

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'EMPLOI, DE LA COHÉSION SOCIALE ET DU LOGEMENT

Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction

NOR : *SOCX0500056R*

Le Président de la République,

Sur le rapport du Premier ministre, du ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement et du ministre de la santé et des solidarités,

Vu la Constitution, notamment son article 38 ;

Vu la directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments ;

Vu le code civil ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code de l'éducation ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code général des impôts ;

Vu le code de la santé publique ;

Vu le code de la sécurité sociale ;

Vu la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs ou locataires et occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu 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 ;

Vu la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages ;

Vu la loi n° 2003-8 du 3 janvier 2003 relative aux marchés du gaz et de l'électricité et au service public de l'énergie ;

Vu la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit, notamment ses articles 19, 21, 41 et 42 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 3 mars 2005 ;

Vu l'avis du conseil d'administration de la Caisse nationale des allocations familiales en date du 5 avril 2005 ;

Vu l'avis du comité consultatif de la législation et de la réglementation financières en date du 15 avril 2005 ;

Le Conseil d'Etat entendu,

Le conseil des ministres entendu,

Ordonne :

TITRE I^{er}

DISPOSITIONS RELATIVES AUX AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT

Article 1^{er}

Au 3° de l'article L. 542-1 du code de la sécurité sociale, les mots : « aux chefs de famille » sont remplacés par les mots : « aux ménages ».

Article 2

Au quatrième alinéa de l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale, la première phrase est remplacée par les dispositions suivantes : « L'allocation de logement est due à compter du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel les conditions d'ouverture du droit sont réunies. »

Article 3

L'article L. 553-4 du code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

- 1° Les cinq premiers alinéas forment un paragraphe I ;
- 2° Les alinéas suivants sont remplacés par les dispositions suivantes :

« II. – L'allocation de logement prévue à l'article L. 542-1 est versée à l'allocataire. Toutefois, lorsque l'allocataire est emprunteur, elle est versée au prêteur ou, lorsque l'allocataire est locataire, au bailleur du logement dans les cas suivants :

« 1° L'allocataire est locataire d'un logement compris dans un patrimoine d'au moins dix logements dont le propriétaire ou le gestionnaire est un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ou l'un des organismes suivants : l'Entreprise minière et chimique et les sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France, l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais et les sociétés à participation majoritaire de cet établissement ;

« 2° L'allocataire et le bailleur ou, le cas échéant, le prêteur sont d'accord pour un versement de l'allocation au bailleur ou au prêteur ; cette modalité de versement ne peut être modifiée qu'avec l'accord de l'allocataire et, selon le cas, du bailleur ou du prêteur ;

« 3° Dans des conditions fixées par décret lorsque l'allocataire n'ayant pas réglé ses loyers ou sa dette contractée en vue d'accéder à la propriété, le bailleur ou le prêteur demande que l'allocation lui soit versée ;

« 4° L'allocataire est locataire d'un logement dont les revenus sont soumis aux dispositions du g ou du sixième alinéa du e du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts ;

« 5° L'allocataire est locataire d'un logement géré par un organisme sans but lucratif pratiquant la gestion immobilière de logements destinés aux personnes défavorisées mentionnées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation et qui sont agréés à cet effet par le représentant de l'Etat dans le département ;

« 6° L'allocataire est locataire d'un logement dont le propriétaire ou le gestionnaire est un des établissements publics mentionnés à l'article L. 822-3 du code de l'éducation.

« L'allocation ne peut être versée au bailleur que si le logement répond aux exigences prévues au 2° de l'article L. 542-2 ou, pour les logements mentionnés au deuxième alinéa du présent II, si le bailleur s'engage par convention avec l'Etat à rendre le logement décent dans un délai fixé par la convention. Le bailleur adresse une copie de cette convention aux organismes payeurs de l'allocation logement.

« Lorsque l'allocation est versée au bailleur ou au prêteur, celui-ci la déduit du montant du loyer et des dépenses accessoires de logement ou de celui des charges de remboursement. Il porte cette déduction à la connaissance de l'allocataire.

« III. – Lorsque l'organisme payeur a versé une allocation indue et que le bailleur ou le prêteur justifie avoir procédé à la déduction prévue au dernier alinéa du II, le trop-perçu est recouvré, suivant le cas, auprès du locataire ou de l'emprunteur.

« Le blocage de comptes courants de dépôts ou d'avances ne peut avoir pour effet de faire obstacle à l'insaisissabilité et à l'incessibilité des prestations familiales.

« Nonobstant toute opposition, les allocataires dont les prestations familiales sont servies par versement à un compte courant de dépôts ou d'avances peuvent retirer des fonds chaque mois de ce compte dans la limite du montant des prestations familiales.

« Un décret précise les conditions d'application des deux alinéas précédents. »

Article 4

Au premier alinéa de l'article L. 831-4-1 du code de la sécurité sociale, la première phrase est remplacée par les dispositions suivantes :

« L'allocation de logement est due à compter du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel les conditions d'ouverture du droit sont réunies. »

Article 5

Le chapitre IV du titre III du livre VIII du code de la sécurité sociale est remplacé par les dispositions suivantes :

« CHAPITRE IV

« Dispositions financières

« Art. L. 834-1. – Le financement de l'allocation de logement relevant du présent titre et des dépenses de gestion qui s'y rapportent est assuré par le fonds national d'aide au logement mentionné à l'article L. 351-6 du code de la construction et de l'habitation.

« Pour concourir à ce financement, les employeurs sont assujettis à :

« 1° Une cotisation assise sur les salaires plafonnés et recouvrée selon les règles applicables en matière de sécurité sociale ;

« 2° Une contribution calculée par application d'un taux de 0,40 % sur la totalité des salaires et recouvrée suivant les règles applicables en matière de sécurité sociale.

« Les employeurs occupant moins de dix salariés, l'Etat, les collectivités locales, leurs établissements publics administratifs et les employeurs relevant du régime agricole au regard des lois sur la sécurité sociale ne sont pas soumis à la contribution mentionnée au 2°. »

Article 6

Les alinéas troisième et suivants de l'article L. 835-2 du code de la sécurité sociale sont remplacés par les dispositions suivantes :

« 1° L'allocataire est locataire d'un logement compris dans un patrimoine d'au moins dix logements, dont le propriétaire ou le gestionnaire est un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ou l'un des organismes suivants : l'Entreprise minière et chimique et les sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et l'établissement public du gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais et les sociétés à participation majoritaire de cet établissement ;

« 2° L'allocataire et le bailleur ou, le cas échéant, le prêteur sont d'accord pour que l'allocation soit versée au bailleur ou au prêteur ; cette modalité de versement ne peut être modifiée qu'avec l'accord de l'allocataire et, selon le cas, du bailleur ou du prêteur ;

« 3° Dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, lorsque l'allocataire n'ayant pas réglé ses loyers ou sa dette contractée en vue d'accéder à la propriété, le bailleur ou le prêteur demande que l'allocation lui soit versée ;

« 4° L'allocataire est locataire d'un logement dont les revenus sont soumis aux dispositions du g ou du sixième alinéa du e du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts ;

« 5° L'allocataire est locataire d'un logement géré par un organisme sans but lucratif pratiquant la gestion immobilière de logements destinés aux personnes défavorisées mentionnées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation et qui sont agréés à cet effet par le représentant de l'Etat dans le département ;

« 6° L'allocataire est locataire d'un logement dont le propriétaire ou le gestionnaire est un des établissements publics mentionnés à l'article L. 822-3 du code de l'éducation.

« L'allocation ne peut être versée au bailleur que si le logement répond aux exigences prévues au premier alinéa de l'article L. 831-3 ou, pour les logements mentionnés au troisième alinéa du présent article, si le bailleur s'engage par convention avec l'Etat à rendre le logement décent dans un délai fixé par la convention. Le bailleur adresse une copie de cette convention aux organismes payeurs de l'allocation de logement.

« Lorsque l'allocation est versée au bailleur ou au prêteur, celui-ci la déduit du montant du loyer et des dépenses accessoires de logement ou de celui des charges de remboursement. Il porte cette déduction à la connaissance de l'allocataire.

« Lorsque l'organisme payeur a versé une allocation induue et que le bailleur ou le prêteur justifie avoir procédé à la déduction prévue à l'alinéa précédent, le trop-perçu est recouvré auprès, suivant le cas, du locataire ou de l'emprunteur. »

Article 7

L'article L. 851-3 du code de la sécurité sociale est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 851-3. – Le financement des aides prévues au présent titre et des dépenses de gestion qui s'y rapportent est assuré, dans des conditions fixées par voie réglementaire, par une contribution des régimes de prestations familiales mentionnés à l'article L. 241-6 et par une contribution de l'Etat. »

Article 8

Après l'article L. 851-3 du code de la sécurité sociale, il est inséré un article L. 851-3-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 851-3-1. – Les dispositions de l'article L. 553-1 sont applicables aux aides prévues au présent titre. »

Article 9

L'article L. 351-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

Au dernier alinéa, les mots : « révisé le 1^{er} juillet de chaque année » sont remplacés par les mots : « révisé chaque année à une date fixée par décret ».

Article 10

Les articles L. 351-6 et L. 351-7 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 351-6.* – 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.

« *Art. L. 351-7.* – Les recettes du Fonds national d'aide au logement sont constituées notamment par :

« *a)* Des dotations de l'Etat ;

« *b)* Le produit des prélèvements mis à la charge des employeurs en application des 1^o et 2^o 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.

« L'Etat assure l'équilibre des recettes et des dépenses du fonds national d'aide au logement. »

Article 11

Aux deux premiers alinéas de l'article L. 351-8 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « fonds national de l'habitation » sont remplacés par les mots : « fonds national d'aide au logement ».

Article 12

Au dixième alinéa de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « ainsi que le montant de leur contribution au fonds national de l'habitation » sont supprimés.

Article 13

Les articles L. 361-1 à L. 363-1 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés.

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONVENTIONS CONCLUES PAR L'AGENCE NATIONALE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Article 14

Le chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1^o Il est créé une section 1 intitulée : « Dispositions générales », comprenant les articles L. 321-1 à L. 321-2 ;

2^o L'article L. 321-1-1 est complété par les dispositions suivantes :

« 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. » ;

3^o Après l'article L. 321-2, sont ajoutées les sections 2 et 3 ainsi rédigées :

« Section 2

« Dispositions communes aux aides accordées aux propriétaires bailleurs

« *Art. L. 321-3.* – L'aide que l'Agence nationale pour l'amélioration 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.

« Art. L. 321-4. – 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) 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 ;
 - « 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 pour l’amélioration de l’habitat.

« Art. L. 321-5. – Les rapports entre le bailleur et les locataires ou occupants du logement pendant la durée de la convention sont régis par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et par les dispositions du présent chapitre dans la mesure où elles dérogent à la législation en vigueur.

« Art. L. 321-6. – 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 1^{er} septembre 1948.

« Art. L. 321-7. – 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

« Art. L. 321-8. – Lorsque des logements mentionnés au 4^o de l’article L. 351-2 bénéficient d’une aide de l’Agence nationale pour l’amélioration 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.

« Art. L. 321-9. – 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.

« Art. L. 321-10. – La convention et leurs avenants sont publiés au bureau des hypothèques ou inscrits au livre foncier.

« Art. L. 321-11. – En cas de mutation d’un bien faisant l’objet d’une convention mentionnée à l’article L. 321-10, la convention en cours s’impose de plein droit au nouveau propriétaire.

« Art. L. 321-12. – 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 pour l’amélioration de l’habitat toutes les informations nécessaires à l’exercice de son contrôle. »

Article 15

Au 4^o de l’article L. 351-2 du code de la construction et de l’habitation, après les mots : « par le chapitre III du présent titre », sont ajoutés les mots : « ou par la section 3 du chapitre I^{er} du titre II du présent livre ».

TITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES AU DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Article 16

Le chapitre III du titre III du livre I^{er} du code de la construction et de l’habitation est complété par les articles suivants :

« Art. L. 133-4. – Dès qu’il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l’occupant de l’immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d’occupant, la déclaration incombe au propriétaire. Pour les parties communes d’un immeuble relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

« Art. L. 133-5. – Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux, 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.

« Art. L. 133-6. – 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. »

Article 17

Le chapitre IV du titre III du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1^o Son intitulé est remplacé par l'intitulé suivant : « Diagnostics techniques » ;

2^o Il comporte une section 1 intitulée : « Diagnostic de performance énergétique » comprenant les articles L. 134-1 à L. 134-5 et une section 2 intitulée : « Sécurité des installations intérieures de gaz » comprenant l'article L. 134-6 ;

3^o Les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 134-1 sont abrogés ;

4^o L'article L. 134-3 est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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 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.

« 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. » ;

5^o La section 2 est ainsi rédigée :

« Section 2

« Sécurité des installations intérieures de gaz

« Art. L. 134-6. – En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel 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. »

Article 18

Le chapitre unique du titre VII du livre II du code de la construction et de l'habitation est complété par les articles suivants :

« Art. L. 271-4. – 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^o 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^o 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^o L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du présent code ;

« 4^o L'état de l'installation intérieure de gaz naturel prévu à l'article L. 134-6 du présent code ;

« 5^o 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^o Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du présent code.

« Les documents mentionnés aux 1^o et 4^o ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

« 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^o porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3^o et 4^o 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^o, 2^o, 3^o et 4^o du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

« En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné au 5^o 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.

« *Art. L. 271-5.* – La durée de validité des documents prévus aux 1° à 4° et au 6° du I de l'article L. 271-4 est fixée par décret en fonction de la nature du constat, de l'état ou du diagnostic.

« Si l'un de ces documents produits lors de la signature de la promesse de vente n'est plus en cours de validité à la date de la signature de l'acte authentique de vente, il est remplacé par un nouveau document pour être annexé à l'acte authentique de vente.

« Si le constat mentionné au 1° établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation, le constat initial étant joint au dossier de diagnostic technique.

« Si, après la promesse de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble est inscrite dans une des zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ou l'arrêté préfectoral prévu au III du même article fait l'objet d'une mise à jour, le dossier de diagnostic technique est complété lors de la signature de l'acte authentique de vente par un état des risques naturels et technologiques ou par la mise à jour de l'état existant.

« *Art. L. 271-6.* – Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° 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. »

Article 19

I. – Les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 1334-5 du code de la santé publique sont abrogés.

II. – L'article L. 1334-6 du même code est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le constat mentionné à l'article L. 1334-5 est produit, lors de la vente de tout ou partie de l'immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation. »

III. – La deuxième phrase de l'article L. 1334-7 du même code est supprimée.

Article 20

Les deux premiers alinéas de l'article L. 1334-13 du code de la santé publique sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est produit, lors de la vente d'un immeuble bâti, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 21

L'article L. 125-5 du code de l'environnement est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa du I est remplacé par les dispositions suivantes :

« A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° Le II est remplacé par les dispositions suivantes :

« En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 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 22

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 est ainsi modifiée :

I. – Le deuxième alinéa de l'article 2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locations à caractère saisonnier, à l'exception de l'article 3-1, ni aux logements foyers, à l'exception des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1. Elles ne

s'appliquent pas non plus, à l'exception de l'article 3-1, des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1, aux locaux meublés, aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, aux locations consenties aux travailleurs saisonniers. »

II. – Le huitième alinéa de l'article 3 est supprimé.

III. – Après l'article 3, il est inséré un article 3-1 ainsi rédigé :

« *Art. 3-1.* – Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :

« *a)* A compter du 1^{er} juillet 2007, le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« *b)* A compter du 12 août 2008, le constat de risque d'exposition au plomb prévu à l'article L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique.

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

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

« A compter du 1^{er} juillet 2007, le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire. »

Article 23

Le troisième alinéa de l'article 17 de la loi du 3 janvier 2003 susvisée est abrogé.

TITRE IV

DISPOSITIONS RELATIVES AU CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION

Article 24

L'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 631-7.* – 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 1^{er} janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits postérieurement au 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction a été autorisée.

« Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après la date de référence 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.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux appartenant à une personne publique, affectés à un autre usage que l'habitation à la date de leur cession et dont le produit de la cession donne lieu au versement d'une recette non fiscale au profit du budget de l'Etat. Elles demeurent inapplicables aux locaux qui auront fait l'objet d'une telle cession. »

Article 25

L'article L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 631-7-1.* – 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 26

L'article L. 631-7-2 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 631-7-2.* – 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 27

A l'article L. 631-7-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « aux dispositions de l'article L. 631-7 » sont remplacés par les mots : « aux dispositions des articles L. 631-7 et L. 631-7-2 ».

Article 28

L'article L. 631-8 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 631-8.* – 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 de travaux vaut demande de changement d'usage.

« Ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L. 631-7. »

Article 29

I. – Les personnes qui, avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, ont changé, sans autorisation, l'usage d'un local auquel était applicable l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient sur demande d'une autorisation à titre personnel si elles justifient, avant le 1^{er} juillet 2006, de l'usage continu et non contesté des lieux à des fins autres que l'habitation depuis au moins vingt ans à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

II. – Les autorisations définitives accordées sur le fondement du même article L. 631-7 avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance et qui ont donné lieu à compensation effective, sont attachées au local et non à la personne.

III. – Les locaux régulièrement affectés à un usage autre que l'habitation qui, à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance, sont temporairement affectés à l'habitation en vertu d'une déclaration d'affectation temporaire des locaux, peuvent, nonobstant les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, retrouver leur affectation antérieure sur simple déclaration adressée au préfet avant l'expiration du délai mentionné dans la déclaration d'affectation temporaire. En l'absence de déclaration, les locaux qui, à l'expiration de ce délai, demeurent affectés à l'habitation sont régis par les dispositions applicables aux locaux à usage d'habitation.

Article 30

Le Premier ministre, le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement et le ministre de la santé et des solidarités sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publiée au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 8 juin 2005.

JACQUES CHIRAC

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,
DOMINIQUE DE VILLEPIN

*Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale
et du logement,*
JEAN-LOUIS BORLOO

Le ministre de la santé et des solidarités,
XAVIER BERTRAND