5 et R. 351-7.*
L'abattement est appliqué à compter du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel le bénéficiaire doit supporter ces charges. Il est supprimé à compter du premier jour du mois civil au cours duquel le bénéficiaire cesse de les supporter.
Le montant de cet abattement est fixé par un arrêté conjoint des ministres chargés de la sécurité sociale, du budget, de l'agriculture et du logement.

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 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 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 deuxième 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.
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 formation d'un couple, 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.

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 L. 443-1 du code de l'action sociale et des familles 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 L. 443-1 du code de l'action sociale et des familles, 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 4 Calcul de l'aide personnalisée au logement

Paragraphe 1 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.*
Dans le cas du calcul de l'aide personnalisée des colocataires 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 colocataires ; le montant forfaitaire de charges est celui qui correspond à la situation familiale de chacune des personnes ou ménages concernés.

Article R351-17-4 *La participation personnelle est la somme d'une participation minimale et du résultat de l'application d'un taux de participation aux ressources du bénéficiaire diminuées, dans la limite du montant desdites ressources, d'un montant fixé forfaitairement. Ce forfait est calculé, dans les conditions fixées par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, de la sécurité sociale et de l'agriculture, sur la base du montant mensuel du revenu minimum d'insertion, fixé en application de l'article L. 262-2 du code de l'action sociale et des familles.*
La participation minimale est définie par le même arrêté.
Les ressources sont appréciées conformément à l'article R. 351-5 et arrondies aux 100 euros supérieurs.
NOTA : Décret 2002-1537 du 23 décembre 2002 art. 3 : les dispositions du présent décret sont applicables aux prestations dues à compter du mois de juillet 2002.

Article R351-17-5 *Le taux de participation prévu à l'article R. 351-17-4 est obtenu par l'addition de :*
- un premier taux qui est fonction de la taille du ménage ;
- un second taux qui croît quand le loyer augmente dans la limite d'un 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.
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 2 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 100 euros en appliquant la formule suivante :*
K = 0,95 - R/CM x 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.
NOTA : Décret 2002-1537 du 23 décembre 2002 art. 3 : les dispositions du présent décret sont applicables aux prestations dues à compter du mois de juillet 2002.

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 Lo 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.
Le loyer minimum L0 est déterminé pour chaque intervalle de ressources de 100 euros 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.
NOTA : Décret 2002-1537 du 23 décembre 2002 art. 3 : les dispositions du présent décret sont applicables aux prestations dues à compter du mois de juillet 2002.

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 Mn 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 x K(Mn - 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 ;
Mn 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 ;
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 3 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.*

Sous-section 5 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.*

Sous-section 6 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 nº 71-612 du 15 juillet 1971 pris en application de l'article 26 de l'ordonnance nº 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 nº 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, elles 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.

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 2º 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 , 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.

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 7 Dispositions diverses

Article R351-29 *Pour l'application de la présente section :*
- est assimilé au conjoint mentionné aux articles R. 351-1, R. 351-1-1, R. 351-5 à R. 351-8, R. 351-10 à R. 351-14-1, R. 351-17 et R. 351-28-1, la personne vivant en concubinage avec le bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement ou le partenaire lié à celui-ci par un pacte civil de solidarité ;
- la notion de couple mentionnée à l'article R. 351-16 s'applique aux personnes mariées, vivant en concubinage ou liées 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 commission départementale des aides publiques au logement 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 commission 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 commission 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 commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) dans les conditions suivantes :
I. - Locatif
Compte tenu de la situation du bénéficiaire, la CDAPL 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 CDAPL 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 CDAPL et après mise en demeure du bailleur, la CDAPL 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 CDAPL dans un délai maximum de douze mois. Le bailleur, informé de cette saisine par la CDAPL, doit faire part de ses propositions au dispositif d'aide. Au vu de cette décision, la CDAPL 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 CDAPL 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.
Toutefois, en cas de difficultés dans la mise en place du plan d'apurement ou dans l'exécution de celui-ci, dès lors que le locataire s'acquitte du paiement du loyer, la commission peut décider du maintien du versement de l'APL.
Dans les cas de mauvaise foi avérée, lorsque la commission suspend le versement de l'APL pour non-respect du plan d'apurement, elle est habilitée à décider le remboursement par le bénéficiaire de l'aide versée postérieurement à l'interruption de l'exécution du plan.
L'exécution régulière du plan d'apurement est vérifiée tous les douze mois par la CDAPL.
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 CDAPL, 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 CDAPL, et après mise en demeure, la CDAPL 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.
Lorsqu'une procédure de surendettement a été engagée, préalablement ou parallèlement à la saisine de la CDAPL, devant la commission prévue à l'article L. 331-1 du code de la consommation, le versement de l'aide est maintenu pendant le délai prévu pour l'orientation du dossier de surendettement. A réception du plan conventionnel de redressement, la CDAPL maintient le versement de l'APL sous réserve de la reprise du paiement du loyer ou de l'échéance d'emprunt et du respect des conditions prévues par la commission de surendettement.
L'exécution régulière du plan d'apurement est vérifiée tous les douze mois par la CDAPL.
Si le bailleur ne saisit pas la commission 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 CDAPL 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 CDAPL lui demande de rembourser.
Les organismes payeurs saisissent la commission des cas dont ils ont connaissance dans lesquels le bénéficiaire n'est pas à jour de ses obligations.

Article R351-30-1 *Pour le bénéfice de l'aide personnalisée au logement, le protocole d'accord, conclu en application de l'article L. 353-15-2 entre l'organisme bailleur et l'occupant d'un logement dont le bail a été résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges, est signé après approbation du plan d'apurement par la commission prévue à l'article L. 351-14.*
La commission fixe les modalités du versement du rappel de l'aide pendant la période comprise entre l'interruption du versement par l'organisme payeur et la signature du protocole.
Ces modalités doivent tenir compte de la situation financière du bénéficiaire et du plan de résorption de la dette établi avec le bailleur. A ce titre, la commission décide du versement du rappel d'aide :
- soit en une seule fois si le montant du rappel ou de la dette sont peu élevés ;
- soit par versements semestriels échelonnés sur la durée du plan d'apurement et sous réserve de sa bonne exécution. Dans ce cas, le premier versement est effectué trois mois après la reprise du paiement par l'occupant des échéances prévues par le protocole.
En cas de non-respect par l'occupant des engagements contenus dans le protocole, le bailleur est tenu d'en informer la commission qui suspend le versement du rappel. Sauf en cas de mauvaise foi avérée, la CDAPL maintient l'aide personnalisée au logement pendant une durée, qui ne peut excéder six mois, pour permettre la négociation d'un nouveau plan d'apurement entre le bailleur et l'occupant. Ce nouveau plan d'apurement fait l'objet d'un avenant au protocole, la durée totale de ce dernier ne pouvant être supérieure à cinq ans. Si la commission ne reçoit pas le plan d'apurement dans le délai précité, ou si elle ne l'approuve pas, le versement de l'aide est suspendu.
Les dispositions de cet article s'appliquent également aux baux des logements appartenant à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais créé par l'article 191 de la loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, ainsi qu'aux baux des logements appartenant à des organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement visés à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article R351-31 *I. - Locatif*
Dans le cas où le bénéficiaire perçoit directement l'aide personnalisée au logement (APL) 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 CDAPL et le bénéficiaire et lui notifie son intention de procéder au versement au bailleur des mensualités d'APL, 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'APL 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 commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) 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 CDAPL.
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 CDAPL peut décider de reconduire, pour une période qu'elle fixe, le versement de l'APL 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 2 Fonds national d'aide au logement

Article R351-33 *Le fonds national d'aide au logement, 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 d'aide au logement dans les conditions fixées par un protocole passé entre le fonds national d'aide au logement et la caisse des dépôts et consignations, après décision du conseil de gestion, et approuvé par le ministre chargé des finances.

Sous-section 1 Organisation

Article R351-34 *Le conseil de gestion du Fonds national d'aide au logement 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 2 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 d'aide au logement 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 et de l'allocation de logement relevant du titre III du livre VIII du code de la sécurité sociale.

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.

Sous-section 3 Dispositions financières

Article R351-40 *Pour la gestion financière du fonds national d'aide au logement, 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 et de l'allocation de logement relevant du titre III du livre VIII du code de la sécurité sociale.

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 d'aide au logement 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. Le produit des prélèvements mis à la charge des employeurs mentionné au b de l'article L. 351-7 ;
5. Les revenus des fonds placés ;
6. 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 d'aide au logement ainsi que pour le recouvrement du produit des prélèvements mis à la charge des employeurs mentionné au b de l'article L. 351-7 ;
3. Les dépenses du conseil national de l'habitat ;
4. Les frais de fonctionnement du fonds national d'aide au logement ;
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 d'aide au logement, 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 d'aide au logement verse à l'Agence centrale des organismes de sécurité sociale pour le compte de la Caisse nationale des allocations familiales, ainsi qu'à la Caisse centrale de la mutualité sociale agricole, sa contribution au financement des prestations que ces organismes règlent pour son compte ainsi que les frais de gestion à 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 d'aide au logement verse un acompte égal à la différence entre :
- d'une part, le douzième des dépenses ressortant à l'état prévisionnel prévu à l'article R. 351-38 tant en ce qui concerne l'aide personnalisée au logement et l'allocation de logement relevant du titre III du livre VIII du code de la sécurité sociale 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 (2º et 3º) 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 revisé 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 d'aide au logement 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.
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 au fonds national d'aide au logement :*
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 et de l'allocation de logement relevant du titre III du livre VIII du code de la sécurité sociale 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 de l'allocation de logement relevant du titre III du livre VIII du code de la sécurité sociale, ainsi qu'au titre des frais de gestion exposés pendant la même période.

Section 3 Commission départementale des aides publiques au logement

Article R351-47 *Les compétences prévues à l'article L. 351-14 sont exercées par une commission dénommée "commission départementale des aides publiques au logement". Dans les conditions déterminées par l'article R. 351-49, cette commission :*
1. Décide, selon les modalités fixées par les articles R. 351-30 à 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 à 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 défaillants.

Article R351-48 *La commission départementale des aides publiques au logement 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 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.
Son secrétariat est assuré par les services départementaux du ministère chargé du logement.

Article R351-49 *La commission départementale 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 commission départementale des aides publiques au logement. En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.*
La commission départementale 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 logement ou de la prime de déménagement, la commission départementale 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 commission 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 commission départementale 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 commission départementale 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 commission départementale des aides publiques au logement dans le ressort de laquelle est situé le logement au titre duquel la décision a été prise.*
La commission 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 commission. 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 commission départementale des aides publiques au logement compétente ainsi que l'adresse du secrétariat de cette commission.

Article R351-52 *La commission départementale 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 commission départementale 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 commission départementale des aides publiques au logement dans les conditions fixées au premier alinéa de l'article R. 351-49.

Section 4 Dispositions particulières aux logements-foyers

Sous-section 1 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 :
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 nº 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre 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 2 Conditions d'octroi de l'aide personnalisée au logement aux personnes résidant dans un logement-foyer

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 ;
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.

Article R351-61 *Le coefficient K, au plus égal à 0,95, est déterminé pour chaque intervalle de ressources de 100 euros en appliquant la formule :*
K = 0,95 - ((R -(r X N)/(CM X 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 denommés 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 100 euros en appliquant la formule :*
K = 0,9 -(R /(CM X 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.
NOTA : Décret 2002-1537 du 23 décembre 2002 art. 3 : les dispositions du présent décret sont applicables aux prestations dues à compter du mois de juillet 2002.

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.
L'équivalence de loyer et de charges minima est déterminée pour chaque intervalle de ressources de 100 euros mentionné à l'article R. 351-61. 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 R351-62-1 *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 100 euros 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 d'aide au logement, 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 commission départementale des aides publiques au logement 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 aprés la constitution de l'impayé défini à l'alinéa précédent, porter la situation du bénéficiaire défaillant à la connaissance de la commission départementale des aides publiques publiques au logement 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 (APL) est maintenu sur décision de la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) dans les conditions prévues à l'article R. 351-30.
Si le gestionnaire ne saisit pas la commission dans les délais susmentionnés ou n'apporte pas les justifications prévues au troisième alinéa, celle-ci est habilitée à décider que le gestionnair 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 commission départementale des aides publiques au logement lui demande de rembourser.
Les organismes payeurs saisissent la commission des cas dont ils ont connaissance dans lesquels le bénéficiaire n'est pas à jour de ses obligations.

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. 351-16, R. 351-17, R. 351-17-1, R. 351-22 à R. 351-26, R. 351-28 à 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 1 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 (2º et 3º) 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 *I. - 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. Toutefois, lorsque

l'opération est financée dans les conditions prévues à la sous-section 3 de la section I du chapitre unique du titre III du présent livre, cette durée ne peut être inférieure à quinze ans, ni supérieure à trente ans.
Les conventions sont renouvelées par tacite reconduction par périodes triennales. Elles peuvent être résiliées par chacune des parties. La résiliation prend effet au terme de la convention initiale ou au terme de chaque période de renouvellement. La résiliation à l'initiative de l'une des parties est notifiée au cocontractant au moins six mois avant la date d'expiration de la convention initiale ou renouvelée, par acte authentique (acte notarié ou acte d'huissier de justice) ou par acte administratif.
La résiliation est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier par le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, qu'elle émane de celui-ci ou du bailleur. Les frais correspondants sont à la charge du bailleur.
II. - En cas d'acquisition ou de convention sans travaux, il est procédé à un bilan de l'occupation sociale des logements sur la base des éléments recueillis lors de l'enquête prévue à l'article L. 441-9 ou à l'article L. 442-5 et dans des conditions définies par arrêté du ministre chargé du logement.

Article R353-5 *La publication des conventions et de leur résiliation au bureau des hypothèques ou leur inscription au livre foncier, ainsi que celle des éventuels avenants, se fait à l'initiative du préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général. 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.*

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, les logements financés dans les conditions prévues par la section III du chapitre unique du titre III du présent livre peuvent être loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond fixé pour l'attribution d'un logement financé à l'aide d'un prêt prévu à l'article R. 331-17.*

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 *1º Le loyer maximum applicable aux logements conventionnés, ainsi que les conditions de son évolution sont fixées par les conventions.*
2º Pour les conventions conclues postérieurement au 1er juillet 1996, y compris celles conclues lors de l'acquisition des logements, 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 util 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.
3º Par dérogation au 2º ci-dessus, le loyer maximum des logements conventionnés à l'occasion de travaux d'amélioration ou des logements conventionnés sans travaux pendant le cours de leur exploitation est fixé au mètre carré de surface corrigée, telle que celle-ci résulte des dispositions de l'article R. 442-1, du décret nº 48-1766 du 22 novembre 1948 et de l'article 4 du décret nº 60-1063 du 1er octobre 1960 modifié, sauf en cas de signature d'une convention globale de patrimoine telle que prévue à l'article L. 445-1 fixant le montant maximal des loyers au mètre carré de surface utile.
4º Le loyer maximum est majoré dans des limites fixées par décret pour les catégories de logements nouvellement conventionnés suivantes :
a) Les logements déjà occupés lors du conventionnement, lorsque les occupants sont des ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds mentionnés à la première phrase de l'article R. 331-12 ;
b) Les logements financés par des prêts locatifs à usage social, quand les logements sont attribués, dans les conditions fixées au II de l'article R. 331-12, à des ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds mentionnés au a ci-dessus.

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.*

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 ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, 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 préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général.

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 2 Conventions conclues entre l'Etat et les bailleurs de logements en application de l'article L351-2 (4º)

Article R353-32 *Les conventions passées entre l'Etat et les bailleurs de logements en application des dispositions de l'article L. 351-2 (4º) 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 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 R353-35 *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 L. 443-1 du code de l'action sociale et des familles 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 ainsi que les conditions de son évolution sont fixés par la convention.*
La valeur de ce loyer est fixée au mètre carré de surface habitable au sens de l'article R. 111-2 du présent code, augmentée de la moitié, dans la limite de 8 mètres carrés par logement, de la surface des annexes définies par l'arrêté pris en application des articles R. 353-16 et R. 331-10.

Article R353-41 *Les loyers pratiqués, dont la valeur est fixée par mètre carré de surface habitable 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.*
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, revisable 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 nº 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 de celle-ci, dans les conditions définies par les directives du conseil de gestion du fonds national d'aide au logement, 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 nº 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 nº 48-1360 du 1er septembre 1948 ou de l'article 2 modifié de la loi nº 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 nº 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 3 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 (2º ou 3º) 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.*

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 (2º) ;
- 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 *I. - 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. Toutefois, lorsque l'opération est financée dans les conditions prévues à la sous-section 3 de la section I du chapitre unique du titre III du présent livre, cette durée ne peut être inférieure à quinze ans ni supérieure à trente ans.
Les conventions sont renouvelées par tacite reconduction par périodes triennales. Elles peuvent être résiliées par chacune des parties. La résiliation prend effet au terme de la convention initiale ou au terme de chaque période de renouvellement. La résiliation à l'initiative de l'une des parties est notifiée au cocontractant au moins six mois avant la date d'expiration de la convention initiale ou renouvelée, par acte authentique (acte notarié ou acte d'huissier de justice) ou par acte administratif.
La résiliation est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier par le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, qu'elle soit de son initiative ou qu'elle émane du bailleur. Les frais correspondants sont à la charge du 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.
II. - Dans le cas d'une acquisition ou d'une convention sans travaux faisant suite à une nouvelle acquisition, lorsque les loyers ne sont pas établis sur la base de la surface corrigée, résultant de l'application du décret nº 48-1766 du 22 novembre 1948 et de l'article 4 du décret nº 60-1063 du 1er octobre 1960, il est procédé à un bilan de l'occupation sociale des logements sur la base des éléments recueillis lors de l'enquête prévue à l'article L. 441-9 ou à l'article L. 442-5 et dans des conditions définies par arrêté du ministre chargé du logement.

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 L. 443-1 du code de l'action sociale et des familles.*

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.*

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 nº 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 1º et 2º 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 nº 48-1766 du 22 novembre 1948, modifié notamment par le décret nº 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 maximums définis par la convention, peuvent être révisés au cours du bail en application de l'article 17 d de la loi nº 89-462 du 6 juillet 1989.*
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 par la convention.

Article R353-72 *La publication des conventions et de leur résiliation au bureau des hypothèques ou leur inscription au livre foncier, ainsi que celle des éventuels avenants, se fait à l'initiative du préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général. Les frais sont à la charge du bailleur.*
Le préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, 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.*

Section 4 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 de l'article L. 351-2 (2º et 3º)

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 (2º et 3º) 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 II 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 :
1º 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 ;
2º Logements définis au II de l'article R. 331-1 et construits, améliorés, acquis et améliorés par les maîtres d'ouvrage mentionnés au 3º de l'article R. 331-14 ;
3º 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 mentionnés aux articles R. 331-17 à R. 331-23 pour leur amélioration, leur acquisition ou leur acquisition-amélioration ;
4º Logements donnant lieu pour leur amélioration à une subvention de l'Etat définie par les articles R. 323-1 à R. 323-11 ;
5º Logements acquis et le cas échéant améliorés par les collectivités locales ou leurs groupements, financés dans les conditions de l'article R. 331-14 autres que celles prévues au II de l'article R. 331-1 et bénéficiant de subventions prévues aux 2º et 3º de l'article R. 331-15 ;
6º Logements appartenant aux bailleurs autres que les sociétés d'économie mixte et mentionnés au quatrième alinéa de l'article 41 ter de la loi nº 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 ;
7º Logements appartenant à l'association foncière mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (loi nº 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou à l'une de ses filiales.

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 :
- lorsque l'opération est financée dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article R. 353-90 ou aux articles R. 331-17 à R. 331-21, cette durée ne peut être ni inférieure à quinze ans, ni supérieure à trente ans ;
- lorsque l'opération est réalisée par l'association foncière mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (loi nº 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou par l'une de ses filiales, cette durée est égale à vingt ans.
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 de l'une des parties est notifiée au cocontractant au moins six mois avant la date d'expiration de la convention initiale ou renouvelée, par acte authentique ou par acte administratif.
Quelle que soit la partie à l'initiative de la résiliation, le préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, publie la résiliation au fichier immobilier ou l'inscrit au livre foncier, par acte authentique ou administratif. Les frais sont à la charge du 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 (2º et 3º) 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 R353-93-1 *Dans le cas d'une acquisition ou d'une convention sans travaux faisant suite à une nouvelle acquisition, lorsque les loyers ne sont pas établis sur la base de la surface corrigée, résultant de l'application du décret nº 48-1766 du 22 novembre 1948 et de l'article 4 du décret nº 60-1063 du 1er octobre 1960, il est procédé sur la base des éléments recueillis lors de l'enquête prévue à l'article L. 441-9 ou à l'article L. 442-5 à un bilan de l'occupation sociale des logements dans des conditions définies par arrêté du ministre chargé du logement.*

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 *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 nº 89-462 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 nº 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.
Le bail entre en vigueur :
- à compter de la date d'achèvement des travaux si la convention en prévoit ;
- en l'absence de travaux, à la date de son acceptation par le locataire ou l'occupant de bonne foi, après publication de la convention au fichier immobilier ou son inscription au livre foncier.

Article R353-97 *Pour les logements dont la construction, l'acquisition, l'acquisition-amélioration ou l'amélioration seule a été financée dans les conditions du livre III ou du livre IV du présent code, et qui font l'objet de travaux d'amélioration justifiés pour tout ou partie par des considérations de sécurité, de salubrité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité, le bailleur informe les locataires et occupants concernés des nouvelles modalités du bail entrant de plein droit en vigueur à compter de la date d'achèvement des travaux.*
Ce nouveau 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 nº 48-1360 du 1er septembre 1948 ou de l'article 2 modifié de la loi nº 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 nº 48-1360 du 1er septembre 1948.

Article R353-100 *Pour les logements régis par la loi nº 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 d'aide au logement, conformément aux dispositions de la convention nationale prévue à l'article L. 351-8.*

Article R353-102 *La publication des conventions et de leur résiliation au bureau des hypothèques ou leur inscription au livre foncier, ainsi que celle des éventuels avenants, se fait à l'initiative du préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général. Les frais sont à la charge du bailleur.*
Le préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, 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 6 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 nº 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 nº 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 L. 443-1 du code de l'action sociale et des familles. 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.*

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 1º et du 2º 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 nº 48-1766 du 22 novembre 1948 modifié, notamment par le décret nº 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.*
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 intéréssés 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 nº 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 trés 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.*

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 nº 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 d'aide au logement, 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 nº 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 nº 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 revisées 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 revision.*

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 imobilier 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.*

Section 7 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 (5º)

Sous-section 1 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.*

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 oeuvre 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 2 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.
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.*
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 :*
1º 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 ;
2º Fait pour le résident de ne plus remplir les conditions d'admission dans la résidence sociale ;
3º 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 8 Conventions conclues en application de l'article L351-2 (3º) 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 (3º)

Article R353-166 *Les conventions conclues en application de l'article L. 351-2 (3º) 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 (3º) 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.*

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 L. 443-1 du code de l'action sociale et des familles.*
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 nº 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 nº 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 préfet s'assure de la publication des conventions au fichier immobilier ou de leur inscription au livre foncier.*

Section 9 Conventions conclues en application de l'article L351-2 (3) 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 (3º) 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 oeuvre 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.

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 nº 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 10 Conventions conclues en application de l'article L351-2 (3º) 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

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 (3º) 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 L. 443-1 du code de l'action sociale et des familles.*
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 respect des obligations définies par l'article 18 de la loi nº 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 1º et du 2º 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 nº 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 préfet s'assure de la publication des conventions au fichier immobilier ou de leur inscription au livre foncier.*

Titre VI Organismes consultatifs

Chapitre Ier 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.*

Article R361-2 *Le ministre chargé du logement peut recueillir l'avis du Conseil national de l'habitat sur toute question relative à la politique du logement.*
Le Conseil national de l'habitat est consulté sur le barème de l'aide personnalisée au logement, sur sa révision annuelle et, d'une façon générale, sur toute mesure relative à ses modalités de financement et de versement.
Il est également consulté sur les mesures destinées à favoriser la mixité sociale ou à réhabiliter l'habitat existant ainsi que sur les modifications des régimes d'aides directes ou indirectes de l'Etat à l'accession à la propriété.

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 d´oeuvre 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 ;
- 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 Banque fédérale 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 oeuvres 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.

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.*

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 nº 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 Comité régional de l'habitat

Section 1 Compétences

Article R362-1 *Le comité régional de l'habitat émet chaque année, sur la base d'un rapport présenté par le préfet de région, un avis sur :*
1º La satisfaction des besoins en logement des différentes catégories de population ;
2º Les orientations de la politique de l'habitat dans la région et des actions engagées par l'Etat et les collectivités territoriales ;
3º La programmation annuelle des différentes aides publiques au logement dans la région et la coordination de ces financements, en particulier ceux de l'Etat, de ses établissements publics, des collectivités territoriales et de leurs groupements et de la participation des employeurs à l'effort de construction ;
4º Les modalités d'application dans la région des principes qui régissent l'attribution des logements locatifs sociaux ;
5º Les politiques menées dans la région en faveur du logement des populations défavorisées et des populations immigrées.

Article R362-2 *Le comité régional de l'habitat est également consulté :*
1º Sur le projet de répartition des crédits publics entre les établissements publics de coopération intercommunale et les départements en application du troisième alinéa de l'article L. 301-3, établi chaque année par le préfet de région ;
2º Sur les projets de programmes locaux de l'habitat établis en application de l'article L. 302-2 ;
3º Au vu des bilans triennaux prévus à l'article L. 302-9, sur les projets d'arrêtés prévus à l'article L. 302-9-1 ;
4º 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 la région. Toutefois, l'avis du comité n'est requis ni pour le retrait temporaire d'une ou plusieurs compétences décidé en application des articles L. 422-7, R. 421-13 ou R. 421-60, ni pour la dissolution prononcée en application des articles L. 422-7, L. 422-8 ou L. 422-9 ;
5º Sur les projets de règlements départementaux prévus à l'article L. 441-1-1, les projets d'accords collectifs prévus à l'article L. 441-1-2 et les projets de délimitations des bassins d'habitat prévus à l'article L. 441-1-4 ;
6º Sur les projets de plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées.
Le comité régional de l'habitat peut déléguer tout ou partie des compétences prévues aux 2º à 6º du présent article à son bureau ou aux commissions spécialisées mentionnées à l'article R. 362-11.

Section 2 Composition et fonctionnement

Article R362-3 *Le comité régional de l'habitat est présidé par le préfet de région qui peut se faire représenter. Les préfets de département, ou leur représentant, assistent de droit, avec voix consultative, aux séances du comité régional de l'habitat.*
Les membres du comité régional de l'habitat sont répartis en trois collèges :
1º Un collège de représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements ;
2º Un collège de professionnels intervenant dans les domaines du logement, de l'immobilier, de la construction ou de la mise en oeuvre des moyens financiers correspondants ;
3º Un collège de représentants d'organisations d'usagers, de bailleurs privés, d'associations d'insertion et de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, des partenaires sociaux associés à la gestion de la participation des employeurs à l'effort de construction et de personnalités qualifiées.
Aucun collège ne peut comprendre plus de la moitié des membres du comité.

Article R362-4 *Les membres du comité régional de l'habitat sont nommés pour une période de six ans renouvelable par arrêté du préfet de région. Le mandat prend fin si son titulaire perd la qualité au titre de laquelle il a été désigné. Celui-ci est alors remplacé pour la durée du mandat restant à courir.*
Des suppléants des membres appartenant aux collèges mentionnés aux 2º et 3º de l'article R. 362-3 peuvent être désignés dans les mêmes conditions que les titulaires.

Article R362-5 *Les membres du comité régional de l'habitat mentionnés au 1º de l'article R. 362-3 sont les suivants :*
1º Le président du conseil régional ou, en Corse, le président du conseil exécutif de Corse, ou son représentant ;
2º Les présidents des conseils généraux, ou leur représentant ;
3º Les présidents des communautés urbaines, des communautés d'agglomération et des syndicats d'agglomération nouvelle compétents en matière de programme local de l'habitat, ou leur représentant ;
4º Les présidents des communautés de communes ayant conclu une convention de délégation de compétence avec l'Etat en application de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, ou leur représentant.

Article R362-6 *Le préfet de région établit la liste des catégories de professionnels mentionnés au 2º de l'article R. 362-3 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 la région. Sur proposition, le cas échéant, des organisations professionnelles, il arrête la liste des membres de ce collège.*

Article R362-7 *Le préfet de région établit la liste des catégories d'associations ou d'organismes mentionnés au 3º de l'article R. 362-3 et le nombre de représentants par catégorie. Il arrête la liste des membres de ce collège après y avoir adjoint, en tant que de besoin, des personnalités compétentes dans le domaine de l'habitat.*

Article R362-8 *Le comité régional de l'habitat se réunit au moins une fois par an sur convocation de son président. Le président peut inviter à assister à une séance toute personne dont l'audition lui paraît utile.*

Article R362-9 *En cas de partage égal des voix au sein du comité régional de l'habitat ou du bureau, la voix du président est prépondérante.*

Article R362-10 *Le comité régional de l'habitat crée en son sein un bureau comprenant au moins, outre le président ou son représentant, deux membres de chacun des collèges définis à l'article R. 362-3. Des suppléants sont désignés dans les mêmes conditions que les titulaires. Le bureau organise les travaux du comité et, le cas échéant, des commissions prévues à l'article R. 362-11 et propose au comité un règlement intérieur. Le président ou le bureau peut saisir le comité de toute question entrant dans les compétences énumérées aux articles R. 362-1 et R. 362-2.*
Le bureau rend compte de son activité au comité régional de l'habitat.

Article R362-11 *Le comité régional de l'habitat peut créer en son sein des commissions spécialisées. Il en fixe les attributions, qui peuvent porter sur un ou plusieurs domaines de compétence ou sur un territoire déterminé, la durée, la composition et les règles de fonctionnement. Chaque commission, présidée par le préfet de région ou son représentant ou par un préfet de département ou son représentant, comprend au moins deux membres de chacun des collèges définis à l'article R. 362-3 et peut entendre des personnes qualifiées extérieures au comité régional de l'habitat.*

Article R362-12 *Le secrétariat du comité, du bureau et des commissions est assuré par les services de l'Etat compétents en matière de logement.*

Chapitre VI Organismes d'information sur le logement

Section 1 Association nationale pour l'information sur le logement

Article R366-1 *La délivrance de l'agrément prévu à l'article L. 366-1 à l'association nationale mentionnée au troisième alinéa du même article est subordonnée au respect, par les statuts de cette association, des clauses reproduites en annexe au présent article.*

Article R366-2 *L'agrément de l'Association nationale pour l'information sur le logement est délivré par arrêté du ministre chargé du logement, publié au Journal officiel de la République française.*

Article R366-3 *La demande d'agrément adressée au ministre chargé du logement par l'association est accompagnée d'une copie de ses statuts et d'un descriptif des moyens humains et matériels dont elle dispose pour la réalisation de son objet social.*

Section 1 Organismes d'information sur le logement

Article R366-4 *Saisie d'une demande en ce sens, l'Association nationale pour l'information sur le logement doit fournir au ministre chargé du logement tous éléments lui permettant de s'assurer du respect par elle des conditions ayant justifié la délivrance de son agrément.*
En cas de non-respect de ces conditions et après mise en demeure non suivie d'effet au terme d'un délai de quatre mois, le ministre chargé du logement peut, après l'avoir invitée à faire valoir ses observations, retirer son agrément à l'association.

Section 2 Associations départementales d'information sur le logement

Article R366-5 *La délivrance de l'agrément ministériel à une association départementale d'information sur le logement visée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 est subordonnée au respect, par ses statuts, des clauses reproduites en annexe au présent article.*

Article R366-6 *L'agrément d'une association départementale d'information sur le logement est délivré par arrêté du ministre chargé du logement pris après avis de l'Association nationale pour l'information sur le logement et publié au Journal officiel de la République française.*

Article R366-7 *La demande d'agrément est adressée par l'association au ministre chargé du logement, qui en transmet copie à l'Association nationale pour l'information sur le logement afin de recueillir l'avis prévu à l'article L. 366-1. L'association dispose d'un délai de deux mois pour transmettre son avis au ministre. A défaut de réponse dans ce délai, l'avis de l'association est réputé avoir été rendu.*
La demande de l'association est accompagnée d'une copie de ses statuts et de tous les éléments permettant de s'assurer de la réalité de son activité, en particulier la composition de ses instances, un descriptif des moyens humains, matériels et financiers dont elle dispose pour la réalisation de son objet social, ainsi que, s'il s'agit d'une association départementale nouvellement créée, la délibération de l'assemblée générale constitutive.
L'absence de réponse du ministre dans un délai de quatre mois après le dépôt de la demande vaut décision de rejet.

Article R366-8 *Saisie d'une demande en ce sens, l'association départementale doit fournir au ministre chargé du logement ou à l'Association nationale pour l'information sur le logement tous éléments lui permettant de s'assurer du respect par elle des conditions ayant justifié la délivrance de son agrément.*
En cas de non-respect de ces conditions, après mise en demeure non suivie d'effet au terme d'un délai de quatre mois, le ministre chargé du logement peut, après avis de l'Association nationale pour l'information sur le logement et après avoir invité l'Association en cause à faire valoir ses observations, retirer son agrément à l'association.

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

Chapitre Ier Conseil départemental de l'habitat

Section 1 Compétences

Article R371-1 *Le conseil départemental de l'habitat émet chaque année, sur la base d'un rapport présenté par le préfet de département, un avis sur :*
1º La satisfaction des besoins en logement des différentes catégories de population ;
2º Les orientations de la politique de l'habitat dans le département et des actions engagées par l'Etat et les collectivités territoriales ;
3º La programmation annuelle des différentes aides publiques au logement dans le département et la coordination de ces financements, en particulier ceux de l'Etat, de ses établissements publics, des collectivités territoriales et de leurs groupements et de la participation des employeurs à l'effort de construction ;
4º Les modalités d'application dans le département des principes qui régissent l'attribution des logements locatifs sociaux ;
5º Les politiques menées dans le département en faveur du logement des populations défavorisées et des populations immigrées.

Article R371-1-1 *Le conseil départemental de l'habitat est également consulté :*
1º Sur le projet de répartition des crédits publics entre les établissements publics de coopération intercommunale et le département en application du troisième alinéa de l'article L. 301-3, établi chaque année par le préfet ;
2º Sur les projets de programmes locaux de l'habitat établis en application de l'article L. 302-2 ;
3º Au vu des bilans triennaux prévus à l'article L. 302-9, sur les projets d'arrêtés prévus à l'article L. 302-9-1 ;
4º 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. Toutefois, l'avis du comité n'est requis ni pour le retrait temporaire d'une ou plusieurs compétences décidé en application des articles L. 422-7, R. 421-13 ou R. 421-60, ni pour la dissolution prononcée en application des articles L. 422-7, L. 422-8 ou L. 422-9 ;
5º Sur les projets de règlements départementaux prévus à l'article L. 441-1-1, les projets d'accords collectifs prévus à l'article L. 441-1-2, et les projets de délimitations des bassins d'habitat prévus à l'article L. 441-1-4 ;
6º Sur les projets de plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées.
Le conseil départemental de l'habitat peut déléguer tout ou partie des compétences prévues aux 2º à 6º du présent article à son bureau ou aux commissions spécialisées mentionnées à l'article R. 371-9.

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 2 Composition et fonctionnement

Article R371-3 *Le conseil départemental de l'habitat institué dans les départements d'outre-mer est présidé par le président du conseil général. Il est composé, outre son président, de trente-six membres nommés par arrêté préfectoral et répartis en trois groupes de même importance, à savoir :*
1º 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 ;
2º 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. 371-4, 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 ;
3º 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.
Le préfet assiste de droit aux séances du conseil départemental de l'habitat.

Article R371-4 *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.*
Sur proposition, le cas échéant, des organisations professionnelles correspondantes, il arrête la liste des membres du groupe des professionnels.

Article R371-5 *Les membres du conseil départemental de l'habitat institué dans les départements d'outre-mer, mentionnés au 1º 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 ;
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 six 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 3º 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 nomme, par arrêté préfectoral et après consultation du président du conseil général, des personnalités compétentes dans le domaine de l'habitat.*

Article R371-8 *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 président du conseil départemental de l'habitat et six membres élus à raison de deux au sein de chacun des groupes définis à l'article R. 371-4. Le préfet, ou son représentant, assiste de droit aux réunions du bureau.*
Le bureau organise les travaux du conseil et, le cas échéant, des commissions définies à l'article R. 371-9, fixe l'ordre du jour des réunions et propose au conseil un règlement intérieur.
Le président, le bureau du conseil départemental de l'habitat ou le préfet peuvent saisir le conseil de toute question entrant dans ses compétences définies à la section I.
Le bureau rend compte de son activité au conseil départemental de l'habitat.
Le secrétariat du conseil, du bureau et des commissions est assuré par les services de l'Etat compétents en matière de logement.

Article R371-9 *Le conseil départemental de l'habitat peut créer en son sein des commissions spécialisées. Il en fixe les attributions, qui peuvent porter sur un ou plusieurs domaines de compétence ou sur un territoire déterminé, la durée, la composition et les règles de fonctionnement.*
Chaque commission spécialisée comprend au moins deux membres de chacun des groupes définis à l'article R. 371-3. Des suppléants sont désignés dans les mêmes conditions que les titulaires. Des personnes qualifiées extérieures au comité départemental de l'habitat peuvent être entendues.
Les commissions sont présidées par le président du conseil général ou par le membre du conseil général qu'il désigne pour le représenter.
Les représentants des organisations professionnelles de bailleurs, de locataires et de gestionnaires nommés au comité départemental de l'habitat au titre du 2º et du 3º de l'article R. 371-3 forment la commission spécialisée des rapports locatifs.

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.
La commission rend compte de son activité au conseil départemental de l'habitat.

Chapitre II Subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés

Section 1 Dispositions générales relatives aux aides de l'Etat

Sous-section 1 Dispositions relatives aux opérations

Article R372-1 *Dans les limites et conditions fixées par le présent chapitre, des subventions et des prêts peuvent être accordés dans les départements d'outre-mer pour financer :*
1. La construction de logements à usage locatif ;
2. L'acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation en vue de leur amélioration ainsi que les travaux d'amélioration correspondants ;
3. L'acquisition de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation et leur transformation ou aménagement en logements ;
4. L'acquisition de terrains destinés à la construction de logements à usage locatif et la construction de ces logements ;
5. Les terrains et droits immobiliers acquis précédemment par les bénéficiaires visés à l'article R. 372-3, à condition que les biens concernés aient été acquis depuis moins de quinze ans à la date de demande du prêt et qu'ils n'aient pas bénéficié précédemment d'une aide de l'Etat ;
6. Les opérations de construction-démolition et reconstruction de logements à usage locatif ;
7. La réalisation d'opérations de logements-foyers à usage locatif.
Sont considérés comme logements-foyers les établissements à caractère social dénommés résidences sociales ou hébergeant à titre principal des personnes handicapées ou des personnes âgées et qui assurent le logement de personnes 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. Un arrêté conjoint du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement fixe en tant que de besoin des règles particulières d'application.
8. L'acquisition de logements dans le cadre des dispositions prévues à l'article L. 261-3.

Article R372-2 *Pour pouvoir bénéficier des subventions de l'Etat, les opérations doivent respecter des caractéristiques techniques déterminées par arrêté conjoint du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement. Ce même arrêté définit le prix de revient prévisionnel prévu à l'article R. 372-9 et énumère la liste des travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement en logements susceptibles d'être éligibles. Le montant des travaux d'amélioration doit être au moins égal à 20 % du prix de revient total de l'opération. Les logements acquis doivent être achevés depuis au moins vingt ans, sauf dérogation du représentant de l'Etat dans le département.*

Sous-section 2 Dispositions relatives aux bénéficiaires des subventions et des prêts

Article R372-3 *Les subventions de l'Etat prévues à l'article R. 372-9 et aux articles R. 372-14 à R. 372-16 ouvrent droit à des prêts accordés par la Caisse des dépôts et consignations.*
Ces subventions et ces prêts peuvent être attribués :
1° Aux organismes d'HLM énumérés à l'article L. 411-2 du code susvisé ;
2° Aux sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements ;

3º Aux sociétés d'économie mixte de construction constituées dans les départements d'outre-mer en application de la loi nº 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.

Sous-section 3 Dispositions relatives aux conditions générales d'octroi des aides de l'Etat

Article R372-4 *L'octroi des subventions et des prêts prévus par le présent chapitre est subordonné à l'obtention d'une décision favorable de financement du représentant de l'Etat dans le département.*
L'instruction de la demande de décision favorable 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 de deux mois à compter de la date de demande de décision favorable, cette demande est réputée rejetée.

Article R372-4-1 *Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2, son représentant est substitué au représentant de l'Etat dans le département pour prendre toutes les décisions relatives aux aides prévues par le présent chapitre concernant la réalisation de logements ou d'immeubles situés dans le périmètre de la convention de délégation. Cette convention prévoit si l'instruction des demandes de décision favorable mentionnée à l'article R. 372-4 est assurée par la direction départementale de l'équipement en application de l'article 112 de la loi nº 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ou par le délégataire.*

Article R372-5 *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 :*
1. Ni transformés en locaux commerciaux ou professionnels ;
2. Ni affectés à la location en meublé, à l'exception des logements-foyers définis à l'article R. 372-1, ni affectés à la location saisonnière ;
3. Ni utilisés comme résidence secondaire ;
4. Ni occupés à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction ;
5. Ni détruits sans qu'il soit procédé à leur reconstruction dans un délai de quatre ans à compter du sinistre.

Article R372-6 *Ne peuvent donner lieu au bénéfice des subventions et des prêts définis par le présent chapitre :*
- les logements faisant l'objet d'une autre aide de l'Etat à l'investissement que celle prévue par le présent chapitre, sauf dispositions contraires expresses ;
- les logements dont les travaux ont commencé avant l'obtention de la décision favorable prévue à l'article R. 372-4, sauf dérogation du représentant de l'Etat dans le département.

Article R372-7 *Les subventions et prêts prévus à l'article R. 372-3 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 arrêté conjoint du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement. Cet arrêté fixe les modalités de contrôle des ressources. Le loyer applicable aux logements, financés dans les conditions du présent chapitre, fait l'objet d'un arrêté conjoint du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement. Cet arrêté fixe les modalités de contrôle des loyers. Ces mêmes plafonds de ressources et de loyers sont applicables aux opérations de relogement liées à des démolitions.*
Lorsque les logements sont adaptés aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières et bénéficient des taux de subventions mentionnés aux alinéas c et d du deuxième paragraphe de l'article R. 372-9, les plafonds de ressources à l'entrée dans les lieux sont inférieurs de 25 % au moins à ceux déterminés par l'arrêté afférent cité à l'alinéa précédent et les plafonds de loyer ne peuvent excéder 80 % de ceux déterminés par l'arrêté afférent précité au même alinéa.

Article R372-8 *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 L. 462-1

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.

Section 2 Dispositions applicables aux subventions de l'Etat

Sous-section 1 Dispositions relatives à l'assiette et aux taux des subventions

Article R372-9 *Le montant de la subvention de l'Etat est déterminé selon les modalités suivantes :*
1. L'assiette de la subvention est égale, à la date de la décision favorable de financement, au prix de revient prévisionnel de l'opération pris en compte dans des limites fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement.
2. Les taux de subventions sont au plus égaux à :
a) 27 % de l'assiette définie au premier paragraphe du présent article, dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Réunion ;
b) 30,5 % de cette assiette dans le département de la Guyane ;
c) 32,5 % de cette assiette pour les opérations de logements adaptés aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Réunion ;
d) 36 % de cette assiette pour les opérations de logements adaptés aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières dans le département de la Guyane.
Ces taux sont également applicables aux opérations de relogement liées à des démolitions.

Article R372-10 *Cette assiette peut être augmentée, par une décision favorable de financement complémentaire, d'un montant égal aux révisions de prix réelles intervenues dans les quatre semestres suivant la décision favorable de financement initiale, dans la limite de l'assiette plafond calculée par application de la formule en vigueur à la date de la décision favorable complémentaire.*

Article R372-11 *Pour les opérations de logements adaptés aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières, une majoration complémentaire de la subvention de l'Etat peut en outre être accordée. Elle est attribuée par le représentant de l'Etat dans le département si l'équilibre de l'opération ou des conditions particulières ayant trait à la situation géographique ou aux objectifs sociaux le justifient et lorsqu'une ou plusieurs collectivités locales, leurs groupements, les agences d'insertion ou les caisses d'allocations familiales apportent une aide complémentaire à l'opération.*
Le montant de la majoration de subvention de l'Etat ne peut en aucun cas être supérieur à 6 098 euros par logement.

Sous-section 2 Modalités de versements des subventions

Article R372-12 *La subvention est versée par l'Etat ou, pour les logements et les immeubles situés dans le périmètre d'une convention de délégation de compétence signée en application des articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, par l'établissement public de coopération intercommunale délégataire ou le conseil général délégataire à l'organisme bénéficiaire dans les conditions suivantes :*
- un acompte peut, dans la limite de 30 % de son montant, être versé aux organismes bénéficiaires, après passation des marchés et sur constatation du commencement d'exécution des travaux ;
- un ou plusieurs acomptes peuvent 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 excéder 80 % du montant de la subvention ;
- le règlement du solde est subordonné à la justification de la réalisation des travaux. Il est versé dans la limite du montant recalculé conformément à la modification de l'assiette prévue à l'article R. 372-10.

Article R372-13 *Lorsque le bénéficiaire des subventions et des prêts ne respecte pas les conditions d'attribution et d'affectation définies par le présent chapitre et ses textes d'application, le représentant de l'Etat dans le département,*

après l'avoir mis en demeure de présenter ses observations, peut sans préjudice de la restitution, le cas échéant, de l'aide publique, lui infliger une sanction pécuniaire qui ne peut excéder l'équivalent de dix-huit mois de loyer.

Sous-section 3 Subventions de l'Etat pour surcharge foncière

Article R372-14 *Des opérations peuvent bénéficier d'une subvention pour surcharge foncière lorsque la charge foncière réelle et les honoraires y afférents supportés par l'opération concernée en construction neuve, ou le coût global en acquisition-amélioration, excède la charge foncière de référence fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement. Cette subvention ne peut être attribuée que dans la mesure où une ou plusieurs collectivités locales auront décidé au préalable d'accorder à cette opération un montant de subvention au moins égal à 30 % du dépassement de la charge foncière de référence.*

Article R372-15 *Le montant de la subvention pour surcharge foncière, fixé par le représentant de l'Etat dans le département ne peut être supérieur à 30 % de la différence entre la charge foncière supportée par l'opération et la charge foncière de référence. Le dépassement pris en compte pour le calcul de cette subvention ne peut être supérieur à trois fois le montant de la charge foncière de référence.*

Article R372-16 *Pour les opérations dans lesquelles le coût du foncier est très important et constitue un obstacle à l'implantation de logements à usage locatif, le pourcentage prévu à l'article R. 372-15 peut être porté à 32 % dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Réunion et à 36 % pour le département de la Guyane.*
Pour les opérations adaptées aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières et dans les mêmes conditions qu'au premier alinéa, le pourcentage prévu à l'article R. 372-15 peut être porté à 39 % dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Réunion et à 43 % pour le département de la Guyane.
Le montant des subventions pour surcharges foncières peut être versé en une seule fois aux bénéficiaires visés à l'article R. 372-3, sur justificatif de l'acte d'acquisition.

Sous-section 4 Dispositions relatives à l'acquisition de terrains

Article R372-17 *Pour les opérations prévues à l'article R. 372-1, une subvention de l'Etat peut être accordée pour permettre l'acquisition de terrains en vue de la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur amélioration. Cette subvention ouvre droit à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations.*
L'assiette de cette subvention ne peut dépasser le montant de l'acquisition des terrains majoré des dépenses suivantes :
- frais d'acquisition ;
- honoraires à verser aux architectes et techniciens pour la conception de l'opération ;
- frais d'études préalables, de sols et de sondages.
Cette assiette ne peut en outre dépasser la charge foncière de référence mentionnée à l'article R. 372-14. Le taux de cette subvention est au plus égal à 36 %. Une subvention complémentaire pour surcharge foncière peut en outre être attribuée dans les conditions définies à la sous-section III du présent chapitre.
Le montant de ces subventions peut être versé en une seule fois aux bénéficiaires visés à l'article R. 372-2, sur justificatif de l'acte d'acquisition.

Article R372-18 *Lorsqu'une opération a bénéficié d'une subvention au titre de la présente sous-section, le montant de cette subvention est déduit du montant de la subvention de l'Etat au titre des subventions prévues à l'article R. 372-9 ou par la sous-section III du présent chapitre.*

Article R372-19 *Les travaux de construction doivent être engagés dans un délai de trois ans à compter de la décision favorable de financement pour l'acquisition du terrain.*
Si la déclaration d'ouverture du chantier n'est pas intervenue dans ce délai, le représentant de l'Etat dans le département peut exiger le remboursement de la subvention de l'Etat.

Section 3 Dispositions applicables aux autres prêts locatifs sociaux

Article R372-20 *La Caisse des dépôts et consignations ainsi que les établissements de crédit qui ont conclu avec celle-ci une convention sous l'égide de l'Etat sont habilités à consentir les prêts prévus à l'article R. 372-1 et régis par la présente section.*

Article R372-21 *Ces prêts peuvent être attribués à des personnes morales ou physiques lorsque celles-ci contribuent au financement de l'opération par un financement propre minimum fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'outre-mer et des finances et qu'elles s'engagent à assurer elles-mêmes la gestion de ces logements ou à les confier à des personnes et organismes agréés par arrêté du ministre chargé du logement. Les prêts consentis par la Caisse des dépôts et consignations ne peuvent l'être qu'aux organismes mentionnés à l'article R. 372-3.*

Article R372-22 *L'octroi du prêt est subordonné à l'obtention de la décision favorable prise dans les conditions prévues à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre II du titre VII du livre III du code de la construction et de l'habitation.*
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 précitée, faute de quoi ladite décision est frappée de caducité.

Article R372-23 *I. - La quotité minimum des prêts accordés par les établissements de crédit aux bénéficiaires mentionnés à l'article R. 372-21 ne peut être inférieure à 50 % du prix de revient de l'opération mentionné à l'article R. 372-9.*
II. - Toutefois, la quotité peut être ramenée à 30 % pour la réalisation des programmes de logements locatifs de l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (nº 2001-1275 du 28 décembre 2001). Dans ce cas, le montant de la subvention consentie à l'aide des sommes mentionnées à l'article L. 313-1 est pris en compte dans le calcul de cette quotité.
III. - Le prêt constitue le seul concours de l'établissement prêteur au plan de financement de l'opération. L'établissement prêteur apprécie les sûretés nécessaires à la garantie de ses créances.

Article R372-24 *Les prêts régis par la présente section peuvent être transférés aux personnes et organismes mentionnés à l'article R. 372-21 sous réserve de l'accord du représentant de l'Etat dans le département et de l'établissement prêteur.*

Titre VIII Dispositions particulières à la région Ile-de-France

Section 1 Conditions d'attribution des subventions foncières aux logements locatifs sociaux

Article R381-1 *Dans l'agglomération de Paris, au sens du recensement général de la population, le délai d'acquisition d'un terrain ou d'un immeuble par les collectivités locales ou leurs groupements, mentionné au 1º du I de l'article R. 331-24 ou par les bénéficiaires visés à l'article R. 331-14, mentionné au 2º du I de l'article R. 331-24 ainsi que le délai de commencement des travaux de construction ou d'amélioration, imparti aux organismes d'habitation à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte, mentionné à l'article R. 331-25, sont portés de trois à cinq ans.*

Article R381-2 *Dans l'agglomération de Paris, au sens du recensement général de la population et dans les villes nouvelles de la région Ile-de-France, le déplafonnement du montant de la subvention foncière prévue au II de l'article R. 331-24 peut être autorisé par le représentant de l'Etat dans le département.*
Dans ce cas, le montant cumulé de la subvention foncière de l'Etat et de la participation financière des collectivités locales ne peut excéder 80 % du dépassement de la valeur foncière de référence multipliée par la surface utile de l'opération. La participation des collectivités locales doit être au moins égale à celle de l'Etat, sauf dérogation accordée par le représentant de l'Etat dans le département dans le cas où la situation financière des collectivités

locales ne le permet pas et dans le cas d'acquisition de terrains ou d'immeubles situés sur le territoire de la ville de Paris et appartenant à l'Etat ou à des organismes dont il a la tutelle ou dont il est actionnaire. Dans ces deux cas, le montant de la subvention de l'Etat ne peut être supérieur à 60 % du dépassement et celui de la subvention des collectivités locales ne peut être inférieur à 20 % dudit dépassement.

Article R381-3 *En région Ile-de-France, les dispositions du II de l'article R. 331-24 sont également applicables aux personnes morales ou physiques qui réalisent des opérations bénéficiant des prêts prévus au premier alinéa de l'article R. 331-1 accordés dans les conditions prévues à la sous-section III de la section 1 du chapitre unique du titre III.*

Section 2 Subventions spécifiques aux logements locatifs sociaux

Article R381-4 *I. - En région Ile-de-France, le financement des opérations mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 331-1 peut être complété par une subvention représentant 10 % du prix de revient de l'opération défini à l'article R. 331-9 limité à 140 % de l'assiette de subvention définie au 1° de l'article R. 331-15.*
Les dispositions du présent article sont également applicables aux opérations mentionnées au premier alinéa de l'article R. 331-1, dans la proportion du prix de revient égale à la part des logements qui doit être occupée par des ménages dont les ressources, à l'entrée dans les lieux, ne peuvent excéder 60 % des plafonds fixés par l'arrêté visé à la première phrase de l'article R. 331-12. La même proportion est affectée au plafond de l'assiette de subvention.
II. - a) Ce taux de subvention peut être porté à 30 % lorsque ces opérations ne bénéficient pas de la subvention des collectivités locales prévue à l'article R. 331-24 et lorsqu'elles s'intègrent dans un programme de réalisation de logements sociaux prioritaire par son caractère d'urgence ou par la nature des populations à accueillir agréé par le préfet de région.
b) Sous les mêmes conditions, ce taux peut être porté à 42,5 % du prix de revient de l'opération défini à l'article R. 331-9 limité à 200 % de l'assiette de subvention définie au 1° de l'article R. 331-15 :
- pour les opérations d'acquisition-amélioration réalisées en région Ile-de-France par des organismes d'habitation à loyer modéré ou des sociétés d'économie mixte lorsqu'ils ont pour objet de loger, à titre de résidence principale, des ménages sans domicile ou hébergés dans des conditions précaires ;
- pour les opérations de résidences sociales mentionnées au 2° de l'article R. 351-55.
III. - A Paris, le plafond de l'assiette de subvention visé au premier alinéa peut être porté à 200 %. Dans les départements limitrophes, ce plafond peut être porté à 200 % en l'absence de subventions complémentaires des collectivités locales.
IV. - Les subventions prévues au présent article peuvent s'ajouter aux subventions prévues aux articles R. 331-15, R. 331-24, R. 331-25 et au titre VIII du livre III du présent code ainsi qu'aux participations ou subventions des collectivités locales.

Article R381-5 *En région Ile-de-France, pour l'acquisition de fonds de commerce d'hôtels meublés et, le cas échéant, pour la réalisation des travaux d'amélioration correspondants, une subvention de 30 % maximum des coûts d'acquisition et de travaux, dans la limite de 7 622,45 euros par chambre, peut être versée aux 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.*

Section 3 Subvention foncière aux logements locatifs intermédiaires

Article R381-6 *En région Ile-de-France, une subvention foncière peut être versée, en complément du prêt prévu à l'article R. 391-1, dans les conditions de l'article R. 331-24, pour les opérations réalisées par des personnes morales qui s'engagent à louer les logements dans les conditions prévues par le contrat de prêt pendant une durée égale à celle du prêt sans pouvoir être inférieure à quinze ans et sans que cet engagement ne puisse être remis en cause par un remboursement anticipé du prêt.*
Les dispositions relatives au déplafonnement de l'assiette de subvention foncière prévue à l'article R. 381-2 sont applicables à ces opérations.

A titre dérogatoire, la demande de subvention foncière peut être déposée après le commencement d'exécution des travaux, dans le délai maximum de six mois à compter de la date d'octroi du prêt.

Section 4 Dispositions spécifiques applicables dans les cas de délégation de compétence prévues aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2

Article R381-7 *Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2, son représentant est substitué au représentant de l'Etat dans le département pour prendre toutes les décisions relatives aux aides prévues par le présent chapitre pour les logements et les immeubles situés dans le périmètre de la convention de délégation.*

Article R381-8 *Les deux dernières phrases de l'article R. 381-2 ne sont pas applicables lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2.*

Titre IX Dispositions relatives aux prêts locatifs intermédiaires

Article R391-1 *Dans les limites et conditions fixées par la présente section, des prêts 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 ainsi que, le cas échéant, 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 travaux de transformation ou d'aménagement en logements de locaux ou d'immeubles non affectés à cet usage ;
6° La réalisation des dépendances de ces immeubles ou de ces logements, notamment les garages, jardins, locaux collectifs à usage commun, annexes dans des limites fixées par l'arrêté mentionné à l'article R. 331-8.

Article R391-2 *La Caisse des dépôts et consignations ainsi que les établissements de crédit qui ont conclu avec elle une convention sous l'égide de l'Etat sont habilités à consentir ces prêts dans les conditions de la présente sous-section.*

Article R391-3 *Ces prêts peuvent être attribués à des personnes morales ou physiques. Les prêts consentis par la Caisse des dépôts et consignations ne peuvent l'être qu'aux organismes mentionnés aux 1° et 2° de l'article R. 331-14. Les conditions de distribution, notamment les zones de distribution géographique prioritaires, sont déterminées par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des finances.*
L'établissement prêteur apprécie les sûretés nécessaires à la garantie de ses créances.

Article R391-4 *Pour pouvoir bénéficier d'un prêt, les personnes morales ou physiques doivent s'engager pendant une durée égale à la durée initiale du prêt, sans que la durée de cet engagement puisse être inférieure à neuf ans ni supérieure à trente ans, à ce que les logements soient loués conformément aux dispositions des articles R. 391-7 et R. 391-8 ainsi qu'aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et ne soient :*
a) Ni transformés en locaux entièrement commerciaux ou professionnels ;
b) Ni affectés à la location en meublé, ou 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 R391-5 *Les logements acquis ou acquis et améliorés ou améliorés en application du 5º de l'article R. 391-1 à l'aide de ces prêts doivent respecter les normes minimales d'habitabilité mentionnées à l'article R. 331-8.*

Article R391-6 *I. - Le prix de revient prévisionnel d'une opération de construction neuve, établi à la date de la demande de prêt, comprend trois éléments :*
1º La charge foncière ;
2º Le prix de revient du bâtiment ;
3º Les honoraires des architectes et techniciens.
II. - Pour les autres opérations, le prix de revient prévisionnel établi à la date de la demande de prêt comprend trois éléments :
1º La charge immobilière ;
2º le coût des travaux ;
3º Les honoraires des architectes et techniciens.
Un arrêté du ministre chargé du logement définit les modalités d'application du présent article.

Article R391-7 *Ces prêts sont attribués pour des logements dont le loyer prévu au bail est au plus égal à un montant déterminé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des finances. Ce loyer est exprimé par un montant mensuel par mètre carré de surface utile.*
La surface utile à prendre en compte est égale à la surface habitable du logement telle que définie à l'article R. 111-2 augmentée de la moitié de la surface des annexes définie par arrêté du ministre chargé du logement.

Article R391-8 *Ces prêts 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 arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des finances. Les modalités de détermination et de contrôle de ces ressources sont celles prévues à l'article R. 331-12.*

Article R391-9 *Les prêts régis par la présente section peuvent être transférés aux personnes et organismes mentionnés à l'article R. 391-3 sous réserve de l'accord de l'établissement prêteur.*

Livre IV Habitations à loyer modéré

Titre Ier Dispositions générales

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.

Article R411-2 *La notification par le bailleur prévue à l'article L. 411-5-1 est délivrée à chacun des locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles par voie de lettre recommandée avec avis de réception.*
Au plus tard deux mois après l'envoi de la notifcation, le bailleur propose à l'ensemble des locataires une réunion d'information.
La prévision d'augmentation des loyers jointe à la notification doit être conforme aux dispositions des c et d de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986.
A l'occasion de l'information du préfet, mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 411-5-1, de sa décision de ne pas renouveler la convention existante, le bailleur lui demande de lui indiquer par courrier en retour si l'absence de renouvellement de la convention est susceptible de faire passer la commune au-dessous du seuil fixé par l'article L. 302-5. Si c'est le cas, le préfet en informe le maire de la commune où est situé l'immeuble ou le groupe d'immeubles concerné, dans un délai maximum de trois mois à compter de la réception du courrier du bailleur.
L'avis consultatif mentionné au quatrième alinéa de l'article L. 411-5-1 est donné au plus tard six mois avant la date d'expiration de la convention liant le bailleur à l'Etat.

Titre II Organismes d'habitations à loyer modéré

Chapitre Ier Etablissements publics d'habitations à loyer modéré

Section 1 Offices publics d'aménagement et de construction

Sous-section 1 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.*
La transformation est prononcée, après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré, par le préfet du département du siège de l'office.
Lorsque la transformation de plusieurs établissements publics d'habitations à loyer modéré en un office public d'aménagement et de construction s'opère par voie de fusion, cette transformation est soumise aux règles fixées aux articles R. 421-1-1 ou R. 421-51-1.
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 R421-1-1 *I. - Lorsque le rattachement d'un office public d'aménagement et de construction à une nouvelle collectivité territoriale ou à un nouvel établissement public de coopération intercommunale, le changement de son appellation ou la fusion de plusieurs établissements publics d'habitations à loyer modéré comprenant au moins un office public d'aménagement et de construction est demandé en application de l'article L. 421-2, la demande est présentée au préfet du département dans lequel l'office public d'aménagement et de construction a son siège ou, en cas de changement de collectivité ou d'établissement de rattachement ou de fusion, au préfet du département où il aura son siège. Le préfet se prononce dans un délai de six mois au plus, après avis du ou des conseils d'administration des établissements publics d'habitation à loyer modéré en cause, du comité régional de l'habitat de la région dans*

laquelle l'office a ou aura son siège social et du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré. L'absence d'arrêté pris dans le délai vaut rejet de la demande.
II. - L'organisme résultant de la fusion de plusieurs établissements publics d'habitations à loyer modéré comprenant au moins un office public d'aménagement et de construction est un office public d'aménagement et de construction. Dans son appellation figurent les mots : "office public d'aménagement et de construction". Dans tous les actes ou documents destinés aux tiers dans lesquels l'office emploie un nom d'usage, celui-ci est précédé ou suivi immédiatement des mots : "office public d'aménagement et de construction" ou de l'acronyme : "OPAC".
III. - En cas de fusion, les membres du conseil d'administration du nouvel office public sont désignés dans les conditions prévues à l'article R. 421-7. Les membres élus par les locataires dans les conseils d'administration des établissements publics ayant concouru à la fusion désignent parmi eux, dans le délai d'un mois suivant l'arrêté préfectoral mentionné au I, les trois représentants des locataires appelés à siéger dans le nouveau conseil d'administration jusqu'à la prochaine élection ; à défaut, le préfet désigne parmi eux les représentants des locataires à raison d'un membre de chacune des trois listes ayant obtenu aux dernières élections le plus fort pourcentage de voix, calculé en comparant le nombre de suffrages recueillis par chaque liste au nombre total des électeurs dans l'ensemble des établissements publics ayant concouru à la fusion.
En cas de changement de collectivité ou d'établissement public de rattachement, l'organe délibérant de la nouvelle collectivité ou du nouvel établissement de rattachement désigne les sept membres appelés à siéger au conseil d'administration en application du 1º de l'article R. 421-7.

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 :*
1º 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 ;
2º Gérer des immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ou des immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (nº 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;
3º 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 ;
4º Réaliser directement ou à titre de prestataires de services, les opérations de restauration immobilière prévues à l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;
5º 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 ;
6º 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 nº 80-694 du 4 septembre 1980 et des hébergements gérés par des associations de jeunesse et d'éducation populaire ;

7º Acquérir des lots dans les copropriétés mentionnées au seizième alinéa de l'article L. 421-1. La revente de ces lots n'est pas soumise aux dispositions du chapitre III du titre IV du livre IV du présent code mais requiert l'avis préalable du service des domaines. La location des lots en attente de leur revente est, par dérogation aux dispositions du titre IV du livre IV du présent code, soumise aux règles mentionnées à l'article 40 de la loi nº 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986. Toutefois, la fixation du loyer ne peut excéder les plafonds de loyers fixés en application du troisième alinéa du g du 1º du I de l'article 31 du code général des impôts. En outre, les dispositions du I et du II de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 sont applicables aux contrats de location qui prennent fin au plus tard à la revente des lots, lorsque le congé émane du bailleur ;
8º Etre syndic de copropriété d'immeubles réalisés par les sociétés civiles immobilières dont ils ont souscrit ou acquis des parts en application de l'article R. 423-15-1 (4º) et exercer les fonctions d'administrateur de biens pour les mêmes immeubles ;
9º Gérer, en qualité de syndic de copropriété et d'administrateur de biens, après accord du maire de la commune d'implantation et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11, des logements situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ainsi que des logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an.

Article R421-4-1 *Les hébergements mentionnés au 6º 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 nº 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 nº 82-283 du 26 mars 1982.

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 :*
1º Sept membres désignés par l'organe délibérant de la collectivité locale ou de l'établissement public de rattachement ;
2º 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 ;
3º 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 ;
4º Un membre désigné par les conseils d'administration des caisses d'allocations familiales ;
5º Trois membres élus par les locataires, dans les conditions fixées à l'article R. 421-8 ;
6º Un membre désigné par l'union départementale des associations familiales ;
7º 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 3º ci-dessus, le préfet procède directement au choix d'un administrateur de ces institutions.
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 4º et 6º 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 quatre ans dans les conditions ci-après :*

1º Sont électeurs :

- les personnes physiques 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 occupants dont le titre de location a été résilié pour défaut de paiement du loyer mais qui sont sans dette à l'égard de l'office six semaines avant la date de l'élection ;

- les sous-locataires qui ont conclu avec l'une des associations ou centres visés aux articles L. 442-8-1 et L. 442-8-4 un contrat de sous-location d'un logement de l'office, au plus tard six semaines avant la date de l'élection ; les associations ou centres précités transmettent à l'office la liste de ces sous-locataires au plus tard un mois avant la date de l'élection.

Chaque location, occupation ou sous-location ne donne droit qu'à une voix. Le titulaire de plusieurs locations, occupations ou sous-locations ne peut prétendre à plusieurs voix.

2º 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 nº 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 ;

3º 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 par voie d'affichage à la connaissance des personnes mentionnées au 1º.

Les listes de candidats, présentées par des associations remplissant les conditions prévues à l'article L. 421-8, comportent chacune six noms. Elles doivent parvenir à l'office au plus tard six semaines avant la date de l'élection. Un mois au moins avant cette dernière date, l'office porte ces listes à la connaissance des personnes mentionnées au 1º. 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 aux personnes mentionnées au 1º les bulletins de vote correspondant à chacune des listes de candidats avec éventuellement pour chacune d'elles l'indication de son affiliation ;

4º Les modalités pratiques de l'élection sont arrêtées par le conseil d'administration. Le scrutin a lieu entre le 15 novembre et le 15 décembre.

Le vote est secret. Il a lieu soit par correspondance, soit par dépôt des bulletins dans une urne, soit simultanément par les deux méthodes, au scrutin de liste à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste, sans radiation ni panachage.

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 du conseil d'administration et un membre du conseil d'administration ne représentant pas les locataires ou, lorsque l'élection a lieu en période d'administration provisoire de l'office, l'administrateur provisoire et une personne désignée à cette fin par le préfet du département du siège de l'office. Les résultats sont affichés immédiatement dans tous les immeubles de l'office. Un procès-verbal du résultat du scrutin est remis à chaque représentant des listes en présence ainsi qu'au préfet du département du siège de l'office.

Les sièges revenant à chaque liste en fonction du résultat 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 y sont inscrites, 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 représentant qu'il a remplacé. En cas d'épuisement de la liste, il n'est pas procédé à une élection partielle.

Les réclamations contre les opérations électorales sont portées devant le tribunal administratif du lieu du siège de l'office dans les quinze jours suivant le dépouillement. Le tribunal statue dans un délai de trois mois à compter de l'enregistrement de la réclamation au greffe. La décision est notifiée dans les huit jours simultanément à toutes les parties en cause et adressée à leur domicile réel, par lettre recommandée avec accusé de réception, sans préjudice du droit des parties de faire signifier cette décision par voie d'huissier. Si le tribunal ordonne la production d'une preuve, il statue définitivement dans le mois suivant cette décision ;

5º Les représentants des locataires siègent au conseil d'administration à compter de la clôture du dépouillement des élections. En cas d'empêchement pour une durée de plus de trois mois et après en avoir informé le président du conseil d'administration, un représentant des locataires peut se faire remplacer, pendant la durée de l'empêchement et pendant un an au plus, par une personne figurant sur la même liste ;
6º La perte de la qualité de locataire met un terme au mandat d'administrateur du représentant des locataires qui est immédiatement remplacé dans les conditions fixées au 4º ;
7º Au cas de création d'un nouvel office, 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.

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, ne s'est pas rendu à trois convocations successives peut, après avoir été mis en mesure de présenter ses observations dans le délai d'un mois, être déclaré démissionnaire par le préfet. Il est immédiatement remplacé.*

Article R421-13 *En cas d'irrégularités, de faute grave ou de carence, le ministre chargé du logement et le ministre chargé des collectivités territoriales peuvent décider d'une ou plusieurs des sanctions suivantes :*
1º Retirer à l'office, pour une durée qui ne peut excéder cinq ans, la possibilité d'exercer une ou plusieurs de ses compétences ;
2º Révoquer un ou plusieurs membres du conseil d'administration ;
3º Interdire à un ou plusieurs membres ou anciens membres du conseil d'administration de participer au conseil d'administration, au conseil de surveillance ou au directoire d'un organisme d'habitations à loyer modéré pendant une durée qui ne peut excéder dix ans ;
4º Dissoudre le conseil d'administration.
Préalablement au prononcé de ces sanctions, le président de l'office et, dans les cas mentionnés aux 2º et 3º, les personnes susceptibles d'être personnellement concernées, sont mis en mesure de présenter leurs observations dans le délai d'un mois. Les décisions prises sont communiquées, s'il y a lieu, au conseil d'administration de l'office dès sa plus proche réunion.
En cas de dissolution du conseil d'administration, le ministre chargé du logement et le ministre chargé des collectivités territoriales nomment un administrateur provisoire auquel est transféré l'ensemble des pouvoirs, notamment d'administration et de représentation du conseil d'administration, de son président et des administrateurs.

Il est mis fin dans les mêmes conditions à la mission de l'administrateur provisoire. La durée de l'administration provisoire ne peut excéder deux ans à compter de la décision ministérielle. Au terme de l'administration provisoire, un nouveau conseil d'administration entre en fonctions. A cet effet et par exception aux dispositions de l'article R. 421-9, le préfet prend l'initiative d'engager les procédures de désignation des membres du nouveau conseil d'administration autres que les représentants des locataires.

Article R421-14 *Les administrateurs de l'office exercent leur mandat à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R. 421-56.*

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.*
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 donn 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 3º et 7º 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.

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 R421-20-1 *Lorsqu'il n'a pas la qualité de fonctionnaire, le directeur général d'un office public d'aménagement et de construction bénéficie d'un contrat approuvé par le conseil d'administration et signé par son président. Ce contrat précise les conditions d'exercice de ses fonctions, le montant de sa rémunération fixée selon les modalités prévues par l'article R. 421-21, les avantages annexes dont il bénéficie le cas échéant et le mode de calcul de l'indemnité de licenciement déterminé dans les conditions prévues par l'article R. 421-20-3.*

Article R421-20-2 *Le directeur général qui souhaite présenter sa démission adresse à cet effet au président du conseil d'administration une lettre recommandée avec demande d'avis de réception exprimant sa volonté non équivoque de cesser ses fonctions. Il est tenu de respecter un préavis de trois mois, sauf si le président le dispense de tout ou partie du préavis.*

Article R421-20-3 *Le licenciement du directeur général est prononcé par le conseil d'administration sur proposition écrite et motivée du président. Préalablement à la saisine du conseil d'administration, le président communique à l'intéressé sa proposition de licenciement et l'informe de son droit à obtenir la communication de son dossier individuel, à présenter ses observations et à être assisté d'un défenseur de son choix.*
En cas de licenciement autre que disciplinaire, la cessation de fonctions ne prend effet qu'après un préavis de trois mois pendant lesquels la rémunération est maintenue. Le président peut dispenser l'intéressé d'exécuter tout ou partie du préavis.
Dans ce même cas, le directeur général a droit à une indemnité calculée par référence à la rémunération brute de base du dernier mois précédant la notification du licenciement et qui ne peut être inférieure à deux mois de rémunération par année entière d'ancienneté, entendue de date à date, dans la limite de vingt-quatre mois de rémunération. Toute fraction de service égale ou supérieure à six mois sera comptée pour un an ; toute fraction de service inférieure à six mois n'est pas prise en compte. Seuls sont pris en compte pour l'ancienneté les services exercés en qualité de directeur général de l'office public d'aménagement et de construction ou en qualité de directeur de l'office public d'habitations à loyer modéré préexistant à ce dernier et transformé en office public d'aménagement et de construction. L'indemnité est payée en totalité le dernier jour du préavis.
L'indemnité calculée en application de l'alinéa précédent est majorée de 25 % si le directeur général a atteint l'âge de cinquante-cinq ans.
Le directeur général involontairement privé d'emploi a droit à l'allocation d'assurance dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La charge de l'indemnisation incombe à l'office public d'aménagement et de construction si celui-ci n'adhère pas au régime d'assurance chômage prévu à l'article L. 351-4 du code du travail.

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 assujetti 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 nº 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 nº 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.*
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 nº 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 nº 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 nº 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 2 Offices publics d'aménagement et de construction créés directement

Article R421-32 *Les décrets portant création des offices publics d'aménagement et de construction en application de l'article L. 421-2 sont pris après avis du ou des comités régionaux de l'habitat compétents et du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré. Les offices ainsi créés sont soumis aux dispositions des articles R. 421-1-1, R. 421-2 et R. 421-4 à R. 421-31.*

Sous-section 3 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 L. 225-219 du code de commerce. 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 2 Offices publics d'habitations à loyer modéré

Sous-section 1 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 habilités à gérer des immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ou des immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (nº 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association.
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 R421-51-1 *I. - Les offices publics d'habitations à loyer modéré sont créés, en application de l'article L. 421-4, par décret pris après avis du ou des comités régionaux de l'habitat compétents et du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré. Leur dissolution est prononcée dans les mêmes formes.*
Lorsque le rattachement d'un office public d'habitations à loyer modéré à une nouvelle collectivité territoriale ou à un nouvel établissement public de coopération intercommunale, le changement de son appellation ou la fusion de plusieurs offices publics d'habitations à loyer modéré est demandé en application de l'article L. 421-4, la demande est présentée au préfet du département dans lequel l'office public d'habitations à loyer modéré a son siège ou, en cas de changement de collectivité ou d'établissement de rattachement ou de fusion, au préfet du département où il aura son siège. Le préfet se prononce dans un délai de six mois au plus, après avis du ou des conseils d'administration des offices publics d'habitation à loyer modéré en cause, du comité régional de l'habitat de la région dans laquelle l'office a ou aura son siège social et du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré. L'absence d'arrêté pris dans le délai vaut rejet de la demande.
II. - L'organisme résultant de la fusion de plusieurs organismes publics d'habitations à loyer modéré est un office public d'habitations à loyer modéré, sauf s'il est recouru à la procédure de transformation en office public d'aménagement et de construction prévue à l'article R. 421-1.
Si l'organisme résultant de la fusion est un office public d'habitations à loyer modéré, il comporte dans son appellation les mots : "office public d'habitations à loyer modéré". Dans tous les actes ou documents destinés aux tiers dans lesquels l'office emploie un nom d'usage, celui-ci est précédé ou suivi immédiatement des mots : "office public d'habitations à loyer modéré" ou de l'acronyme : "OPHLM".
III. - En cas de fusion, les membres du conseil d'administration du nouvel office public d'habitations à loyer modéré sont désignés dans les conditions prévues à l'article R. 421-55. Les membres élus par les locataires dans les conseils d'administration des établissements publics ayant concouru à la fusion désignent parmi eux, dans le délai d'un mois suivant l'arrêté préfectoral mentionné au I, les trois représentants des locataires appelés à siéger dans le nouveau conseil d'administration jusqu'à la prochaine élection ; à défaut, le préfet désigne parmi eux les représentants des locataires à raison d'un membre de chacune des trois listes ayant obtenu aux dernières élections le plus fort pourcentage de voix calculé en comparant le nombre de suffrages recueillis par chaque liste au nombre total des électeurs dans l'ensemble des établissements publics ayant concouru à la fusion.

En cas de changement de collectivité ou d'établissement public de rattachement d'un office public d'habitations à loyer modéré, l'organe délibérant de la nouvelle collectivité ou du nouvel établissement de rattachement désigne les cinq membres appelés à siéger au conseil d'administration en application du 1° de l'article R. 421-55.

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 comité régional de l'habitat :
Par arrêté du préfet du département si l'avis du conseil départemental 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.
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 du ou des comités régionaux de l'habitat de la ou des régions concernées, sur avis conforme des collectivités locales intéressées :
Par arrêté conjoint des préfets du département du siège et du ou des départements visés par l'extension de compétence si l'avis du ou des comités régionaux 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 ;
Ils peuvent acquérir des lots dans les copropriétés mentionnées au seizième alinéa de l'article L. 421-1. La revente de ces lots n'est pas soumise aux dispositions du chapitre III du titre IV du livre IV du présent code mais requiert l'avis préalable du service des domaines. La location des lots en attente de leur revente est, par dérogation aux dispositions du titre IV du livre IV du présent code, soumise aux règles mentionnées à l'article 40 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. Toutefois, la fixation du loyer ne peut excéder les plafonds de loyers fixés en application du troisième alinéa du g du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts. En outre, les dispositions du I et du II de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 sont applicables aux contrats de location qui prennent fin au plus tard à la revente des lots, lorsque le congé émane du bailleur.

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.

4º 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 2º 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 *Sous réserve des dispositions de l'article L. 423-13, le mandat de tous les administrateurs est exercé à titre gratuit.*
Le conseil d'administration de l'organisme alloue aux administrateurs visés à l'article L. 423-13 une indemnité forfaitaire destinée à compenser la diminution de leur rémunération du fait de leur participation aux séances plénières de cette instance.
Il peut également allouer une indemnité de même nature à l'occasion de la participation des administrateurs aux réunions du bureau ou des commissions de l'office.
Le conseil d'administration peut également décider le remboursement des frais de déplacement des administrateurs.
Le montant maximum de ces indemnités 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.
Le conseil d'administration peut en outre décider de la prise en charge des coûts de formation des administrateurs, en vue de l'exercice de leur mission, dans la limite de trois jours de formation par an et par administrateur.

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 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 2º, 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 quatre ans dans les conditions ci-après :*
1º Sont électeurs :
- les personnes physiques 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 occupants dont le titre de location a été résilié pour défaut de paiement du loyer mais qui sont sans dette à l'égard de l'office six semaines avant la date de l'élection ;
- les sous-locataires qui ont conclu avec l'une des associations ou centres visés aux articles L. 442-8-1 et L. 442-8-4 un contrat de sous-location d'un logement de l'office au plus tard six semaines avant la date de l'élection ; les associations ou centres précités transmettent à l'office la liste de ces sous-locataires au plus tard un mois avant la date de l'élection.
Chaque location, occupation ou sous-location ne donne droit qu'à une voix. Le titulaire de plusieurs locations, occupations ou sous-locations ne peut prétendre à plusieurs voix ;
2º 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 nº 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 ;
3º 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 par voie d'affichage à la connaissance des personnes mentionnées au 1º.
Les listes de candidats, présentées par des associations remplissant les conditions prévues à l'article L. 421-8, comportent chacune six noms. Elles doivent parvenir à l'office au plus tard six semaines avant la date de l'élection. Un mois au moins avant cette dernière date, l'office porte ces listes à la connaissance des personnes mentionnées au 1º. 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 aux personnes mentionnées au 1º les bulletins de vote correspondant à chacune des listes de candidats avec éventuellement pour chacune d'elles l'indication de son affiliation ;
4º Les modalités pratiques de l'élection sont arrêtées par le conseil d'administration. Le scrutin a lieu entre le 15 novembre et le 15 décembre.
Le vote est secret. Il a lieu soit par correspondance, soit par dépôt des bulletins dans une urne, soit simultanément par les deux méthodes, au scrutin de liste à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste, sans radiation ni panachage.
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 du conseil d'administration et un membre du conseil d'administration ne représentant pas les locataires ou, lorsque l'élection a lieu en période d'administration provisoire de l'office, l'administrateur provisoire et une personne désignée à cette fin par le préfet du département du siège de l'office. Les résultats sont affichés immédiatement dans tous les immeubles de l'office. Un procès-verbal du résultat du scrutin est remis à chaque représentant des listes en présence ainsi qu'au préfet du département du siège de l'office.
Les sièges revenant à chaque liste en fonction du résultat 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 y sont inscrites, 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 représentant qu'il a remplacé. En cas d'épuisement de la liste, il n'est pas procédé à une élection partielle.
Les réclamations contre les opérations électorales sont portées devant le tribunal administratif du lieu du siège de l'office dans les quinze jours suivant le dépouillement. Le tribunal statue dans un délai de trois mois à compter de l'enregistrement de la réclamation au greffe. La décision est notifiée dans les huit jours simultanément à toutes les parties en cause et adressée à leur domicile réel, par lettre recommandée avec accusé de réception, sans préjudice du droit des parties de faire signifier cette décision par voie d'huissier. Si le tribunal ordonne la production d'une preuve, il statue définitivement dans le mois suivant cette décision ;
5º Les représentants des locataires siègent au conseil d'administration à compter de la clôture du dépouillement des élections. En cas d'empêchement pour une durée de plus de trois mois et après en avoir informé le président du conseil d'administration, un représentant des locataires peut se faire remplacer, pendant la durée de l'empêchement et pendant un an au plus, par une personne figurant sur la même liste ;
6º La perte de la qualité de locataire met un terme au mandat d'administrateur du représentant des locataires, qui est immédiatement remplacé dans les conditions fixées au 4º ;
7º Au cas de création d'un nouvel office, 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 *Tout membre du conseil d'administration qui, sans motifs reconnus légitimes par ce dernier, ne s'est pas rendu à trois convocations successives peut, après avoir été mis en mesure de présenter ses observations dans le délai d'un mois, être déclaré démissionnaire par le préfet. Il est immédiatement remplacé.*

Article R421-60 *En cas d'irrégularités, de faute grave ou de carence, le ministre chargé du logement et le ministre chargé des collectivités territoriales peuvent décider d'une ou de plusieurs des sanctions suivantes :*
1º Retirer à l'office, pour une durée qui ne peut excéder cinq ans, la possibilité d'exercer une ou plusieurs de ses compétences ;

2º Révoquer un ou plusieurs membres du conseil d'administration ;
3º Interdire à un ou plusieurs membres ou anciens membres du conseil d'administration de participer au conseil d'administration, au conseil de surveillance ou au directoire d'un organisme d'habitations à loyer modéré pendant une durée qui ne peut excéder dix ans ;
4º Dissoudre le conseil d'administration.
Préalablement au prononcé de ces sanctions, le président de l'office et, dans les cas mentionnés aux 2º et 3º, les personnes susceptibles d'être personnellement concernées, sont mis en mesure de présenter leurs observations dans le délai d'un mois. Les décisions prises sont communiquées, s'il y a lieu, au conseil d'administration de l'office dès sa plus proche réunion.
En cas de dissolution du conseil d'administration, le ministre chargé du logement et le ministre chargé des collectivités territoriales nomment un administrateur provisoire auquel est transféré l'ensemble des pouvoirs, notamment d'administration, de direction et de représentation du conseil d'administration, de son président et des administrateurs. Il est mis fin dans les mêmes conditions à la mission de l'administrateur provisoire. La durée de l'administration provisoire ne peut excéder deux ans à compter de la décision ministérielle. Au terme de l'administration provisoire, un nouveau conseil d'administration entre en fonctions. A cet effet et par exception aux dispositions de l'article R. 421-57, le préfet prend l'initiative d'engager les procédures de désignation des membres du nouveau conseil d'administration autres que les représentants des locataires.

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.
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 nº 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 2 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.*

Section 3 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 :*
1º 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 l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;
2º 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 ;

3º 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 (1ère et 2ème parties).
Toutefois, les opérations prévues aux 1º et 3º 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'adjoint 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.

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 R422-1-1 *I. - Dans les assemblées générales des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, le total des voix dont disposent les actionnaires est égal à dix fois le nombre des actions de la société.*
II. - L'actionnaire de référence mentionné au 1º du I de l'article L. 422-2-1 et les actionnaires mentionnés au 4º du même I disposent ensemble des deux tiers des voix moins une, arrondis le cas échéant à l'entier inférieur.
Il est attribué à chacune des deux catégories un nombre de voix, arrondi le cas échéant à l'entier inférieur, proportionnel au capital détenu par les actionnaires qui la constituent. Les voix restantes sont attribuées selon la règle du plus fort reste. En cas d'égalité des restes, il est procédé à un tirage au sort par huissier. Toutefois, le nombre des voix attribuées à l'actionnaire de référence ne peut être inférieur à la moitié plus une du total des voix mentionné au I du présent article.
Dans chacune des deux catégories, les voix sont attribuées à chaque actionnaire proportionnellement à la fraction du capital qu'il détient, le nombre de voix attribuées étant, le cas échéant, arrondi à l'entier inférieur. Les voix

restantes sont attribuées selon la règle du plus fort reste. En cas d'égalité de restes, il est procédé à un tirage au sort par huissier.

Lorsque l'une des deux catégories ne comporte aucun actionnaire, les voix sont attribuées aux actionnaires de l'autre catégorie selon les modalités définies à l'alinéa précédent.

III. - Les collectivités territoriales et établissements publics mentionnés au 2º du I de l'article L. 422-2-1 et les représentants des locataires mentionnés au 3º du même I disposent ensemble du tiers des voix plus une, arrondi le cas échéant à l'entier supérieur.

Les voix sont réparties entre les deux catégories par les statuts, sans que le nombre de voix attribuées à chacune soit inférieur au dixième du total des voix, arrondi le cas échéant à l'entier supérieur.

Lorsque l'une des deux catégories ne comporte aucun actionnaire, les voix sont attribuées aux actionnaires de l'autre catégorie. Lorsqu'il n'existe d'actionnaire dans aucune des deux catégories, les voix ne sont pas attribuées.

IV. - Au sein de la catégorie mentionnée au 2º du I de l'article L. 422-2-1, un quart des voix, arrondi le cas échéant à l'entier supérieur, est attribué au groupe formé par les régions et le reste au groupe formé par les départements et les établissements publics.

Lorsqu'il n'existe aucun actionnaire de l'un de ces groupes, les voix sont attribuées à l'autre groupe et réparties selon les règles propres à ce dernier groupe.

Deux mois avant la tenue de l'assemblée générale, la société communique aux collectivités et établissements intéressés les informations nécessaires pour arrêter l'état de répartition et les conditions de sa révision périodique en fonction des évolutions du patrimoine de la société et des changements intervenus dans son actionnariat.

V. - Au sein du groupe formé par les régions, les voix sont réparties entre ces collectivités en tenant compte de l'implantation géographique des logements et des lits de logements-foyers détenus par la société, chaque région actionnaire disposant d'au moins une voix. La répartition est arrêtée par décisions concordantes des présidents des conseils régionaux intéressés. Ces présidents désignent un mandataire qui notifie le résultat de la répartition au président du conseil d'administration ou de surveillance de la société.

Faute pour le président du conseil d'administration ou de surveillance d'avoir reçu notification de cette répartition, par lettre recommandée avec avis de réception, cinq jours avant la date de l'assemblée générale, il est procédé à cette répartition selon les modalités suivantes. Il est attribué en premier lieu une voix à chaque région. Les voix restantes sont ensuite réparties entre les régions en attribuant à chacune un nombre de voix, arrondi le cas échéant à l'entier inférieur, proportionnel au nombre de logements et de lits de logements-foyers situés sur son territoire, un lit de logement-foyer comptant pour le tiers d'un logement. Enfin les voix non encore affectées sont attribuées selon la règle du plus fort reste et, en cas d'égalité des restes, par tirage au sort effectué par huissier. Le président du conseil d'administration ou de surveillance proclame au début de l'assemblée générale les résultats de cette répartition.

VI. - Au sein du groupe des départements et des établissements publics, les voix sont réparties en tenant compte de l'implantation géographique des logements et logements-foyers détenus par la société, chaque actionnaire ayant au moins une voix. Pour les départements, sont pris en compte les logements et les lits de logements-foyers situés à l'intérieur de leurs limites territoriales à l'exclusion de ceux qui sont implantés dans le ressort territorial des établissements publics actionnaires mentionnés au 2º du I de l'article L. 422-2-1.

La répartition est arrêtée par décisions concordantes des présidents des conseils généraux et des établissements publics. Ceux-ci désignent un mandataire chargé de notifier le résultat de la répartition au président du conseil d'administration ou de surveillance de la société.

Faute pour le président du conseil d'administration ou de surveillance d'avoir reçu notification de cette répartition, par lettre recommandée avec avis de réception, cinq jours avant la date de l'assemblée générale, il est procédé à cette répartition selon les modalités suivantes. Il est attribué en premier lieu une voix à chaque département et à chaque établissement public. Les voix restantes sont réparties en attribuant à chacun des actionnaires un nombre de voix, arrondi le cas échéant à l'entier inférieur, proportionnel, pour un établissement public, au nombre de logements et de lits de logements-foyers situés dans son ressort territorial et, pour un département, au nombre de logements et de lits de logements-foyers situés à l'intérieur de ses limites territoriales à l'exclusion de ceux situés dans le ressort territorial des établissements publics actionnaires. Un lit de logement-foyer compte pour le tiers d'un logement. Enfin les voix non encore affectées sont attribuées selon la règle du plus fort reste et, en cas d'égalité de restes, par tirage au sort effectué par huissier. Le président du conseil d'administration ou de surveillance proclame au début de l'assemblée générale les résultats de cette répartition.

VII. - Les voix attribuées à la catégorie des représentants des locataires sont réparties par parts égales, arrondies le cas échéant à l'entier inférieur, entre chacun des représentants des locataires. Les voix restantes sont attribuées au représentant le mieux placé sur la liste ayant obtenu le plus de suffrages.

Article R422-1-2 *Pour l'application du sixième alinéa du I de l'article L. 422-2-1, la collectivité territoriale ou l'établissement public, qui ne détient pas d'action de la société, adresse au président du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de la société la demande d'acquisition de l'action à laquelle il a droit.*
La cession est consentie au prix de dix centimes d'euro par l'actionnaire de référence ou l'un des actionnaires le constituant dans les quinze jours de réception de la demande.

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 *Dans chaque société anonyme d'habitations à loyer modéré, les trois actionnaires qui représentent les locataires disposent dans les assemblées générales d'un nombre de voix déterminé conformément aux dispositions du VII de l'article R. 422-1-1 et siègent au conseil d'administration ou de surveillance.*
Ces représentants des locataires sont élus pour quatre ans dans les conditions ci-après :
1º Sont électeurs :
- les personnes physiques 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 occupants dont le titre de location a été résilié pour défaut de paiement du loyer mais qui sont sans dette à l'égard de la société six semaines avant la date de l'élection ;
- les sous-locataires qui ont conclu avec l'une des associations ou centres visés aux articles L. 442-8-1 et L. 442-8-4 un contrat de sous-location d'un logement de la société au plus tard six semaines avant la date de l'élection ; les associations ou centres précités transmettent à la société la liste de ces sous-locataires au plus tard un mois avant la date de l'élection.
Chaque location, occupation ou sous-location ne donne droit qu'à une voix. Le titulaire de plusieurs locations, occupations ou sous-locations ne peut prétendre à plusieurs voix.
2º 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 nº 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.
3º 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 par voie d'affichage à la connaissance des personnes mentionnées au 1º.
Les listes de candidats, présentées par des associations remplissant les conditions prévues au 3º du I de l'article L. 422-2-1, comportent chacune six noms. Elles doivent parvenir à la société au plus tard six semaines avant la date de l'élection. Un mois au moins avant cette dernière date, la société porte ces listes à la connaissance des personnes mentionnées au 1º. 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 aux personnes mentionnées au 1º les bulletins de vote correspondant à chacune des listes de candidats avec, éventuellement, pour chacune d'elles, l'indication de son affiliation.
4º Les modalités pratiques de l'élection sont arrêtées par le conseil d'administration ou de surveillance. Le scrutin a lieu entre le 15 novembre et le 15 décembre.
Le vote est secret. Il a lieu soit par correspondance, soit par dépôt des bulletins dans une urne, soit simultanément par les deux méthodes, au scrutin de liste à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste, sans radiation ni panachage.
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 du conseil d'administration ou de surveillance et un membre du conseil d'administration ou de surveillance ne représentant pas les locataires ou, lorsque l'élection a lieu en période d'administration provisoire de la société, l'administrateur provisoire et une personne désignée à cette fin par le préfet du département du siège de la société. Les résultats sont affichés

immédiatement dans tous les immeubles de la société. Un procès-verbal du résultat du scrutin est remis à chaque représentant des listes en présence, ainsi qu'au préfet du département du siège de la société.
Les sièges revenant à chaque liste en fonction du résultat 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 y sont inscrites, 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 représentant qu'il a remplacé. En cas d'épuisement de la liste, il n'est pas procédé à une élection partielle.
Les réclamations contre les opérations électorales sont portées devant le tribunal d'instance du lieu du siège de la société dans les quinze jours suivant le dépouillement. Le tribunal statue dans un délai de trois mois à compter de l'enregistrement de la réclamation au greffe. La décision est notifiée dans les huit jours simultanément à toutes les parties en cause et adressée à leur domicile réel, par lettre recommandée avec accusé de réception, sans préjudice du droit des parties de faire signifier cette décision par voie d'huissier. Si le tribunal ordonne la production d'une preuve, il statue définitivement dans le mois suivant cette décision.
5º Les représentants des locataires qui détiennent au moins une action participent aux assemblées générales et siègent au conseil d'administration ou de surveillance. Le représentant élu des locataires qui ne détient aucune action s'en voit proposer une par l'actionnaire de référence ou l'un des actionnaires qui le constituent pour le prix de dix centimes d'euro dans les huit jours suivant la proclamation du résultat des élections ou, en cas de remplacement d'un représentant des locataires cessant ses fonctions en cours de mandat, dans les huit jours de cette cessation de fonctions. A défaut d'acceptation de cette offre par l'intéressé dans un délai de quinze jours, la société saisit de la situation le préfet du département de son siège. Le préfet déclare démissionnaire le représentant des locataires, après l'avoir mis à même de présenter ses observations dans le délai de quinze jours. Celui-ci est immédiatement remplacé dans les conditions fixées au 4º.
6º En cas d'empêchement pour une durée de plus de trois mois et après en avoir informé le président du conseil d'administration ou de surveillance, un représentant des locataires peut se faire remplacer, pendant la durée de l'empêchement et pendant un an au plus par une personne figurant sur la même liste. Si le remplaçant n'est pas déjà actionnaire, il lui cède temporairement une action pour la durée du remplacement. Le remplaçant s'exprime aux assemblées générales et siège au conseil d'administration ou de surveillance pendant la durée de l'empêchement.
7º La perte de la qualité de locataire ou d'actionnaire met un terme aux fonctions du représentant des locataires, qui est immédiatement remplacé dans les conditions fixées au 4º.

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.
Le préfet du département du siège d'une société anonyme d'habitations à loyer modéré peut agréer spécialement cette société pour lui permettre d'intervenir en qualité de prestataire de services de sociétés d'économie mixte dans toutes opérations d'aménagement prévues à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

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.

Article R422-6 *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 R422-7 *Les statuts des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif 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 R422-8 *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 et des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif 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 *Le préfet du département du siège de la société peut, après avis du conseil départemental de l'habitat, agréer spécialement les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré dont la qualité de gestion sur les plans technique et financier a été appréciée à l'occasion du contrôle prévu à l'article L. 451-1 pour leur permettre de réaliser pour le compte de tiers les actions ou opérations d'aménagement visées au 7° de l'article L. 422-3.*
Cet agrément peut être limité dans le temps ou limité à certaines catégories d'opérations en raison de leur importance ou à une ou plusieurs opérations déterminées.

Article R422-9-1 *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 R422-9-2 *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'acquérir ou de faire acquérir 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 oeuvre à la demande de la société coopérative.

Article R422-9-3 *Si le tiers qui a pris l'engagement d'acquérir ou de faire acquérir 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.

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, 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.

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, 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.
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

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, 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.
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

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 au 2 du 4º de la clause 3-I de leurs clauses types mentionnées à l'article R. 422-14.*
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

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.
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

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.*
Le décret en Conseil d'Etat approuvant les clauses types est pris après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.
Les sanctions et mesures prévues aux articles L. 422-6, L. 422-7, L. 422-8, L. 422-8-1, L. 422-9 et L. 422-10 sont prises, en ce qui concerne les sociétés anonymes de crédit immobilier, par le ministre chargé du logement, après avis de la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier. Le ministre informe le comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement et la commission bancaire des décisions qu'il prend.
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

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.*
Le décret en Conseil d'Etat approuvant les clauses types est pris après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.
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 R422-16-1 *Lorsqu'en application du deuxième alinéa du II de l'article L. 422-2-1 ou du second alinéa du V de l'article 51 de la loi nº 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine une société anonyme d'habitations à loyer modéré sollicite le renouvellement de l'agrément, la décision est prise par le ministre chargé du logement après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.*
Faute pour la société d'avoir reçu notification de la décision ministérielle dans le délai de trois mois suivant la réception par le ministre de la demande, l'agrément est réputé renouvelé.
Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu du dossier de demande de renouvellement de l'agrément.

Article R422-17 *Les sanctions et mesures prévues aux articles L. 422-6, L. 422-7, L. 422-8, L. 422-8-1, L. 422-9 et L. 422-10 sont prises, en ce qui concerne les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et les sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré, par le ministre chargé du logement.*
Pour ces mêmes sociétés, l'approbation prévue au premier alinéa de l'article L. 422-11 est donnée par le ministre chargé du logement, après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

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 nº 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.
NOTA : La loi nº 66-537 du 24 juillet 1966 a été abrogée par l'ordonnance nº 2000-912 du 18 septembre 2000 et codifiée pour partie dans le code de commerce.

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 appel 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 soeurs 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 nº 47-1775 du 10 septembre 1947.

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 (1º et 2º), 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 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.

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, 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.

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.*
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.

Article R422-39 *L'assemblée générale des associés des sociétés coopératives de location-coopérative supprimées par la loi nº 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.*

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.
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

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.*
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 nº 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 règles fixées pour les collectivités territoriales et leurs établissements publics par le code des marchés publics.*

Article R423-15 *Les offices publics d'aménagement et de construction placent leurs fonds dans les conditions déterminées par les articles L. 421-12 et L. 421-13.*

Article R423-15-1 *Les offices publics d'aménagement et de construction peuvent souscrire ou acquérir des parts ou actions émises par :*
1º Des sociétés d'habitations à loyer modéré, les parts détenues par l'office devant obligatoirement représenter plus de 50 % du capital de la société ;
2º Des sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré ;
3º Des sociétés d'économie mixte ;
4º Des sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article R. 443-34.
Les souscriptions, acquisitions et cessions doivent être autorisées par le conseil d'administration.
Les souscriptions ou acquisitions de parts ou d'actions de sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et de sociétés civiles immobilières 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, les immobilisations sont comptabilisées soit pour leur valeur d'apport, soit pour leur coût d'acquisition, soit pour leur coût de production, soit, en cas d'échange ou de donation, pour leur valeur vénale.*

Article R423-22 *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 probable d'utilisation.*
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 probable d'utilisation 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 des dépréciations irréversibles sont constatées en cours d'amortissement, des dotations complémentaires aux comptes d'amortissement sont opérées par le moyen d'une dotation aux amortissements exceptionnels.

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.

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 :
1º 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 ;
2º 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 :
1º En priorité, par une reprise totale ou partielle sur la réserve de compensation et, éventuellement, sur les réserves diverses.
2º 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.*

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.

Article R423-32 *Les règles financières et comptables de l'office sont celles qui sont prévues par la première partie du décret nº 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 nº 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.*
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 comptable renseigne le directeur général 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.*

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.*

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 R423-40 *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, les immobilisations sont comptabilisées soit pour leur valeur d'apport, soit pour leur coût d'acquisition, soit pour leur coût de production, soit, en cas d'échange ou de donation, pour leur valeur vénale.*

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 probable d'utilisation.*
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 probable d'utilisation 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 des dépréciations irréversibles sont constatées en cours d'amortissement, des dotations complémentaires aux comptes d'amortissement sont opérées par le moyen d'une dotation aux amortissements exceptionnels.

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.*

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 quittancement de décembre.*

Article R423-45 *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 nº 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 nº 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.

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 R423-61 *Les offices publics d'habitations à loyer modéré placent leurs fonds dans les conditions déterminées par les articles L. 421-12 et L. 421-13.*

Article R423-61-1 *Les offices publics d'habitations à loyer modéré peuvent souscrire ou acquérir des parts ou actions émises par :*
1º Des sociétés d'habitations à loyer modéré, les parts détenues par l'office devant obligatoirement représenter plus de 50 % du capital de la société ;
2º Des sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré ;
3º Des sociétés d'économie mixte.
Les souscriptions, acquisitions et cessions doivent être autorisées par le conseil d'administration.
Les souscriptions ou acquisitions de parts ou 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 R423-62 *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 :
1º 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.
2º 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 :
1º En priorité, par une reprise totale ou partielle sur la réserve de compensation et, éventuellement, sur les réserves diverses.
2º 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 de l'articles 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.*

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.*
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 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.
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

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 nº 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 recouvrés.*
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.
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

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.

Article R423-74 *Les sociétés d'habitations à loyer modéré déposent leurs fonds auprès du Trésor public, à la Caisse des dépôts et consignations, à la Banque de France, à La Poste ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen.*
Elles peuvent également effectuer des dépôts sur un compte à terme ouvert dans les mêmes conditions ou sur un premier livret de la Caisse nationale d'épargne ou des caisses d'épargne et de prévoyance.
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.
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

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, d'intérêt collectif ou de location-attribution d'habitations à loyer modéré ne peuvent effectuer que des achats de titres émis ou garantis par les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen, ou de parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières gérant exclusivement des titres émis ou garantis par les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen, libellés en euros.*

Article R423-75-1 *Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, les sociétés anonymes de crédit immobilier, les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré et les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré peuvent souscrire ou acquérir des actions ou des parts d'autres sociétés d'habitations à loyer modéré, de sociétés anonymes de coordination d'organismes 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.*
Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré peuvent souscrire ou acquérir des parts de sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article R. 443-34 du code de la construction et de l'habitation.
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

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 contexture 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 L. 225-100 du code du commerce, 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.

En cas de report de l'assemblée générale, la décision de justice accordant un délai supplémentaire est transmise dans les mêmes conditions.
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

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 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.*

Article R423-85 *Les sociétés constituées exclusivement entre organismes d'habitations à loyer modéré en application de l'article L. 423-1-1 sont dénommées sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré. Les statuts de ces sociétés doivent contenir des clauses conformes aux clauses types reproduites en annexe au présent code.*
Le décret en Conseil d'Etat approuvant ces clauses types est pris après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.
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 R423-86 *La création d'une société anonyme de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré est soumise à l'agrément du ministre chargé du logement après avis du conseil départemental de l'habitat et du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.*
La décision portant agrément délimite le territoire dans lequel s'exerce l'activité de la société.

Article R423-87 *Le ministre chargé du logement peut agréer spécialement une société anonyme de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré pour lui permettre d'exercer certaines des compétences mentionnées aux alinéas troisième et suivants de l'article L. 422-2 et qui sont communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.*
L'agrément spécial est accordé après accord de la ou des collectivités territoriales intéressées ou, le cas échéant, de leur groupement et après avis du conseil départemental de l'habitat et du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

Article R423-88 *Les sanctions et mesures prévues aux articles L. 422-6, L. 422-7, L. 422-8, L. 422-8-1, L. 422-9 et L. 422-10 sont applicables aux sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré et sont prises, en ce qui concerne ces sociétés, par le ministre chargé du logement.*
Pour ces mêmes sociétés, l'approbation prévue au premier alinéa de l'article L. 422-11 est donnée par le ministre chargé du logement après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

Article R423-89 *Dans chaque société anonyme de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré gérant des logements appartenant à ses actionnaires, trois représentants des locataires des logements gérés siègent au conseil d'administration ou de surveillance.*
Ces représentants des locataires sont élus pour quatre ans dans les conditions ci-après :
1º Sont électeurs :
- les personnes physiques qui ont conclu avec l'un des actionnaires de la société, au plus tard six semaines avant la date de l'élection, un contrat de location d'un local à usage d'habitation et qui ont toujours la qualité de locataire ;
- les occupants dont le titre de location a été résilié pour défaut de paiement du loyer mais qui sont sans dette à l'égard des actionnaires de la société six semaines avant la date de l'élection ;
- les sous-locataires qui ont conclu avec l'une des associations ou centres mentionnés aux articles L. 442-8-1 et L. 442-8-4 un contrat de sous-location d'un logement appartenant à l'un des actionnaires de la société au plus tard six semaines avant la date de l'élection. Les associations ou centres précités transmettent à la société la liste de ces sous-locataires au plus tard un mois avant la date de l'élection.
Chaque location, occupation ou sous-location ne donne droit qu'à une voix. Le titulaire de plusieurs locations, occupations ou sous-locations ne peut prétendre à plusieurs voix ;
2º Sont éligibles les personnes physiques, âgées de dix-huit ans au moins 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 nº 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 ;
3º 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 par voie d'affichage à la connaissance des personnes mentionnées au 1º.
Les listes de candidats présentées par des associations remplissant les conditions prévues au 3º du I de l'article L. 422-2-1 comportent chacune six noms. Elles doivent parvenir à la société au plus tard six semaines avant la date de l'élection. Un mois au moins avant cette dernière date, la société porte ces listes à la connaissance des personnes mentionnées au 1º. 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 aux personnes mentionnées au 1º les bulletins de vote correspondant à chacune des listes de candidats avec éventuellement pour chacune d'elles l'indication de son affiliation ;
4º Les modalités pratiques de l'élection sont arrêtées par le conseil d'administration ou de surveillance. Le scrutin a lieu entre le 15 novembre et le 15 décembre de l'année où se tiennent les élections des représentants des locataires des organismes d'habitations à loyer modéré.
Le vote est secret. Il a lieu soit par correspondance, soit par dépôt des bulletins dans une urne, soit simultanément par les deux méthodes, au scrutin de liste à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste, sans radiation ni panachage.
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 du conseil d'administration ou de surveillance et un membre du conseil d'administration ou de surveillance ne représentant pas les locataires ou, lorsque l'élection a lieu en période d'administration provisoire de la société, l'administrateur provisoire et une personne désignée à cette fin par le préfet du département du siège de la société. Les résultats sont affichés immédiatement dans tous les immeubles gérés par la société. Un procès-verbal du résultat du scrutin est remis à chaque représentant des listes en présence, aux actionnaires de la société ainsi qu'au préfet du département du siège de la société.
Les sièges revenant à chaque liste en fonction du résultat 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 y sont inscrites, 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 représentant qu'il a remplacé. En cas d'épuisement de la liste, il n'est pas procédé à une élection partielle.
Les réclamations contre les opérations électorales sont portées devant le tribunal d'instance du lieu du siège de la société dans les quinze jours suivant le dépouillement. Le tribunal statue dans un délai de trois mois à compter de l'enregistrement de la réclamation au greffe. La décision est notifiée dans les huit jours simultanément à toutes les parties en cause et adressée à leur domicile réel, par lettre recommandée avec accusé de réception, sans préjudice du droit des parties de faire signifier cette décision par voie d'huissier. Si le tribunal ordonne la production d'une preuve, il statue définitivement dans le mois suivant cette décision ;
5º Les représentants des locataires siègent au conseil d'administration ou de surveillance à compter de la clôture du dépouillement des élections. En cas d'empêchement pour une durée de plus de trois mois et après en avoir informé le président du conseil d'administration ou de surveillance, un représentant des locataires peut se faire remplacer, pendant la durée de l'empêchement et pendant un an au plus, par une personne figurant sur la même liste ;
6º La perte de la qualité de locataire met un terme au mandat d'administrateur ou de membre du conseil de surveillance du représentant des locataires qui est immédiatement remplacé dans les conditions fixées au 4º.

Article R423-90 *Jusqu'à la première élection devant se tenir à la date mentionnée au 4º de l'article R. 423-89, les trois représentants des locataires des logements gérés par la société sont désignés chaque année dans les conditions fixées aux alinéas suivants.*
Les représentants des locataires aux conseils d'administration ou de surveillance des actionnaires ayant donné des logements en gérance à la société au 1er novembre désignent parmi eux ces trois représentants et en informent le président du conseil d'administration ou de surveillance et le préfet du département du siège de la société au plus tard le 1er décembre.
A défaut, le préfet du département du siège de la société désigne parmi eux les représentants des locataires à raison d'un membre de chacune des trois listes ayant obtenu le plus grand nombre de voix aux dernières élections.
Les représentants ainsi désignés siègent au conseil d'administration ou de surveillance à compter du 1er janvier et pour un an. Toutefois, l'année où se tient l'élection prévue à l'article R. 423-89, leur mandat prend fin à la clôture du dépouillement de cette élection.

Article R423-91 *I. - Dans chaque société anonyme de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré gérant des logements appartenant à ses actionnaires en vertu de mandats de gérance incluant l'attribution de ces logements, il est créé une commission chargée d'attribuer nominativement ces logements.*
II. - Cette commission est composée :
1º De cinq représentants permanents des administrateurs ou membres du conseil de surveillance de la société et d'un administrateur ou membre du conseil de surveillance représentant les locataires. Ils sont désignés par le conseil d'administration ou de surveillance. Ils élisent en leur sein à la majorité absolue le président de la commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu ;
2º Du président de la commission d'attribution de l'organisme mandant, avec voix délibérative, pour l'attribution des logements faisant l'objet du mandat ;
3º Du maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, avec voix délibérative, pour l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.
Un représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées participe avec voix consultative aux séances de la commission. Ce représentant est désigné dans des conditions prévues par décret.
Les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants participent à titre consultatif aux séances de la commission pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence.
En outre, les maires d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon participent à titre consultatif aux séances de la commission pour ce qui concerne les logements à attribuer dans leur arrondissement.
Le président de la commission 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.
Le préfet du département du siège de la société, ou l'un de ses représentants membre du corps préfectoral, assiste, sur sa demande, à toute réunion de la commission.

III. - Le conseil d'administration ou de surveillance de la société définit les orientations applicables à l'attribution des logements. Il établit également le règlement intérieur de la commission. Ce règlement fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la commission et précise notamment les règles de quorum applicables aux délibérations de la commission.
La commission se réunit au moins une fois tous les deux mois.
La commission rend compte de son activité au conseil d'administration ou de surveillance de la société au moins une fois par an.

Article R423-92 *Dans le mois suivant celui au cours duquel s'est tenue l'assemblée générale ordinaire réunie en application de l'article L. 225-100 du code de commerce, la société adresse au préfet et au ministre chargé du logement une copie des documents annuels soumis à l'assemblée générale des actionnaires, le procès-verbal de cette assemblée et les états réglementaires définis par arrêté du ministre chargé du logement.*
En cas de report de l'assemblée générale, la décision de justice accordant un délai supplémentaire est transmise dans les mêmes conditions.

Titre III Dispositions financières

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'nitérêts 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 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'Etats, 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 réalisations 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.

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.

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 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 0,30 euro, 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.*

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 :*
1. Avant le 15 février de chaque année, un état établi et certifié dans les mêmes conditions que l'état prévu au 6º 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 :
1º En cas de retrait de l'agrément ministériel prévu à l'article R. 422-16 ;
2º En cas de dissolution de la société ;
3º 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 :
1º A défaut de paiement des annuités dans un délai d'un an ;
2º En cas de non-production des justifications prévues au contrat de prêt.

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 (1re et 2e 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.

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.*

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.

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.

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.

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.*

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 :*
1º Le décret en Conseil d'Etat qui autorise la commune à construire des habitations à loyer modéré ;
2º 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 ;
3º 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 recouvrés en totalité ;
4º 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 ;
5º 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 ;
6º Une copie du dernier budget primitif et du dernier budget supplémentaire approuvé ;
7º Un 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 ;
8º 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 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, 1º, 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 R432-4 *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 3º et 7º 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 152,45 euros 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.*

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.*

Article R433-1 *Les organismes privés d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux peuvent se grouper pour procéder à des achats, selon des modalités qu'ils déterminent librement.*

Article R433-4 *Les marchés des offices publics d'habitations à loyer modéré sont soumis aux règles fixées pour les collectivités territoriales et leurs établissements publics par le code des marchés publics.*

Article R433-5 *Les marchés définis aux articles L. 433-1 et L. 481-4 passés par les organismes privés d'habitations à loyer modéré et par les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumis aux dispositions du décret nº 2005-1742 du 30 décembre 2005 fixant les règles applicables aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs mentionnés à l'article 3 de l'ordonnance nº 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics, sous réserve des dispositions prévues aux articles R. 433-6, R. 433-10, R. 433-18 et R. 433-20 à R. 433-23.*

Article R433-6 *Les organismes privés d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux constituent une commission d'appel d'offres dont ils déterminent la composition, les modalités de fonctionnement et les pouvoirs. La commission examine les candidatures et les offres reçues lors de la passation des marchés dont le montant est supérieur aux seuils mentionnés à l'article 7 du décret nº 2005-1742 du 30 décembre 2005 fixant les règles applicables aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs mentionnés à l'article 3 de l'ordonnance nº 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.*
Ces mêmes marchés font en outre l'objet d'un rapport annuel sur leur exécution transmis au conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme ou de la société d'économie mixte. Ce rapport comporte pour chaque marché le montant initial du contrat, le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté.

Article R433-10 *Pour les marchés ayant à la fois pour objet la construction et l'exploitation ou la maintenance d'un ouvrage, si l'organisme choisit de recourir à un marché alloti, la construction fait obligatoirement l'objet d'un lot*

séparé. S'il choisit de recourir à un marché global, celui-ci fait obligatoirement apparaître de manière séparée les prix respectifs de la construction et de l'exploitation ou de la maintenance.

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.
Quand le contrat comporte une clause de variation de prix, il fixe la périodicité de mise en oeuvre de cette clause, et l'ensemble des modalités relatives à celle-ci.

Article R433-20 *Les contrats de maîtrise d'oeuvre 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 nº 85-704 du 12 juillet 1985 modifiée relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'oeuvre 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 d'oeuvre 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 nº 85-704 du 12 juillet 1985 modifiée relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'oeuvre 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 nº 85-704 du 12 juillet 1985 modifiée relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'oeuvre privée.*

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

Article R441-1 *Les organismes d'habitations à loyer modéré attribuent les logements visés à l'article L. 441-1 aux bénéficiaires suivants :*
1º 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 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 ;
2º 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 ;

3º 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 nº 55-425 du 16 avril 1955 réorganisant les services des oeuvres sociales en faveur des étudiants.
Les conditions de ressources définies au 1º du premier alinéa sont également applicables aux personnes logées par les associations et les établissements publics mentionnés aux 2º et 3º.

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 fixer par arrêté des règles dérogeant localement et temporairement aux conditions de ressources mentionnées au 1º 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 R441-1-2 *Les conventions de délégation de compétence conclues en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 peuvent prévoir, afin de favoriser la mixité sociale, pour des logements d'un même immeuble situés dans des ensembles immobiliers ou quartiers dans lesquels plus de 20 % des logements locatifs sociaux sont vacants depuis au moins trois mois ou pour des logements situés dans des quartiers classés en zone urbaine sensible définie au 3º de l'article 42 de la loi nº 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement des territoires ou pour les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier lorsqu'ils sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant des aides personnelles au logement mentionnées au 5º de l'article L. 301-2, des majorations aux plafonds de ressources fixés par l'arrêté prévu au 1º de l'article R. 441-1 et au premier alinéa de l'article R. 331-12, sans pouvoir dépasser ces derniers de plus de 30 %.*

Article R441-2-1 *Toute demande d'attribution de logement locatif social doit faire l'objet d'un enregistrement départemental dès qu'elle comprend les informations suivantes :*
a) Les nom, prénom, date de naissance et adresse du demandeur. Lorsque le demandeur est une association visée aux 2º et 3º de l'article R. 441-1, la demande indique la raison sociale, la date de création et l'adresse de l'association ;
b) Le nombre de personnes à loger ;
c) La ou les communes ou secteurs géographiques de résidence souhaités dans le département ;
d) L'indication, s'il y a lieu, du fait que le demandeur occupe déjà un logement locatif social.
Aucune condition de résidence préalable ne peut être opposée au demandeur.

Article R441-2-2 *Les organismes, sociétés, services ou collectivités ci-après désignés procèdent à l'enregistrement départemental des demandes qu'ils ont reçues :*
a) Organismes d'habitations à loyer modéré disposant d'un patrimoine locatif ;
b) Sociétés d'économie mixte disposant d'un patrimoine locatif conventionné en application de l'article L. 351-2 et sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi nº 46-860 du 30 avril 1946 ou de la loi nº 83-597 du 7 juillet 1983 dans les départements d'outre-mer pour les logements leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat ;
c) Services de l'Etat désignés par le préfet pour être des lieux d'enregistrement des demandes ;
d) Communes ou groupements de communes compétents qui ont décidé par délibération d'être lieu d'enregistrement de ces demandes.
Lorsqu'ils sont saisis d'une demande de logement locatif social, les communes, groupements de communes ou services de l'Etat qui ne sont pas lieu d'enregistrement transmettent cette demande à l'un des services, organismes ou sociétés désignés ci-dessus et en avisent l'intéressé.

Article R441-2-3 *Un numéro départemental est délivré au demandeur lors de l'enregistrement de sa première demande de logement dans le département considéré. Lorsqu'une autre demande de logement locatif social est*

déposée par le même demandeur dans le même département, elle est enregistrée sous le même numéro, quels que soient le ou les lieux d'enregistrement ultérieurs. Dans le cas où les communes ou secteurs géographiques de résidence souhaités se trouvent situés dans plusieurs départements, le demandeur doit déposer une demande et recevoir un numéro départemental dans chaque département concerné, même si l'organisme d'habitation à loyer modéré ou la société d'économie mixte auprès de qui il a déposé sa demande dispose de logements situés dans plusieurs départements.
Les conditions de la gestion du système d'enregistrement des demandes, celles de la constitution des fichiers ainsi que la composition du numéro départemental sont définies par un acte réglementaire dans les conditions prévues par la loi nº 78-17 du 6 janvier 1978. Le numéro départemental doit toujours comporter le mois et l'année de l'enregistrement de la première demande.

Article R441-2-4 *Une attestation est remise au demandeur de logement par l'organisme, la société, le service ou la collectivité qui a enregistré la demande, Il en est de même à l'occasion du renouvellement ou de la modification de celle-ci. L'attestation comporte :*
a) Les nom, prénom et adresse du demandeur ;
b) L'indication des nom et adresse du service, organisme ou personne morale qui a procédé à l'enregistrement ;
c) Le numéro départemental ;
d) La date du dépôt de la demande ;
e) Le cas échéant, la dernière date de renouvellement de cette demande ;
f) Les noms et adresses du ou des bailleurs destinataires de la demande lorsque celui qui a procédé à l'enregistrement n'est pas lui-même un bailleur.
L'attestation comporte en outre la mention de la durée de validité, des modalités de renouvellement et des conditions de radiation de la demande.

Article R441-2-5 *La durée de validité de la demande est d'un an à compter de son enregistrement. Un mois au moins avant la date d'expiration de la validité de la demande, le service, organisme ou personne morale qui a procédé à l'enregistrement de la demande notifie au demandeur que le délai va expirer et qu'il doit renouveler sa demande avant l'expiration de ce délai.*
Toute mise à jour ou correction éventuelle, notamment en cas d'erreur informatique, est effectuée en conservant la date de dépôt initial de la demande.

Article R441-2-6 *La radiation d'une demande du fichier d'enregistrement ne peut être opérée que par l'organisme, le service ou la collectivité qui a enregistré la demande et sous sa responsabilité. Elle est notifiée au demandeur par écrit dans les conditions prévues à l'article L. 441-2-1. La radiation ne peut intervenir que pour l'un des motifs suivants, qui demeure inscrit au fichier :*
a) Acceptation écrite de l'attribution d'un logement par le demandeur. En cas de demandes multiples, toutes les demandes d'un même demandeur dans le département sont radiées ;
b) Renonciation écrite du demandeur ;
c) Non-renouvellement de la demande dans le délai de validité ;
d) Rejet de la demande par l'organisme compétent.

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 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 et à celles hébergées ou logées temporairement dans des établissements et logements de transition.
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.
Les dispositions du présent article s'appliquent aux conférences communales du logement créées en région d'Ile-de-France en application du dernier alinéa de l'article L. 441-1-4.

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.*
La charte communale prévue au dernier alinéa de l'article L. 441-1-5 est adoptée par le conseil municipal.

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.
Chaque organisation de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation désigne également deux représentants des associations de locataires qui lui sont affiliées.
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 création, 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. - Lorsque l'office ou la société dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux sur le territoire d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, le conseil d'administration ou de surveillance crée, à la demande de cette commune ou de cet établissement public, une commission d'attribution compétente sur ce territoire.
En outre, 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 dont il détermine le ressort territorial de compétence.
II. - La commission, ainsi que, le cas échéant, les commissions créées en application du I, sont composées :
1º De six membres désignés par le conseil d'administration ou de surveillance dans les conditions fixées au III. Ils élisent en leur sein à la majorité absolue le président de la commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu ;
2º Du maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou de son représentant, avec voix délibérative, pour l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix ;
3º S'il y lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L. 442-9 et comprenant l'attribution des logements, du président de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant, avec voix délibérative ;
4º Avec voix consultative :
- d'un représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées, désigné dans les conditions prévues par décret ;
- pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants ;
- à Paris, Marseille et Lyon, des maires d'arrondissement ou de leurs représentants, pour ce qui concerne les logements à attribuer dans leur arrondissement.
Le président de la commission 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.
Le préfet du département du siège de l'office ou de la société, ou l'un de ses représentants membre du corps préfectoral, assiste, sur sa demande, à toute réunion de la commission.
III. - Dans le cas d'une commission unique, les six membres mentionnés au 1º du II sont :
- s'il s'agit d'un office public d'aménagement et de construction ou d'un office public d'habitations à loyer modéré : deux des administrateurs désignés par la collectivité territoriale ou l'établissement public de rattachement, deux des administrateurs désignés par le préfet, l'administrateur désigné par les conseils d'administration des caisses d'allocations familiales et un des administrateurs représentant les locataires ;
- s'il s'agit d'une société anonyme d'habitations à loyer modéré, d'une société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré, d'une société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré : cinq administrateurs ou membres du conseil de surveillance de la société et un administrateur ou membre du conseil de surveillance représentant les locataires.
En cas de pluralité de commissions, ces six membres sont des représentants des différentes catégories de membres du conseil d'administration ou de surveillance mentionnées aux alinéas précédents, en nombres identiques à ceux mentionnés aux-dits 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.
IV. - Le conseil d'administration ou de surveillance définit les orientations applicables à l'attribution des logements. Il établit le règlement intérieur de la commission, qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la commission et précise, notamment, les règles de quorum qui régissent ses délibérations. Ce règlement s'applique, le cas échéant, aux commissions créées en application du I du présent article.
La commission se réunit au moins une fois tous les deux mois.
La commission rend compte de son activité au conseil d'administration ou de surveillance au moins une fois par an.

Article R441-9-1 *Peuvent être agréées dans un département au titre de l'article L. 441-2 les associations qui y mènent de façon significative des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées.*
L'agrément est accordé par le préfet pour une durée de quatre ans renouvelable. Il peut être retiré à tout moment si l'association ne satisfait plus aux conditions de l'agrément ou en cas de manquements graves ou répétés de celle-ci à ses obligations. La décision de retrait ne peut intervenir qu'après que l'association en cause ait été mise à même de présenter ses observations.

Article R441-9-2 *Le dossier de demande d'agrément est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Il comporte les éléments suivants :*
- une demande signée par le représentant légal de l'association ;
- les statuts en vigueur de l'association ;
- la composition nominative des instances dirigeantes de l'association ;
- le dernier rapport moral et financier ;
- le compte de résultat des deux derniers exercices ;
- le dernier rapport d'activité.

Article R441-9-3 *Le représentant siégeant à la commission d'attribution mentionnée à l'article R. 441-9 est désigné par les associations préalablement agréées dans les conditions prévues à l'article R. 441-9-1. Il ne peut appartenir à une association qui gère ou donne en location des logements destinés à des personnes défavorisées dans le ressort de compétence de la commission.*
A défaut d'accord entre les associations agréées pour désigner un représentant, celui-ci est désigné par le représentant de l'Etat dans le département par tirage au sort parmi les personnes proposées par ces associations.
Le mandat de ce représentant ne peut excéder quatre ans. Il est renouvelable.

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 R441-19 *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 60 p. 100.
Dans le cas où ce dépassement est égal ou supérieur à 60 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 :
1,5 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 :
0,50 euro pour les logements situés à Paris et dans les communes limitrophes ;
0,40 euro 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 ;
0,32 euro 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 ;
0,08 euro 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 % ;
- ne peut excéder 1,5 lorsque le dépassement est au moins égal à 40 % et inférieur à 60 % ;
- est au moins égale aux valeurs fixées au 1° de l'article R. 441-21 lorsque le dépassement est au moins égal à 60 %, sans pouvoir excéder 2 si le dépassement des plafonds de ressources est au moins égal à 60 % et inférieur à 80 % ;
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 2º 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 :*
1º 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 ;
2º 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 1º 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 22,87 euros.*

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 ministe 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 oeuvre 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 nº 62-1587 du 29 décembre 1962 modifié portant règlement général sur la comptabilité publique.

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 2º et 3º 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.*

Article R441-31 *Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables :*

1º 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 ;
2º 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 ;
3º 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 ;
4º 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 ;
5º Aux logements ayant bénéficié d'une subvention de l'Agence nationale de l'habitat.

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 nº 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 nº 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.*

Article R442-4 *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.*

Article R442-5 *Le loyer applicable aux logements pris en gérance par les organismes d'habitations à loyer modéré dans les cas mentionnés à l'article L. 442-11 ne peut excéder le plafond prévu au deuxième alinéa de l'article L. 444-5. Ces logements sont donnés en location à des personnes dont l'ensemble des ressources, à la date d'entrée dans les lieux, n'excède pas le plafond fixé pour l'attribution d'un logement financé à l'aide d'un prêt prévu à l'article R. 331-17.*

Article R442-6 *Les associés des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré supprimées par l'article 26-1 de la loi nº 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 soeurs, ou à un des ascendants, frères ou soeurs 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.

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.*

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.

Article R442-15 *Tout mandat de gérance d'immeubles qu'accorde ou accepte un organisme d'habitations à loyer modéré est écrit.*
Le mandat précise notamment :
1º Le ou les immeubles sur lesquels porte le mandat ;
2º La durée du mandat et les conditions de sa résiliation éventuelle ;

3º Les pouvoirs du mandataire ;
4º Lorsqu'il entre dans les pouvoirs du mandataire de recouvrer des recettes ou de procéder à des dépenses :
a) Les conditions dans lesquelles les fonds nécessaires aux dépenses sont mis à disposition du mandataire ;
b) Les conditions dans lesquelles les sommes encaissées par le mandataire pour le compte du mandant sont reversées à ce dernier ;
c) Dans le cas où le mandant est doté d'un comptable public, le plafond du montant de l'avance permanente dont peut disposer le mandataire ;
5º La rémunération du mandataire et ses modalités de règlement par le mandant ;
6º La périodicité trimestrielle ou semestrielle de la reddition des comptes et ses modalités.

Article R442-16 *Avant l'exécution du mandat, le mandataire souscrit une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en raison des actes qu'il accomplit au titre du mandat.*

Article R442-17 *Dans tous les documents qu'il établit au titre du mandat, le mandataire fait figurer la dénomination du mandant et la mention qu'il agit au nom et pour le compte de ce dernier.*

Article R442-18 *Lorsqu'il entre dans les pouvoirs du mandataire de recouvrer des recettes ou de procéder à des dépenses au nom et pour le compte du mandant, le mandataire tient une comptabilité séparée retraçant l'intégralité des produits et charges constatés et des mouvements de caisse opérés au titre du mandat.*
Le mandant met à la disposition du mandataire les fonds nécessaires aux dépenses. Le mandataire ne peut en faire l'avance, sauf cas d'urgence.

Article R442-19 *Lorsqu'il entre dans les pouvoirs du mandataire de détenir des fonds appartenant au mandant, le mandataire dépose sans délai l'intégralité de ces fonds sur un compte exclusivement réservé aux opérations du mandat.*
Toutefois, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au mandataire doté d'un comptable public.

Article R442-20 *Lorsque le mandant est doté d'un comptable public, s'appliquent les dispositions suivantes :*
I. - Le mandant transmet l'ampliation du mandat dès sa conclusion à son comptable public.
II. - Lorsque le mandataire est tenu d'ouvrir le compte mentionné au premier alinéa de l'article R. 442-19, le compte est ouvert auprès de l'Etat, de la Caisse des dépôts et consignations, de la Banque de France ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen.
III. - Lorsque le mandat stipule que le mandataire dispose d'une avance permanente, l'ordonnateur du mandant fixe le montant de cette avance dans la limite du plafond prévu par le mandat.
IV. - Lorsqu'il entre dans les pouvoirs du mandataire de poursuivre l'exécution forcée et de pratiquer les mesures conservatoires au nom et pour le compte du mandant, l'ordonnateur du mandataire doté d'un comptable public émet les titres de recettes exécutoires et, après autorisation du même ordonnateur, le comptable du mandataire procède aux poursuites comme en matière de contributions directes. Le mandataire qui n'est pas doté d'un comptable public ne peut se prévaloir d'un titre exécutoire émis par le mandant. Muni de l'un des titres exécutoires mentionnés aux 1º à 5º de l'article 3 de la loi nº 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution, il en poursuit l'exécution forcée selon les règles du droit commun applicable en la matière.
V. - Lorsqu'il entre dans les pouvoirs du mandataire de recouvrer des recettes ou de procéder à des dépenses, la reddition des comptes intervient dans des délais permettant au comptable public du mandant de produire son compte financier.
La reddition des comptes retrace la totalité des opérations de dépenses et de recettes décrites par nature sans contraction entre elles ainsi que la totalité des opérations de trésorerie par nature. Elle comporte en outre :
1º La balance générale des comptes arrêtée à la date de la reddition ;
2º Les états de développement des soldes certifiés par le mandataire conformes à la balance générale des comptes ;
3º La situation de trésorerie de la période ;
4º L'état nominatif des impayés par débiteur ;
5º Les pièces justificatives des opérations retracées dans la reddition des comptes. Pour les dépenses, ces pièces justificatives, reconnues exactes par le mandataire, sont celles prévues dans la liste annexée à l'article D. 1617-19

du code général des collectivités territoriales. Pour les recettes, le mandataire justifie le cas échéant leur caractère irrécouvrable.

Article R442-21 *Lorsque les dispositions du code des marchés publics sont applicables aux contrats du mandant et qu'il entre dans les pouvoirs du mandataire de passer des marchés publics au nom et pour le compte du mandant, la personne responsable de ces marchés est la personne désignée à cet effet par le mandataire ou, à défaut, le représentant légal du mandataire.*
La personne responsable de ces marchés peut, sous sa responsabilité, déléguer sa signature à des personnes placées sous son autorité.
Lorsque le mandataire ne dispose pas d'une commission d'appel d'offres, la commission d'appel d'offres compétente est celle du mandant. Elle est convoquée par le mandant à la demande du mandataire. Le mandataire participe à la séance de la commission avec voix consultative.

Article R442-22 *Les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ne peuvent être donnés en gérance qu'aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux et aux sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré.*
Les mandats de gérance prévus à l'alinéa précédent ne peuvent être consentis qu'après que les organismes d'habitations à loyer modéré mandants y ont été autorisés.
La demande d'autorisation est adressée par l'organisme d'habitations à loyer modéré mandant au préfet du département du lieu de situation des immeubles. Le dossier de la demande comporte le projet de mandat et les délibérations du conseil d'administration ou de surveillance du mandant et du mandataire portant approbation de ce projet.
Lorsque le mandataire est doté d'un comptable public, le préfet se prononce après avis du trésorier-payeur général dont dépend le poste comptable du mandataire.
En l'absence de décision du préfet notifiée dans le délai de deux mois à compter de la réception d'une demande présentée en application du présent article, l'autorisation est réputée accordée.
L'organisme d'habitations à loyer modéré titulaire de l'autorisation transmet copie du mandat signé au préfet et, dans le cas prévu au quatrième alinéa, au trésorier-payeur général.

Article R442-23 *Avant d'accepter, en application selon le cas de l'antépénultième alinéa de l'article L. 421-1, du dernier alinéa de l'article L. 421-4, du douzième alinéa de l'article L. 422-2 ou du septième alinéa de l'article L. 422-3, un mandat de gérance portant sur des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement, l'organisme d'habitations à loyer modéré adresse simultanément une demande d'autorisation au maire de la commune d'implantation de ces logements et au préfet.*
Le dossier de la demande comporte le projet de mandat, la décision du mandant et la délibération du conseil d'administration ou du conseil de surveillance du mandataire portant approbation de ce projet. Il est complété par l'exposé sommaire des difficultés de la copropriété.
A défaut d'opposition du préfet ou du maire notifiée dans le délai de deux mois, l'autorisation est réputée accordée.

Chapitre III Accession à la propriété et autres cessions - Transformations d'usage - Démolitions

Section 1 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 *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. 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 Ier), 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.

Section 2 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 L. 462-1 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 nº 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre 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 nº 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 ;
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. 421-4 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 4 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.
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 prévoiera 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 *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 soeur de l'acquéreur, ou l'ascendant, le descendant, le frère ou la soeur 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 nº 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 1er 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 nº 65-557 du 10 juillet 1965 sur la copropriété.

Section 5 Dispositions applicables aux opérations réalisées en vue de la vente de logements à des personnes physiques

Article R443-34 *I. - Les logements produits par les organismes d'habitations à loyer modéré dans les conditions définies aux articles L. 421-1 (7e al.), L. 422-2 (5e al.) et L. 422-3 (3e al.) et cédés à des personnes physiques sont vendus soit à des acquéreurs qui destinent le logement à leur occupation personnelle dans les conditions du II ci-dessous, soit à des acquéreurs qui le louent dans le cadre des dispositions du l ou du deuxième alinéa du m du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts.*
II. - Un arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des finances détermine le montant maximum des ressources qui ne peut être dépassé par les acquéreurs occupants pour les opérations réalisées par les organismes visés aux articles L. 421-1 et L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation.
III. - Cet arrêté détermine également le prix de vente maximum des logements produits dans les conditions définies aux articles L. 421-1 (7e alinéa), L. 422-2 (5e alinéa) et L. 422-3 (3e alinéa) du même code et cédés à des personnes physiques.

Chapitre V Dispositions applicables aux conventions globales de patrimoine entre l'Etat et les organismes d'habitations à loyer modéré

Article R445-1 *Lorsque la totalité du patrimoine locatif de l'organisme d'habitations à loyer modéré qui propose la convention globale de patrimoine mentionnée à l'article L. 445-1 se situe dans un seul département, la convention est signée, au nom de l'Etat, par le préfet du département concerné.*
Dans les autres cas, le préfet de la région dans laquelle est situé le siège social de l'organisme signe la convention, après avis du ou des préfets des départements concernés. Lorsque l'organisme dispose d'un patrimoine locatif hors de la région de son siège social, le préfet de région précité recueille l'avis du ou des préfets des régions concernées.

Article R445-2 *Les délibérations du conseil d'administration ou, le cas échéant, du conseil de surveillance de l'organisme d'habitations à loyer modéré portant :*
- approbation du plan stratégique de patrimoine mentionné au premier alinéa de l'article L. 445-1 ;
- adoption du projet de convention soumis à la consultation des établissements publics de coopération intercommunale et des départements prévue au deuxième alinéa de l'article L. 445-1 ;
- autorisation au représentant légal de l'organisme de signer la convention globale de patrimoine avec l'Etat,
doivent être séparées chacune par un délai d'au moins deux mois.
La consultation des établissements publics de coopération intercommunale et des départements prévue à l'alinéa précédent est effectuée par le préfet signataire de la convention ou, lorsque l'établissement public ou le département n'est pas situé dans la région du siège social de l'organisme, par le préfet du département concerné. L'avis de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département est réputé donné à l'expiration du délai de deux mois suivant la date de transmission des dispositions du projet relatives aux immeubles situés sur son territoire.
Le projet de convention fait l'objet d'une concertation avec les associations de locataires disposant d'une représentation dans le patrimoine du bailleur et affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, les représentants des associations de locataires ayant obtenu plus de 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires. Les modalités pratiques de la concertation sont déterminées par le conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme, au plus tard lors de la délibération relative à l'adoption du projet de convention. L'avis des représentants des locataires, qui est réputé rendu à l'expiration du délai de deux mois suivant la date de transmission du projet de convention, est transmis au conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme et au préfet ou au préfet de région concerné, avant toute délibération autorisant le représentant légal de l'organisme à signer la convention.

Article R445-3 *Le classement des immeubles ou ensembles immobiliers locatifs mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 445-1 porte sur l'ensemble des logements locatifs à l'égard desquels l'organisme d'habitations à loyer modéré dispose d'un droit réel. Les immeubles ou ensembles immobiliers locatifs sont classés en catégories distinctes en fonction du service rendu aux locataires. Les logements-foyers constituent une catégorie autonome.*

Chaque immeuble ou ensemble immobilier locatif est identifié au moins par son adresse, le nombre de logements qu'il comporte, la nature du financement principal dont il a bénéficié et la mention, s'il y a lieu, de sa situation en zone urbaine sensible.

Article R445-4 *L'appréciation du service rendu prend notamment en compte la qualité de la construction et des prestations techniques, la localisation et l'environnement de l'immeuble.*

Article R445-5 *Les engagements sur la qualité de service mentionnés au sixième alinéa de l'article L. 445-1 font l'objet d'une concertation avec les représentants des locataires. Ils portent sur les objectifs précis à atteindre et, pour les immeubles et ensembles immobiliers situés dans les zones urbaines sensibles, détaillent les actions à mener par l'organisme d'habitations à loyer modéré en vue d'améliorer l'entretien et la gestion.*

Article R445-6 *Le cahier des charges de gestion sociale récapitule les engagements quantifiés d'attribution de logements à des personnes connaissant des difficultés économiques et sociales pris par l'organisme d'habitations à loyer modéré et, en particulier, ceux pris en application des articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2, ainsi que les moyens d'accompagnement prévus par l'organisme pour la mise en oeuvre de ces engagements. En l'absence de tels engagements, le cahier des charges de gestion sociale peut fixer des engagements de même nature pour la durée de la convention.*

Article R445-7 *Le cahier des charges de gestion sociale prévoit, pour chaque immeuble ou ensemble immobilier classé dans la meilleure catégorie de service rendu et destiné à des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12, un pourcentage minimal de logements devant être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % de ces mêmes plafonds, qui ne peut être inférieur à 30 %. La vérification de l'engagement d'occupation sociale est effectuée tous les trois ans au vu des résultats de l'enquête prévue à l'article L. 442-5. Les organismes d'habitations à loyer modéré transmettent à cet effet au préfet du département de situation des immeubles, pour chaque immeuble ou ensemble immobilier classé dans la meilleure catégorie de service rendu, les pourcentages des ménages, parmi l'ensemble des locataires et parmi les locataires ayant emménagé depuis moins de trois ans, dont les ressources déclarées à l'enquête n'excèdent pas, d'une part, les plafonds prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12, d'autre part, 60 % de ces mêmes plafonds. Si le préfet constate que cet engagement n'est pas rempli dans un immeuble ou un ensemble immobilier, il notifie à l'organisme que deux tiers des logements attribués dans ces immeubles postérieurement à cette notification devront l'être à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 jusqu'à ce que l'organisme établisse que l'engagement est à nouveau respecté.*

Article R445-8 *I. - Lorsque les plafonds de ressources applicables à un immeuble ou un ensemble immobilier, lors de l'établissement du cahier des charges, n'excèdent pas ceux prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12, le cahier des charges peut, afin de favoriser la mixité sociale, fixer un plafond de ressources supérieur dans la limite de 30 %.*
II. - Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré constate que les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant des aides personnelles au logement mentionnées au 5° de l'article L. 301-2, il peut être dérogé, pour la durée restant à courir de la convention, aux plafonds de ressources mentionnés à l'article L. 445-3 dans la limite de ceux applicables aux logements financés dans les conditions de l'article R. 391-8. Cette dérogation est subordonnée à l'accord, réputé donné passé un délai de trois mois après la demande, du représentant de l'Etat dans le département de situation des logements et, le cas échéant, du représentant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département ayant conclu, en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2, une convention dans le périmètre de laquelle se trouve l'immeuble.
III. - En tout état de cause, les plafonds de ressources fixés dans le cahier des charges de gestion sociale ne peuvent excéder les plafonds applicables aux logements financés dans les conditions de l'article R. 391-8.

Article R445-9 *I. - Le prix au mètre carré fixé en euros dans le cahier des charges pour déterminer le montant maximal des loyers d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier est au plus égal à un montant fixé par arrêté du ministre chargé du logement. Un plafond spécifique est fixé par le même arrêté pour les immeubles ou ensembles immobiliers comprenant des logements destinés à des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12.*
Lorsqu'il est exprimé en euros par mètre carré de surface utile, le prix maximal fixé dans le cahier des charges peut être modulé en fonction de la taille moyenne des logements de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

II. - Pour l'application des dispositions de la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 445-4, les dispositions du 4° de l'article R. 353-16 s'appliquent au conventionnement global de patrimoine.

Article R445-10 *Lorsque la réglementation en vigueur à la date d'établissement du cahier des charges de gestion sociale ne prévoit pas de plafond de loyer pour un immeuble ou un ensemble immobilier, le calcul prévu à l'article L. 445-4 du montant maximal de la masse des loyers de l'organisme d'habitations à loyer modéré s'effectue en prenant en compte la somme des loyers pratiqués dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier, dans la limite d'un montant mensuel fixé par arrêté du ministre chargé du logement, et exprimé en euros par mètre carré de surface utile, ou de surface corrigée lorsque le loyer pratiqué est exprimé en euros par mètre carré de surface corrigée.*

Article R445-11 *Le prix en euros par mètre carré fixé dans le cahier des charges pour déterminer le montant maximal des loyers d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier et le montant du loyer maximal applicable à chaque logement prévus à l'article L. 445-4 sont actualisés au 1er juillet de chaque année conformément au mode de calcul défini au d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

Article R445-12 *Le supplément de loyer de solidarité n'est pas applicable, dans le respect des orientations du programme local de l'habitat prises en application de l'article L. 441-3-1, aux immeubles ou ensembles immobiliers faisant l'objet des dérogations aux plafonds de ressources mentionnées aux I et II de l'article R. 445-8.*

Article R445-13 *L'organisme d'habitations à loyer modéré porte sur la quittance de chaque locataire le montant du loyer maximal applicable à son logement.*

Article R445-14 *L'organisme d'habitations à loyer modéré fournit à tout moment à la demande du préfet du département de situation des logements toutes les informations et tous les documents nécessaires au contrôle du respect des engagements de la convention globale de patrimoine.*

Article R445-15 *Le cahier des charges de gestion sociale dresse la liste des conventions ou arrêtés relatifs aux droits à réservation du préfet prévus à l'article R. 441-5.*

Article R445-16 *A l'issue de la révision du cahier des charges de gestion sociale prévue au deuxième alinéa de l'article L. 445-2, la convention globale de patrimoine est renouvelée pour une nouvelle période de six ans, selon les modalités prévues aux articles R. 445-1 et R. 445-2.*

Titre V Contrôle, redressement des organismes et garantie de l'accession sociale à la propriété

Article R451-1 *Le contrôle prévu à l'article L. 451-1 est exercé par le ministre chargé du logement et par le ministre chargé de l'économie.*

Article R451-2 *Les agents de l'Etat chargés d'effectuer les contrôles sur place sont habilités à cet effet soit par arrêté du ministre chargé du logement, soit par arrêté du ministre chargé de l'économie, soit par arrêté du ministre chargé du budget. L'arrêté fixe la durée de l'habilitation.*
Il peut être mis fin à l'habilitation pour raison de service. Il peut aussi y être mis fin en raison du comportement de l'agent dans l'exercice de ses fonctions, après que cet agent a été mis à même de présenter ses observations.
Les arrêtés relatifs aux habilitations sont publiés au Journal officiel de la République française.

Article R451-3 *Lorsqu'un organisme doit faire l'objet d'un contrôle sur place, son président ou dirigeant en est averti. L'avertissement mentionne que l'organisme a la faculté de se faire assister de tout conseil de son choix pendant le déroulement du contrôle sur place.*
L'avertissement est notifié au président ou dirigeant de l'organisme soit par pli recommandé adressé au siège social de l'organisme avec demande d'avis de réception postal, soit par remise à ce siège contre récépissé.

Les opérations de contrôle sur place ne peuvent être engagées qu'à l'expiration d'un délai de huit jours. Ce délai commence à courir le lendemain du jour de la notification du pli contenant l'avertissement. En cas de notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, ce délai a pour point de départ le lendemain du jour de la présentation du pli au siège de l'organisme.
Lorsque l'urgence le justifie, le ministre chargé du logement peut décider que les opérations de contrôle sur place seront engagées une heure après la remise de l'avertissement. Il est fait mention de cette décision dans l'avertissement qui est notifié à l'organisme.

Article R451-4 *En application du septième alinéa de l'article L. 451-1, les agents chargés du contrôle sur place ont accès à tous fichiers ou dossiers ainsi qu'à tous documents, renseignements ou justificatifs et peuvent en prendre ou en demander copie aux frais de l'organisme. Si ces données sont conservées sur des supports informatiques, ils peuvent demander qu'elles soient transcrites dans des documents utilisables pour des besoins du contrôle. Ils ont aussi accès aux logiciels qui permettent de les traiter.*

Article R451-5 *Lorsque le contrôle s'est conclu par un rapport, celui-ci est notifié au président ou dirigeant de l'organisme soit par pli recommandé adressé au siège social de l'organisme avec demande d'avis de réception postal, soit par remise à ce siège contre récépissé.*
Dans le délai d'un mois commençant à courir le lendemain du jour de la notification du rapport, le président ou le dirigeant de l'organisme contrôlé peut adresser des observations écrites à la personne qui lui a communiqué celui-ci. En cas de notification de ce rapport par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, ce délai commence à courir le lendemain du jour de la présentation du pli au siège de l'organisme. La date limite au-delà de laquelle ces observations ne seront pas prises en considération pour rédiger le rapport définitif mentionné à l'article R. 451-6 est déterminée conformément aux prescriptions de l'article 16 de la loi nº 2000-321 du 12 avril 2000.

Article R451-6 *Le rapport définitif de contrôle comprend le rapport mentionné à l'article R. 451-5, les observations du président ou dirigeant de l'organisme produites dans le délai et les conditions mentionnés au même article et, en tant que de besoin, les réponses qui y ont été apportées par le contrôleur.*
Le rapport définitif est adressé au président ou dirigeant de l'organisme, au ministre chargé du logement, au ministre chargé de l'économie et au préfet du département du siège de l'organisme.
Le président du directoire, le président du conseil de surveillance, le président du conseil d'administration ou de l'organe délibérant est tenu de communiquer immédiatement le rapport définitif à chaque membre de ces instances et d'inscrire son examen à la plus proche réunion pour être soumis à délibération. La délibération est adressée dans les quinze jours suivant son adoption au préfet du département du siège de l'organisme.

Article R451-7 *La mise en demeure mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 451-1 est effectuée par le préfet du département du siège de l'organisme. L'organisme informe le préfet des suites données à la mise en demeure.*
Lorsque la mise en demeure concerne l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale mentionnée à l'article L. 631-11, le préfet du département d'implantation de la résidence en transmet une copie au propriétaire de la résidence. Le préfet informe le propriétaire des suites données par l'exploitant à la mise en demeure. Si l'exploitant ne rectifie pas, dans le délai déterminé par l'administration, les défaillances et carences constatées à l'occasion du contrôle, la clause de résiliation du contrat de louage ou mandat conclu entre le propriétaire et l'exploitant peut être mise en oeuvre en application de l'article R. 631-16 ; dans ce cas, le préfet retire l'agrément de l'exploitant. Le retrait de cet agrément est également prononcé par le préfet si le propriétaire s'abstient de mettre en oeuvre cette clause de résiliation. Dans ce dernier cas, le propriétaire concerné doit être mis en mesure de présenter ses observations préalablement au retrait d'agrément.
Lorsque le propriétaire et l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale sont la même personne morale et que cette personne morale ne rectifie pas, dans le délai déterminé par l'administration, les défaillances et carences constatées à l'occasion du contrôle, le préfet, après avoir reçu les observations de la personne morale concernée, retire l'agrément qu'il a donné à l'exploitant de la résidence en application de l'article R. 631-14.
Le propriétaire de la résidence prend les dispositions nécessaires pour assurer le respect des engagements pris au titre des articles R. 631-22 à R. 631-26 ainsi que la continuité de l'exploitation de la résidence au bénéfice des occupants de celle-ci, et propose, dans les trois mois suivant la notification du retrait de l'agrément mentionné dans les deux alinéas ci-dessus, l'agrément d'un nouvel exploitant en application des dispositions de l'article R. 631-14.

Article R451-8 *I. - En cas d'infraction aux règles d'attribution ou d'affectation des logements prévues par le présent code, le préfet du département du lieu de situation du local notifie au président ou dirigeant de l'organisme les griefs formulés contre ce dernier et l'invite à présenter ses observations écrites. La notification est faite soit par pli recommandé adressé au siège social de l'organisme avec demande d'avis de réception postal, soit par remise à ce siège contre récépissé.*
Dans le délai d'un mois commençant à courir le lendemain du jour de la notification mentionnée ci-dessus, le président ou le dirigeant de l'organisme peut adresser des observations écrites au préfet. La date limite au-delà de laquelle celles-ci ne sont pas prises en considération est déterminée conformément aux prescriptions de l'article 16 de la loi nº 2000-321 du 12 avril 2000. Dans le même délai, le président ou le dirigeant de l'organisme peut demander à présenter des observations orales, en se faisant assister, le cas échéant, par un conseil de son choix ou en se faisant représenter.
II. - Les sanctions prévues au second alinéa de l'article L. 451-2-1 sont, s'il y a lieu, prononcées par arrêté du préfet. Elles donnent lieu à l'émission d'un titre de perception exécutoire, établi par le préfet et recouvré au profit de l'Etat par les comptables du Trésor, selon les modalités prévues pour les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Article R451-9 *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 les 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 du logement ainsi qu'au ministre chargé de l'économie.

Article R451-10 *L'avis prévu à l'article L. 451-5, qui porte sur la valeur vénale du bien immobilier, est donné par le trésorier-payeur général.*
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.

Article R452-1 *La caisse de garantie du logement locatif social, établissement public national à caractère administratif, est placée sous la tutelle conjointe du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'économie.*
La caisse doit, en application des articles L. 511-1 et L. 511-9 du code monétaire et financier, être agréée par le comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement.
Le siège de la caisse est fixé par le conseil d'administration à Paris ou dans un département limitrophe.

Article R452-2 *La caisse dont l'objet et les missions sont définis à l'article L. 452-1 du présent code remplit une mission d'intérêt public au sens de l'article L. 516-1 du code monétaire et financier.*

Article R452-3 *La garantie de la caisse ne peut être accordée qu'à des prêts consentis par la Caisse des dépôts et consignations en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration des logements locatifs sociaux. La liste des catégories dont relèvent ces prêts et de leurs bénéficiaires ainsi que les règles de fonctionnement, de dotation et de solvabilité du fonds de garantie sont déterminées par arrêté conjoint du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du budget.*

Article R452-4 *La caisse est administrée par un conseil d'administration et dirigée par un directeur général.*

Article R452-5 *Le conseil d'administration de la caisse comprend, outre le directeur général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, neuf administrateurs nommés par arrêté conjoint du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du budget :*
- deux représentants du ministre chargé du logement ;
- un représentant du ministre chargé de l'économie ;
- un représentant du ministre chargé du budget ;
- trois représentants de l'union mentionnée à l'article L. 452-2, désignés par elle ;
- un représentant de la Fédération nationale des sociétés d'économie mixte, désigné par cette fédération ;
- une personnalité qualifiée désignée, à raison de ses compétences dans le domaine du logement, par le ministre chargé du logement après avis des représentants de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré.

Les administrateurs sont nommés pour une durée de trois ans. Leur mandat est renouvelable.
Les administrateurs qui, en cours de mandat, n'occupent plus les fonctions à raison desquelles ils ont été désignés sont réputés démissionnaires.
En cas de vacance, pour quelque cause que ce soit, le conseil d'administration est complété dans le délai d'un mois à compter de la constatation de la vacance. Les nouveaux administrateurs sont nommés selon les mêmes modalités que ceux qu'ils remplacent et pour la durée du mandat restant à courir.

Article R452-6 *Le conseil d'administration élit en son sein un président parmi les représentants de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré. Il est élu pour la durée de son mandat d'administrateur.*
En cas d'empêchement du président du conseil d'administration, ses fonctions sont exercées par un des représentants du ministre chargé du logement que le ministre désigne à cet effet.
La même règle s'applique en cas de vacance de la présidence. L'élection du nouveau président doit intervenir dans le délai d'un mois.
Le président convoque le conseil d'administration et fixe l'ordre du jour.
Lorsque le président le demande en séance, une seconde délibération est de droit. La seconde délibération doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la demande. A défaut, la délibération initiale est réputée confirmée.

Article R452-7 *Le conseil d'administration se réunit au moins trois fois par an. Il se réunit de droit dans le délai de deux mois à la demande de deux administrateurs ou à la demande conjointe du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du budget, sur un ordre du jour que les demandeurs déterminent.*

Article R452-8 *Un administrateur absent peut donner mandat à un autre administrateur de le représenter au conseil d'administration. Un administrateur ne peut détenir plus d'un mandat.*
Le conseil d'administration ne délibère valablement que lorsque la moitié des administrateurs sont présents ou représentés. Le conseil d'administration prend ses décisions à la majorité des voix des administrateurs présents ou représentés.

Article R452-9 *Le directeur général participe aux séances du conseil d'administration avec voix consultative. Il peut être accompagné d'agents de la caisse dont il juge la présence utile.*
Le directeur général de la comptabilité publique ou son représentant, le chef de la mission interministérielle d'inspection du logement social ou son représentant et l'agent comptable assistent aux séances du conseil d'administration avec voix consultative.
Des experts, notamment issus des organisations professionnelles représentant les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, peuvent être appelés par le président à participer aux séances du conseil d'administration avec voix consultative.

Article R452-10 *Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de la caisse.*
Il détermine les orientations de son activité, en particulier en matière de maîtrise des risques liés aux garanties et aux concours financiers à la prévention et au redressement, d'attribution des garanties des prêts au logement locatif social et d'attribution des concours financiers à la prévention et au redressement. Il fixe les orientations générales relatives à l'octroi des concours financiers destinés à favoriser la réorganisation des organismes d'habitations à loyer modéré ou des sociétés d'économie mixte et leur regroupement.
Il est notamment compétent pour :
1° Adopter le budget et ses modifications ;
2° Arrêter les comptes annuels ;
3° Donner un avis sur le taux de la cotisation, le montant des réductions prévues à l'article L. 452-4 et sur la fraction des cotisations additionnelles affectée au versement d'une contribution à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ;
4° Décider des emprunts ;
5° Décider des remises gracieuses et admissions en non-valeur ;
6° Décider du placement des fonds de la caisse dans les limites et conditions fixées par le règlement comptable et financier ;
7° Prendre toutes décisions afférentes à l'exécution des contrats auxquels donnent lieu les interventions de la caisse, notamment l'octroi de délais et l'action en justice ;

8º Fixer la rémunération perçue par la caisse en contrepartie des garanties qu'elle accorde et les conditions d'octroi de ces garanties ;
9º Statuer sur les demandes de garantie ;
10º Fixer les conditions d'octroi des concours financiers aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte en vue de contribuer à leur redressement ou à la prévention de leurs difficultés financières ;
11º Statuer sur les demandes de concours financiers mentionnés au 10º ci-dessus ;
12º Attribuer les subventions mentionnées au cinquième alinéa de l'article L. 452-1, en fixant les contreparties demandées aux bénéficiaires ;
13º Délibérer sur le rapport annuel de gestion du directeur général ;
14º Délibérer sur le rapport annuel du directeur général relatif à la mesure et à la surveillance des risques auxquels la caisse est exposée ;
15º Procéder à l'examen de l'activité et des résultats du contrôle interne ;
16º Délibérer sur le compte rendu du comité d'audit, désigner les membres de ce comité, en fixer les modalités de fonctionnement ainsi que les conditions dans lesquelles les commissaires aux comptes et toute personne appartenant à la caisse sont associés à ses travaux ;
17º Délibérer lorsque le commissaire du Gouvernement le saisit en cas de difficultés ou lui adresse une recommandation ;
18º Désigner le ou les commissaires aux comptes et délibérer sur leurs rapports.
Le conseil d'administration arrête son règlement intérieur.
Le conseil d'administration peut déléguer, dans les conditions et limites qu'il fixe, tout ou partie des attributions mentionnées aux 5º, 6º et 7º du présent article au directeur général.
Le conseil d'administration peut déléguer, dans les conditions et limites qu'il fixe, tout ou partie des attributions mentionnées au 9º du présent article au directeur général. Il fixe les cas dans lesquels le directeur général statue sur avis conforme du comité des aides prévu à l'article R. 452-16.
Le conseil d'administration peut déléguer, dans les conditions et limites qu'il fixe, tout ou partie des attributions mentionnées au 11º du présent article au directeur général statuant sur avis conforme de ce comité des aides.

Article R452-11 *Le conseil d'administration est assisté d'un comité d'audit composé de trois membres. Sous la responsabilité du conseil d'administration, le comité d'audit est notamment chargé de vérifier la clarté des informations fournies, de porter une appréciation sur la pertinence des méthodes comptables et sur la qualité du contrôle interne, et de faire toutes propositions tendant à l'amélioration de ce dernier.*
Le comité d'audit rend compte de ses travaux au conseil.

Article R452-12 *Les délibérations du conseil d'administration relatives au budget et ses modifications ainsi qu'au compte financier sont soumises à l'approbation du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du budget. Elles deviennent exécutoires dans les conditions fixées à l'article 1er du décret nº 99-575 du 8 juillet 1999 relatif aux modalités d'approbation de certaines décisions financières des établissements publics de l'Etat.*
Les délibérations du conseil d'administration relatives aux subventions mentionnées au cinquième alinéa de l'article L. 452-1 deviennent exécutoires après approbation expresse par le ministre chargé du logement et le ministre chargé de l'économie.
Les décisions de la commission prévue à l'article L. 452-2-1, dénommée commission de réorganisation, relatives à des conventions entre la caisse et l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ou les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ou la fédération groupant les sociétés d'économie mixte sont soumises à la même procédure.
Les délibérations du conseil d'administration décidant de recourir à l'emprunt deviennent exécutoires après approbation expresse par le ministre chargé de l'économie.

Article R452-13 *Le directeur général de la caisse est nommé, pour une durée de trois ans renouvelable, par arrêté conjoint du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du budget, après avis du président du conseil d'administration.*
Les fonctions de directeur général sont incompatibles avec celles de membre du conseil d'administration et du comité d'audit.

Le directeur général ne peut prendre ou conserver aucun intérêt, occuper aucune fonction ni dans les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, ni dans les associations ou organismes, quel qu'en soit le statut, exerçant une activité de construction ou de gestion de logements locatifs sociaux, ni dans l'union, les fédérations et associations mentionnées à l'article L. 452-1.

Article R452-14 *Le directeur général dirige la caisse. A ce titre :*
1° Il prépare les décisions du conseil d'administration et de la commission et donne son avis sur l'ordre du jour des séances ;
2° Il exécute les décisions du conseil d'administration et de la commission et peut, à cette fin, recevoir les délégations nécessaires du conseil d'administration ;
3° Il instruit les demandes de garantie et les demandes de concours financier ;
4° Il recrute le personnel et a autorité sur lui ;
5° Il passe les contrats ;
6° Il représente la caisse en justice et dans tous les actes de la vie civile. Dans les rapports avec les tiers, il engage la caisse pour tout acte entrant dans son objet ;
7° Il est l'ordonnateur des dépenses et des recettes de la caisse ;
8° Il crée des régies d'avances et des régies de recettes, sur avis conforme de l'agent comptable ;
9° Il est le responsable du contrôle interne. A ce titre, il élabore et tient à jour les manuels de procédures relatifs aux différentes activités de la caisse et la documentation qui précise les moyens destinés à assurer le bon fonctionnement du contrôle interne. Il établit un rapport annuel relatif aux conditions dans lesquelles le contrôle interne est assuré ;
10° Il établit un rapport annuel relatif à la mesure et à la surveillance des risques auxquels la caisse est exposée et un rapport de gestion.
Le directeur général peut déléguer sa signature à des agents de la caisse dans les conditions et limites qu'il détermine. Il en informe le conseil d'administration.

Article R452-15 *Le directeur général propose l'ordre du jour des séances du comité des aides. Il y rapporte les dossiers et les projets d'attribution de concours financiers. Il peut être accompagné d'agents de la caisse dont il juge la présence utile.*

Article R452-16 *Le comité des aides comprend le président du conseil d'administration et sept autres membres nommés à raison :*
- de deux par le ministre chargé du logement, dont l'un ayant la qualité d'administrateur ;
- d'un par le ministre chargé de l'économie ;
- (alinéa abrogé).
- de trois par le président de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ;
- d'un par le président de la Fédération nationale des sociétés d'économie mixte.
Les membres du comité des aides sont nommés pour une durée de trois ans. Leur mandat est renouvelable.
Les membres du comité des aides qui, en cours de mandat, n'occupent plus les fonctions à raison desquelles ils ont été désignés sont réputés démissionnaires.
En cas de vacance, pour quelque cause que ce soit, le comité des aides est complété dans le délai d'un mois à compter de la constatation de la vacance. Les nouveaux membres sont nommés selon les mêmes modalités que ceux qu'ils remplacent et pour la durée du mandat restant à courir.
Le comité des aides est présidé par le président du conseil d'administration. En cas de vacance de la présidence ou d'empêchement du président du conseil d'administration, la présidence du comité des aides est exercée par un des représentants du ministre chargé du logement ayant la qualité d'administrateur et que le ministre désigne à cet effet.
Un membre du comité des aides absent peut donner mandat à un autre membre de le représenter à ce comité. Un membre ne peut détenir plus d'un mandat.
Le comité des aides ne délibère valablement que lorsque cinq au moins de ses membres sont présents ou représentés.
Le comité des aides rend ses avis à l'unanimité des membres présents ou représentés.

Article R452-16-1 *Le directeur général de la comptabilité publique ou son représentant, le chef de la mission interministérielle d'inspection du logement social ou son représentant et l'agent comptable participent aux séances du comité des aides avec voix consultative.*

Des experts, notamment issus des organisations professionnelles représentant les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, peuvent être appelés à participer aux séances du comité des aides avec voie consultative par le président ou par le directeur général.

Article R452-17 *La commission de réorganisation est présidée par le président du conseil d'administration et comprend neuf autres membres nommés à raison :*
- de deux par le ministre chargé du logement ;
- d'un par le ministre chargé de l'économie ;
- de quatre par le président de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, dont l'un est désigné pour remplacer le président de la commission en cas d'empêchement ou de vacance de la présidence ;
- d'un par le président de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte ;
- d'un désigné par le directeur général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.
Les membres de la commission sont nommés pour une durée de trois ans. Leur mandat est renouvelable.
Les membres de la commission qui, en cours de mandat, n'occupent plus les fonctions en raison desquelles ils ont été désignés sont réputés démissionnaires.
En cas de vacance, pour quelque cause que ce soit, la commission est complétée dans le délai d'un mois à compter de la constatation de la vacance. Les nouveaux membres sont nommés selon les mêmes modalités que ceux qu'ils remplacent et pour la durée du mandat restant à courir.
La commission ne délibère valablement que si la moitié des membres sont présents ou représentés. Un membre absent peut donner mandat à un autre membre de le représenter à la commission. Un membre ne peut détenir plus d'un mandat.
La commission prend ses décisions à la majorité des voix des membres présents ou représentés.
La commission rend compte de ses décisions au conseil d'administration au moins une fois par an.

Article R452-17-1 *Le président convoque la commission et fixe l'ordre du jour. La commission statue dans le cadre des orientations générales déterminées par le conseil d'administration. Elle fixe les conditions d'octroi des concours financiers et établit, à cette fin, ses règles de procédure.*
Le directeur général prépare et exécute les décisions de la commission. Il donne son avis sur l'ordre du jour des séances et y participe avec voix consultative. Il peut être accompagné d'agents de la caisse dont il juge la présence nécessaire.

Article R452-17-2 *Le directeur général de la comptabilité publique ou son représentant, le chef de la mission interministérielle d'inspection du logement social ou son représentant et l'agent comptable assistent aux séances de la commission avec voix consultative. Des experts peuvent être appelés par le président à participer aux séances.*

Article R452-18 *Les membres du conseil d'administration, de la commission de réorganisation du comité des aides et du comité d'audit, les personnes participant à leurs séances et les personnes qui, à un titre quelconque, participent à la direction ou à la gestion de la caisse ou qui sont employées par elle, sont tenus au secret professionnel dans les conditions et sous les peines prévues à l'article L. 511-33 du code monétaire et financier.*

Article R452-19 *Les fonctions de président du conseil d'administration, de membre du conseil d'administration, du comité des aides et du comité d'audit sont gratuites. Les frais de déplacement et de séjour des membres du conseil d'administration, de la commission de réorganisation du comité des aides et du comité d'audit ne sont pas remboursés.*
Les membres du conseil d'administration, de la commission de réorganisation du comité des aides et du comité d'audit ne peuvent en aucun cas prêter leur concours à titre onéreux à la caisse.

Article R452-20 *Les membres du conseil d'administration, de la commission de réorganisation et du comité des aides doivent déclarer au commissaire du Gouvernement les intérêts qu'ils ont et les fonctions qu'ils occupent dans les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, dans les associations ou organismes, quel qu'en soit le statut, exerçant une activité de construction ou de gestion de logements locatifs sociaux, et dans les associations mentionnées à l'article L. 452-1.*
Ces déclarations sont communiquées au conseil d'administration, et aux commissaires aux comptes.

Article R452-21 *La caisse est soumise au régime financier et comptable défini par le décret nº 53-1227 du 10 décembre 1953 modifié relatif à la réglementation comptable applicable aux établissements publics nationaux à caractère administratif et le décret nº 62-1587 du 29 décembre 1962 modifié portant règlement général sur la comptabilité publique.*
Le compte financier peut comprendre plusieurs sections.
Le plan comptable est adapté au caractère d'établissement de crédit de la caisse.
Un arrêté conjoint du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du budget fixe le règlement comptable et financier de la caisse.

Article R452-22 *L'agent comptable de la caisse est nommé par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé du budget.*

Article R452-23 *Par dérogation au décret nº 62-1587 du 29 décembre 1962 modifié portant règlement général sur la comptabilité publique, les fonds de la caisse peuvent être déposés auprès de la Caisse des dépôts et consignations ou de tout établissement de crédit. Ils peuvent être placés en valeurs d'Etat ou en valeurs garanties par l'Etat et, dans les limites et conditions fixées par le règlement comptable et financier, en valeurs non garanties par l'Etat. Le produit de ces placements est affecté au financement des dépenses incombant à la caisse.*

Article R452-24 *Les ressources de la caisse comprennent les ressources énumérées à l'article L. 452-3 et, d'une manière générale, toutes les recettes autorisées par les lois et règlements.*
Les dépenses de la caisse comprennent toutes celles nécessaires à son activité.

Article R452-25 *Le taux de la cotisation et le montant des réductions prévus à l'article L. 452-4 sont fixés par arrêté du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du budget après avis du conseil d'administration de la caisse.*
Un arrêté du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'économie fixe le modèle de la déclaration prévue à l'article L. 452-5.

Article R452-25-1 *Pour le calcul de la différence entre produits et charges de l'exercice entrant dans l'établissement de l'autofinancement net servant d'assiette à la part variable de la cotisation additionnelle prévue au b de l'article L. 452-4-1 ne sont pas pris en compte, outre les dotations aux amortissements et provisions et leurs reprises :*
- la quote-part des subventions d'investissement réintégrables dans les résultats de l'exercice ;
- les produits et charges afférents à la cession ou à la mise au rebut d'immobilisations ;
- les subventions reçues au titre d'un protocole de redressement conclu en application du deuxième alinéa de l'article L. 452-1.
Pour le calcul de l'autofinancement net, les remboursements d'emprunts à déduire de la différence entre produits et charges de l'exercice sont les remboursements en capital. Ceux-ci comprennent s'il y a lieu, lorsque l'organisme a bénéficié d'un prêt visé à l'article L. 351-2-2 contracté avant le 1er janvier 1997, la variation de la somme mentionnée à cet article, dans la mesure strictement nécessaire à la déduction des annuités d'emprunt effectivement dues au cours de l'exercice au titre de ce contrat de prêt.

Article R452-25-2 *Lorsque le contrôle des cotisations mentionnées aux articles L. 452-4 et L. 452-4-1 a lieu sur place, il est effectué par la mission interministérielle d'inspection du logement social dans les conditions prévues aux articles R. 451-1 à R. 451-6 sous réserve des dispositions ci-après.*
Avant le début de l'intervention sur place, un avis est adressé au redevable soit par pli recommandé adressé au siège social de l'organisme avec demande d'avis de réception postal, soit par remise à ce siège contre récépissé. L'avis mentionne les années sur lesquelles porte le contrôle et indique que le redevable a la faculté de se faire assister par un conseil de son choix.
Les opérations de contrôle sur place ne peuvent être engagées qu'à l'expiration d'un délai de huit jours ayant pour point de départ le lendemain du jour soit de la remise contre récépissé du pli contenant l'avis soit, en cas de pli recommandé, de la réception de ce pli ou, à défaut, de l'expiration du délai de mise en instance prévu par la réglementation postale.
Les agents de la mission interministérielle consignent leurs constatations dans un rapport particulier. Après avoir recueilli les observations de l'organisme contrôlé selon les modalités prévues à l'article R. 451-5, ils rédigent un rapport définitif de contrôle dans la forme prévue au premier alinéa de l'article R. 451-6 et le transmettent à la caisse

qui lui donne la suite utile. Ce rapport contient l'ensemble des éléments nécessaires, en droit et en fait, pour permettre à la caisse d'adresser à cet organisme une proposition de rectification. La mission transmet toute information utile à la caisse, en particulier lorsque celle-ci est partie à une procédure contentieuse consécutive à un contrôle sur place.

Article R452-25-3 *Lorsque la procédure prévue à l'article L. 57 du livre des procédures fiscales est mise en oeuvre, la proposition de rectification des cotisations mentionnées aux articles L. 452-4 et L. 452-4-1 ainsi que la réponse aux observations de l'organisme contrôlé sont signées par le directeur général de la caisse ou, par délégation, par un agent de la caisse, dûment habilité, appartenant à un corps de catégorie A de la fonction publique de l'Etat ou de niveau équivalent.*
Lorsque l'organisme n'a pas déposé dans le délai légal la déclaration prévue à l'article L. 452-5 et n'a pas régularisé sa situation dans les trente jours de la notification d'une première mise en demeure, il est taxé d'office aux cotisations mentionnées aux articles L. 452-4 et L. 452-4-1 selon les modalités prévues à l'article L. 76 du livre des procédures fiscales. La notification est signée par le directeur général de la caisse ou, par délégation, par un agent de la caisse, dûment habilité, appartenant à un corps de catégorie A de la fonction publique de l'Etat ou de niveau équivalent.

Article R452-25-4 *Le droit de reprise de la caisse s'exerce dans les conditions prévues à l'article L. 176 du livre des procédures fiscales.*

Article R452-25-5 *Les cotisations supplémentaires et les pénalités correspondantes prévues aux articles 1727 et suivants du code général des impôts sont recouvrées au moyen d'un titre rendu exécutoire par le directeur général de la caisse ou, par délégation, par un agent de la caisse, dûment habilité, appartenant à un corps de catégorie A de la fonction publique de l'Etat ou de niveau équivalent.*

Article R452-25-6 *Les réclamations relatives aux cotisations mentionnées aux articles L. 452-4 et L. 452-4-1 sont présentées et instruites comme en matière de taxe sur la valeur ajoutée sous réserve des dispositions ci-après.*
Les réclamations relatives à l'assiette des cotisations sont adressées au directeur général de la caisse.
Les réclamations relatives à leur recouvrement sont adressées à l'agent comptable de la caisse.

Article R452-25-7 *Les contestations relatives aux cotisations mentionnées aux articles L. 452-4 et L. 452-4-1 sont portées devant le tribunal administratif.*

Article R452-26 *La caisse est soumise au contrôle de la Commission bancaire, qui s'exerce dans les conditions déterminées au chapitre III du titre Ier du livre VI du code monétaire et financier.*

Article R452-27 *En application de l'article L. 511-32 du code monétaire et financier, la caisse est dotée d'un commissaire du Gouvernement, qui est nommé et exerce ses fonctions dans les conditions que déterminent les articles D. 615-1 et suivants du code monétaire et financier.*
Le commissaire du Gouvernement veille notamment à ce que la caisse respecte les dispositions législatives et réglementaires qui la régissent et exerce son activité en conformité avec la mission d'intérêt public qui lui a été confiée. A cette fin, il peut saisir le conseil d'administration en cas de difficultés et lui adresser des recommandations.
Le commissaire du Gouvernement peut s'opposer à toute délibération ou décision engageant la caisse dans la mise en oeuvre de sa mission d'intérêt public et demander une seconde délibération. Il dispose à cet effet d'un délai de quinze jours. Sa demande doit être motivée. Si, après une seconde délibération, le désaccord subsiste, le commissaire du Gouvernement peut opposer un refus motivé à cette décision.
Il a accès aux séances du conseil d'administration, de la commission de réorganisation du comité des aides et du comité d'audit.

Article R452-28 *Le ou les commissaires aux comptes de la caisse sont désignés et exercent leur contrôle dans les conditions et pour la durée que déterminent les articles L. 511-38 et L. 511-39 du code monétaire et financier.*

Chapitre III Garantie des opérations d'accession à la propriété

Article R453-1 *La convention de garantie, prévue à l'article L. 453-1, couvre exclusivement les risques financiers encourus par l'organisme d'habitations à loyer modéré dans les opérations de promotion et de vente d'immeubles d'habitation, pouvant comporter à titre accessoire des locaux commerciaux ou professionnels, effectués directement par lui ou indirectement par le biais de sociétés civiles constituées sous son égide, portant sur :*
- la vente d'immeubles à construire ;
- la vente d'immeubles neufs achevés ;
- l'acquisition d'immeubles en vue de leur revente après réalisation de travaux d'amélioration ;
- la vente de parts de sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divises et de parts de sociétés civiles coopératives de construction ;
- la location-accession d'immeubles neufs achevés ou en construction.
La convention de garantie ne couvre pas les risques financiers encourus dans les opérations de vente de locaux commerciaux ou professionnels, accessoires à des programmes de logements locatifs.

Article R453-2 *La convention de garantie fixe l'encours maximum prévisionnel de production en accession à la propriété de l'organisme d'habitations à loyer modéré à garantir. L'encours de production en accession s'entend comme la somme du prix d'achat des terrains majoré des frais annexes y afférents pour les opérations non encore lancées par ordre de service et du prix de revient des opérations lancées par ordre de service, déduction faite du montant des ventes effectuées par acte notarié et de 80 % du montant des réservations signées n'ayant pas encore donné lieu à un acte de vente. L'ensemble des montants est considéré hors taxes.*
Pour la location-accession, le pourcentage prévu à l'alinéa précédent est égal à 95 % et s'applique pendant la période préalable à la levée de l'option, au montant du prix de vente mentionné dans le contrat régi par l'article 5 de la loi nº 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière. Toutefois, les opérations de location-accession bénéficiant de la décision d'agrément mentionnée au I de l'article R. 331-76-5-1 ne sont intégrées dans l'encours de production que jusqu'à l'obtention du prêt mentionné au I de l'article R. 331-76-5-1, et uniquement à hauteur du prix d'achat du terrain majoré des frais annexes y afférents.
Pour les opérations menées dans le cadre de sociétés civiles l'engagement de l'organisme est calculé au prorata de ses parts dans la société et s'applique dans les mêmes conditions qu'aux paragraphes précédents.

Article R453-3 *La convention de garantie fixe pour la durée de son application les conditions d'engagement de la société de garantie au vu :*
- des fonds propres de l'organisme d'habitations à loyer modéré, venant en couverture de l'activité de vente mentionnée au premier alinéa de l'article L. 453-1, qui ne peuvent être inférieurs à 20 % de l'encours de production en accession défini à l'article R. 453-2 ;
- et de la perte sur fonds propres qui s'apprécie en fonction du résultat cumulé de l'organisme sur les cinq derniers exercices comptables relatifs à l'activité de vente susmentionnée.
NOTA : Décret 2003-537 art. 2 : Pour l'application des articles R. 453-3 et R. 453-4 I du code de la construction et de l'habitation, le résultat cumulé de l'organisme est effectué, pour les années 2003 à 2007, à partir de l'exercice clos le 31 décembre 2003.

Article R453-4 *I. - La convention de garantie fixe le seuil déclenchant la mise en oeuvre de la garantie, ce seuil ne pouvant être inférieur à 50 % des fonds propres moyens sur les cinq dernières années venant en couverture de l'activité de vente. Lorsque l'activité de l'organisme est susceptible de présenter des risques spécifiques, la convention indique le seuil majoré déterminé par le conseil d'administration de la société de garantie selon des critères qu'il définit.*
II. - La convention de garantie prévoit les conditions dans lesquelles la société de garantie verse, après constat de la perte sur fonds propres et lorsque celle-ci dépasse le seuil de versement défini au I, une fraction de cette perte comprise dans les limites fixées à l'article L. 453-1.

NOTA : Décret 2003-537 art. 2 : Pour l'application des articles R. 453-3 et R. 453-4 I du code de la construction et de l'habitation, le résultat cumulé de l'organisme est effectué, pour les années 2003 à 2007, à partir de l'exercice clos le 31 décembre 2003.

Article R453-5 *La convention de garantie indique les modalités de versement du concours, ainsi que, le cas échéant, de son remboursement, dans des conditions déterminées par le conseil d'administration de la société de garantie, lorsque l'organisme retrouve des moyens financiers suffisants.*

Article R453-6 *La convention de garantie précise par quels moyens la société de garantie apprécie le risque ainsi que les modalités de recours à des experts. La convention précise également les modalités de communication périodique des documents, prévus au dernier alinéa de l'article L. 453-1, à la société de garantie ou aux experts précités.*
La convention de garantie fixe, le cas échéant, des conditions plus restrictives d'engagement pour l'activité nouvelle, en cas de pertes apparues au compte de résultat du fait de l'activité de vente ou dans des cas spécifiques déterminés par le conseil d'administration.

Article R453-7 *I. - La convention de garantie ne peut avoir pour effet de porter l'engagement total de la société, s'entendant comme le total des encours maximum prévisionnels de production en accession définis à l'article R. 453-2 pour l'ensemble des organismes garantis, à un niveau qui atteindrait plus de 7 fois le montant des capitaux propres de la société, auxquels, le cas échéant, s'ajoute le montant de titres subordonnés à durée indéterminée.*
II. - Dans le cadre de sa mission, le commissaire du Gouvernement, mentionné à l'article L. 453-1, peut se faire remettre par la société tout document ou tout rapport d'inspection interne et se faire communiquer tout renseignement nécessaire à son exercice. Il peut demander au ministre chargé du logement ou au ministre chargé des finances de procéder aux contrôles qu'il juge utiles sur la société ou sur tout établissement qui lui est affilié.
Il peut s'opposer à toute délibération engageant la société dans la mise en oeuvre de sa mission de garantie et demander une seconde délibération. Il dispose, à cet effet, d'un délai d'un mois, à compter de la date du conseil d'administration ayant adopté la première délibération, pour notifier son opposition à la société. La confirmation de la décision prise en première délibération ne peut être acquise qu'à la majorité des membres composant le conseil d'administration.

Article R453-8 *La convention de garantie mentionnée au I de l'article L. 453-1 comprend les clauses types qui figurent en annexe au présent chapitre.*

Titre VI Organismes consultatifs

Section 1 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. Outre les cas où son avis doit être recueilli en application de dispositions du présent code, il peut être consulté par le ministre chaque fois que celui-ci l'estime nécessaire.*

Article R461-2 *Le Conseil supérieur des habitations à loyer modéré est composé comme suit :*
1° Le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction ou son représentant ;
2° Le chef de la mission interministérielle d'inspection du logement social ou son représentant ;
3° Le directeur du Trésor ou son représentant ;
4° Le directeur général de la comptabilité publique ou son représentant ;
5° Le directeur général des collectivités locales ou son représentant ;
6° Le directeur général de l'action sociale ou son représentant ;
7° Le directeur général de la Caisse des dépôts et consignations ou son représentant ;
8° Le président de la Fédération nationale des offices publics d'habitations à loyer modéré ou son représentant ;
9° Le président de la Fédération nationale des sociétés anonymes et fondations d'habitations à loyer modéré ou son représentant ;

10º Le président de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré ou son représentant ;
11º Le président de la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier ou son représentant ;
12º Le président de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ou son représentant.
Le conseil 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.
Le conseil supérieur est placé sous la présidence du directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction ou de son représentant. Le président a voix prépondérante en cas de partage égal des voix.
NOTA : La présente version de cet article est en vigueur jusqu'au 1er janvier 2008.

Article R461-3 *Le conseil supérieur délibère valablement dès lors que la moitié de ses membres sont présents ou représentés.*
Les avis du conseil supérieur sont rendus à la majorité des membres présents ou représentés.
Le secrétariat du conseil est assuré par la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.
Le secrétariat adresse aux membres du conseil les convocations aux réunions huit jours au moins avant la date de celles-ci, sauf urgence. Il établit le compte rendu des débats, qui est annexé aux avis.

Section 2 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 nº 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 nº 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 nº 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.*

Article R472-3 *Les dispositions du chapitre V 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 nº 46-860 du 30 avril 1946 tendant à l'établissement, au financement et à l'exécution de plans d'équipement*

et de développement des territoires relevant du ministère de la France d'outre-mer 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.
Pour l'application de ces dispositions :
- la surface utile est la surface financée définie par l'arrêté prévu à l'article R. 372-2 déterminant les caractéristiques techniques à respecter pour bénéficier des subventions de l'Etat ;
- aux articles R. 445-7, R. 445-8 et R. 445-10, les références aux plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 sont remplacées par les références aux plafonds prévus au premier alinéa de l'article R. 372-7. La référence à 60 % de ces plafonds est remplacée par les plafonds de ressources prévus au deuxième alinéa de l'article R. 372-7 ;
- les arrêtés mentionnés aux articles R. 445-9 et R. 445-10 applicables dans les départements d'outre-mer et fixant des plafonds de loyer sont signés conjointement par les ministres chargés de l'outre-mer, de l'économie et des finances, et du logement.

Titre VIII Dispositions particulières aux sociétés d'économie mixte

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.*

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 2º et 3º 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 2º et 3º de l'article L. 351-2.*

Article R481-5-1 *Les dispositions du chapitre V 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 2º et 3º de l'article L. 351-2.*

Article R481-6 *Le conseil d'administration ou le conseil de surveillance des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux comprend au moins un représentant des locataires, lorsque cette société gère moins de 300 logements sociaux, et au moins deux représentants des locataires dans les autres cas.*
Sont électeurs et éligibles les personnes visées aux 1º et 2º de l'article R. 422-2-1, aux conditions prévues par ces dispositions, dès lors qu'elles occupent :
- un logement faisant l'objet des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III du présent code ;
- un logement construit, acquis ou amélioré avec le concours financier de l'Etat, dans les départements d'outre-mer, pour les sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 472-1-1 et pour les sociétés d'économie mixte locales.

Le ou les représentants des locataires sont élus pour quatre ans dans les conditions prévues aux 3º et 4º de l'article R. 422-2-1 sous réserve des dispositions suivantes. Chaque liste comprend un nombre de candidats double du nombre des sièges à pourvoir. Les représentants des locataires siègent au conseil d'administration ou de surveillance à compter de la proclamation du résultat des élections.
En cas d'empêchement pour une durée de plus de trois mois et après en avoir informé le président du conseil d'administration ou de surveillance, un représentant des locataires peut se faire remplacer, pendant la durée de l'empêchement et pendant un an au plus, par une personne figurant sur la même liste. La perte de la qualité de locataire met un terme aux fonctions du représentant des locataires, qui est immédiatement remplacé dans les conditions fixées au 4º du même article R. 422-2-1.

Titre IX Dispositions particulières relatives au maintien du caractère de logement social

Article R491-1 *Les logements auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 411-3 ne sont donnés en location qu'à des personnes dont les ressources n'excèdent pas le plafond en vigueur au 1er janvier de l'année de la cession de ces logements par l'organisme d'habitation à loyer modéré, ce plafond étant actualisé conformément aux règles qui auraient été applicables si ces logements n'avaient pas été cédés.*

Article R491-2 *Dans les logements auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 411-3, le loyer ne peut excéder le montant maximum en vigueur dans ces logements à la date de leur cession par l'organisme d'habitations à loyer modéré ou à la date d'expiration de la convention, si le logement faisait l'objet lors de sa cession d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2.*

Article R491-3 *Les logements auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 411-4 ne sont donnés en location qu'à des personnes dont les ressources n'excèdent pas le plafond en vigueur à la date d'expiration de la convention conclue en application de l'article L. 351-2, ce plafond étant actualisé conformément aux règles qui auraient été applicables si ces logements étaient demeurés conventionnés.*

Article R491-4 *Dans les logements auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 411-4, le loyer ne peut excéder le montant maximum résultant des clauses de la convention conclue en application de l'article L. 351-2 à la date de son expiration.*

Article R491-5 *Le montant maximum de loyer prévu aux articles R. 491-2 et R. 491-4 est actualisé au 1er juillet de chaque année conformément au mode de calcul défini au d de l'article 17 de la loi nº 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986.*

Article R491-6 *Dans les logements mentionnés aux articles L. 411-3 et L. 411-4, les baux successifs mentionnent la date de cession par l'organisme d'habitation à loyer modéré ou la date d'expiration de la convention justifiant l'assujettissement du logement aux dispositions de ces articles, le montant du loyer maximum déterminé en application des articles R. 491-2, R. 491-4 et R. 491-5, ainsi que les modalités de son actualisation.*

Livre V Bâtiments menaçant ruine et bâtiments insalubres

Titre Ier Bâtiments menaçant ruine

Section 1 Dispositions générales

Article R511-1 *Lorsque les désordres affectant des murs, bâtiments ou édifices sont susceptibles de justifier le recours à la procédure prévue à l'article L. 511-2, le maire en informe, en joignant tous éléments utiles en sa possession, le propriétaire et les titulaires de droits réels immobiliers et les invite à présenter leurs observations dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.*
Le maire est réputé avoir satisfait à cette obligation lorsqu'il a informé les propriétaires et titulaires de droits réels immobiliers tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier.

Article R511-2 *Avant d'ordonner la réparation ou la démolition d'un immeuble menaçant ruine en application de l'article L. 511-2, le maire sollicite l'avis de l'architecte des Bâtiments de France dans les cas où cet immeuble est :*
1º Soit inscrit au titre des monuments historiques en application de l'article L. 621-25 du code du patrimoine ;
2º Soit situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au sens de l'article L. 621-2 du même code ;
3º Soit situé dans une zone de protection créée conformément aux articles L. 642-1 et L. 642-2 du même code ;
4º Soit protégé au titre des articles L. 341-1, L. 341-2 ou L. 341-7 du code de l'environnement.
L'avis est réputé émis en l'absence de réponse dans le délai de quinze jours.
Dans les mêmes cas, lorsque le maire fait application de la procédure prévue à l'article L. 511-3, il en informe l'architecte des Bâtiments de France en même temps qu'il adresse l'avertissement au propriétaire.
NOTA : L'article 16 XII du décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 créait un article R. 511-2 ; création impossible, l'article existant déjà, dans une rédaction issue de l'article 1er du décret nº 2006-1359.
L'article 5 I du décret nº 2007-1327 du 11 septembre 2007 crée alors un article R. 511-2-1 qui reprend le contenu de l'article R. 511-2, créé par le décret nº 2007-18.
Ce même décret, en son article 5 II abroge le XII de l'article 16 du décret nº 2007-18 qui créait l'article litigieux.

Article R511-2-1 *Dans un secteur sauvegardé créé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme, l'arrêté du maire prescrivant la réparation ou la démolition du bâtiment menaçant ruine ne peut être pris qu'après avis de l'architecte des Bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans le délai de huit jours.*
L'architecte des Bâtiments de France est invité à assister à l'expertise prévue à l'article L. 511-2.
Si la procédure de péril a été engagée avant la délimitation du secteur sauvegardé, l'architecte des Bâtiments de France est informé de l'état de la procédure et invité à assister à l'expertise si celle-ci n'a pas encore eu lieu.
En cas de péril imminent donnant lieu à application de la procédure prévue à l'article L. 511-3, le maire en informe l'architecte des Bâtiments de France en même temps qu'il adresse l'avertissement au propriétaire.

Article R511-3 *L'arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 est assorti d'un délai d'exécution qui ne peut être inférieur à un mois.*

Article R511-4 *Les arrêtés pris en application des articles L. 511-2 et L. 511-3 ainsi que ceux qui constatent la cessation du péril et prononcent la mainlevée de l'interdiction d'habiter sont, sans préjudice de la transmission prévue par l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, communiqués au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage total ou partiel d'habitation.*

Article R511-5 *La créance de la commune sur les propriétaires ou exploitants née de l'exécution d'office des travaux prescrits en application des articles L. 511-2 et L. 511-3 comprend le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, notamment celui des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage ou celle des bâtiments mitoyens, les frais exposés par la commune agissant en qualité de maître d'ouvrage public et, le cas échéant, la rémunération de l'expert nommé par le juge administratif.*

Section 2 Dispositions particulières aux bâtiments en copropriété

Article R511-6 *Lorsque des désordres affectant les seules parties communes d'un immeuble en copropriété sont susceptibles de justifier le recours à la procédure prévue à l'article L. 511-2, l'information prévue par l'article R. 511-1 est faite au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic, qui la transmet aux copropriétaires dans un délai qui ne peut excéder vingt et un jours.*
Le syndic dispose alors, pour présenter des observations, d'un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de la date à laquelle il a reçu l'information faite par le maire.

Article R511-7 *Lorsque l'arrêté de péril concerne les parties communes d'un immeuble en copropriété et n'a pas été exécuté dans le délai fixé, la mise en demeure prévue par le IV de l'article L. 511-2 est adressée au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic de copropriété qui, dans le délai de vingt et un jours à compter de la réception, la transmet à tous les copropriétaires.*

Article R511-8 *Lorsque l'inexécution de l'arrêté de péril résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe le maire en lui indiquant les démarches entreprises pour faire réaliser les travaux prescrits et en lui fournissant une attestation de défaillance.*
Sont réputés défaillants au sens de l'alinéa précédent les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure de le faire par le syndic, n'ont pas répondu ou n'ont répondu que partiellement aux appels de fonds destinés à financer les travaux prescrits dans le délai de quinze jours à compter de la sommation de payer.

Article R511-9 *La commune dispose d'un délai d'un mois pour décider de se substituer aux copropriétaires défaillants. En ce cas, sa décision est notifiée par le maire au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, ainsi qu'aux copropriétaires défaillants, auxquels sont notifiées les sommes versées pour leur compte.*
Lorsque tous les copropriétaires sont défaillants, la commune ne peut recourir à la procédure de substitution.

Article R511-10 *Lorsque la commune a recouvré la totalité de la créance qu'elle détient sur un copropriétaire défaillant auquel elle s'est substituée, elle en informe le syndic de copropriété. A défaut, lorsqu'un lot appartenant à un copropriétaire défaillant fait l'objet d'une mutation, le syndic notifie sans délai cette mutation à la commune afin de lui permettre de faire valoir ses droits auprès du notaire qui en est chargé.*

Section 3 Autres dispositions

Article R511-11 *Les notifications et formalités prévues par les articles L. 511-1-1, L. 511-2, R. 511-1, R. 511-6, R. 511-7, R. 511-8, R. 511-9 et R. 511-10 sont effectuées par lettre remise contre signature.*

Article R511-12 *Les modalités d'application des articles R. 511-5, R. 511-6, R. 511-8 et R. 511-9 sont précisées en tant que de besoin par un arrêté conjoint du ministre de la justice, du ministre chargé du logement et du ministre chargé de la santé.*

Titre II Bâtiments insalubres

Chapitre Ier 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 :*
- 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.*

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.*
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.*

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.*

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 Ier Dispositions générales

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.*

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.

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 Ier 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 nº 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 nº 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.*

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

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.*
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 % 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 Ier, 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 nº 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.

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 préfet après avis du maire.*

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.

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.

Article R633-1 *Les locaux communs affectés à la vie collective mentionnés à l'article L. 633-1 sont des locaux accessibles, dans les conditions définies par le règlement intérieur, et le cas échéant par le contrat, à toute personne logée dans l'établissement, et affectés à des activités telles que les services socio-éducatifs, les services de soins, la restauration, les activités d'animation, de formation ou de loisirs.*

Article R633-2 *Le contrat prévu à l'article L. 633-2 précise le montant à acquitter pour le logement et les charges, celui des prestations obligatoires, lorsqu'elles existent, ainsi que le montant des prestations que l'établissement propose à titre facultatif.*
Il précise également les conditions d'admission dans l'établissement.
Le règlement intérieur est annexé au contrat et paraphé par la personne logée ou son représentant.

Article R633-3 *I. - La personne logée ou son représentant peut résilier à tout moment son contrat sous réserve d'un délai de préavis de 8 jours.*
II. - Le gestionnaire ou le propriétaire peut résilier le contrat dans l'un des cas prévus à l'article L. 633-2 sous réserve d'un délai de préavis :
a) D'un mois en cas d'inexécution par la ou les personnes titulaires du contrat d'une obligation leur incombant au titre de ce contrat ou en cas de manquement grave ou répété au règlement intérieur. La résiliation peut être décidée pour impayé, lorsque trois termes mensuels consécutifs, correspondant au montant total à acquitter pour le logement, les charges et les prestations obligatoires et facultatives, sont impayés ou bien, en cas de paiement partiel, lorsqu'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel à acquitter pour le logement et les charges reste due au gestionnaire.
b) De trois mois lorsque la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement telles qu'elles sont précisées dans le contrat ou lorsque l'établissement cesse son activité.
III. - La résiliation du contrat est signifiée par huissier de justice ou notifiée par courrier écrit remis contre décharge ou par lettre recommandée avec avis de réception.
IV. - Lorsque la résiliation émane du gestionnaire, la personne logée est redevable, pendant le préavis, des sommes correspondant à la seule période d'occupation effective des lieux. Si la résiliation émane de la personne logée ou de son représentant, celle-ci est redevable des sommes correspondant à toute la durée du préavis.

Article R633-4 *La personne logée a droit pour tout paiement à la remise gratuite d'une quittance, ou en cas de règlement partiel, d'un reçu.*
La quittance atteste le paiement du montant à acquitter pour le logement, les charges et les prestations obligatoires. Une facture établie séparément atteste, s'il y a lieu, le paiement du montant à acquitter pour les prestations annexes proposées par l'établissement à titre facultatif.

Article R633-5 *Dans tous les logements-foyers logeant plus de quinze ménages titulaires d'un contrat mentionné à l'article L. 633-2, le gestionnaire du logement-foyer prend les mesures nécessaires pour constituer le conseil de concertation prévu à l'article L. 633-4 et le réunit dans un délai de deux mois suivant sa constitution. Le conseil fixe ses règles de fonctionnement ; il est présidé par le gestionnaire ou son représentant.*

Article R633-6 *Le conseil de concertation comprend un ou plusieurs représentants du gestionnaire et du propriétaire si ce dernier n'est pas le gestionnaire et des représentants des ménages titulaires d'un contrat mentionné à l'article L. 633-2. Les représentants des ménages sont en nombre au moins égal aux représentants du gestionnaire et du propriétaire. Ils sont au nombre :*
- au moins de deux dans les établissements logeant jusqu'à 99 ménages titulaires d'un contrat ;
- au moins de quatre dans les établissements logeant 100 à 199 de ces ménages ;
- et au moins de six dans les établissements logeant au moins 200 de ces ménages.
Lorsque le nombre de représentants élus des ménages est inférieur à ces chiffres, le conseil de concertation siège en présence de ces représentants, le nombre de représentants du gestionnaire étant alors au plus égal à ce chiffre.

Article R633-7 *I. - Dans les logements-foyers logeant de quinze à trente ménages titulaires d'un contrat, le règlement intérieur définit les modalités de désignation des représentants de ces ménages.*
II. - Dans les logements-foyers logeant plus de trente ménages titulaires d'un contrat, les représentants de ces ménages sont élus par vote à bulletin secret pour une durée d'un an au moins et de trois ans au plus dans les conditions fixées par le règlement intérieur.
Sont éligibles les personnes titulaires d'un contrat en cours de validité avec l'établissement. Chaque ménage titulaire d'un contrat dispose d'une voix.
Sont élus les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix. A égalité de voix, il est procédé par tirage au sort entre les intéressés.

Le représentant des ménages au conseil de concertation qui n'est plus titulaire d'un contrat mentionné à l'article L. 633-2 est remplacé dans les conditions fixées par le règlement intérieur de l'établissement.
Des suppléants peuvent être élus dans les mêmes conditions.

Article R633-8 *En l'absence de tout candidat, le gestionnaire dresse un constat de carence.*

Article R633-9 *La personne logée peut héberger temporairement un ou des tiers dans les conditions prévues au règlement intérieur.*
Le règlement intérieur prévoit la durée maximum de l'hébergement, qui ne peut excéder trois mois dans l'établissement pour une même personne hébergée. Il indique, en tenant compte de la vocation de l'établissement, des caractéristiques des logements et des conditions de sécurité, le nombre maximum de personnes pouvant être hébergées dans le logement ainsi que la durée maximale d'hébergement de tiers par une même personne logée, qui ne peut excéder six mois par an. Il prévoit l'obligation, pour la personne logée, d'informer le gestionnaire de l'arrivée des personnes qu'il héberge, en lui déclarant préalablement leur identité. Il reproduit intégralement les articles L. 622-1 à L. 622-7 du code de l'entrée et de séjour des étrangers et du droit d'asile.
Le règlement intérieur peut prévoir que la personne logée titulaire du contrat acquitte un montant forfaitaire correspondant à une participation aux charges supplémentaires occasionnées par l'hébergement d'un ou plusieurs tiers ; les dispositions tarifaires applicables sont annexées au règlement intérieur.

Titre IV Mise en oeuvre du droit au logement par la 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 nº 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.

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 nº 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.

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.
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 nº 45-609 du 10 avril 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.*

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 nº 87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location.*

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 5º 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 nº 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.

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.*

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.*
La notification reproduit les articles L. 642-9 à L. 642-12 du présent code.

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.

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.*

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 :*
5,34 euros/m2 à Paris et dans les communes limitrophes de Paris ;
4,57 euros/m2 dans le reste de l'agglomération parisienne ;
3,81 euros/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 l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques en prenant en compte la valeur de cet indice correspondant au deuxième trimestre de l'année précédente.

Titre V Sanctions et dispositions diverses

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 nº 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, 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.

Titre VI Dispositions relatives à l'outre-mer

Article R662-1 *Les articles R. 261-1 à R. 261-7, le premier alinéa de l'article R. 261-8, les articles R. 261-10 à R. 261-14, les articles R. 261-17 et R. 261-18, le a de l'article R. 261-19, les articles R. 261-20 à R. 261-33 sont applicables en Polynésie française sous réserve des adaptations suivantes :*
- le quatrième alinéa de l'article R. 261-2 est ainsi rédigé :
Cette personne est désignée par ordonnance sur requête, non susceptible de recours, du président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble, parmi celles que le tribunal commet habituellement. ;
- à l'article R. 261-3, après les mots : "aux règles de la publicité foncière", sont ajoutés les mots : "applicables localement" ;
- à l'article R. 261-7, les mots : "y compris de ceux qui sont prévus au second alinéa de l'article R. 111-24 du présent code" sont supprimés ;
- le premier alinéa de l'article R. 261-17 est ainsi rédigé :
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 ou d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier. ;
- à l'article R. 261-24, les mots : "prévue à l'article R. 460-1 du code de l'urbanisme" sont remplacés par les mots : "prévue par les règles applicables localement relatives à la déclaration d'achèvement des travaux".

Traitement et mise en forme réalisé en Perl, XSLT (Saxon-B) et XSL-FO (FOP), sous Ubuntu Linux par Stéphane HAbeTT Roux.
Généré le 14/1/2008