

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

24 septembre 2012

**MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT ET OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL - (N° 200)**

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

**AMENDEMENT**

N° 323

présenté par

M. Gomes, Mme Sonia Lagarde, M. Sauvadet, M. Pancher, M. Hillmeyer, M. Plagnol et M. Borloo

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 18, insérer l'article suivant:**

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 complétée par quatre articles ainsi rédigés :

« *Art. 44.* – La présente loi est applicable en Nouvelle-Calédonie, à l'exception des douzième et treizième alinéas de l'article 3, de l'article 3-1, du dernier alinéa de l'article 9, du dernier alinéa de l'article 10, de l'article 11-1, des huitième et neuvième alinéas du II de l'article 15, du III de l'article 15, des articles 16 à 19, du cinquième alinéa et de la deuxième phrase du sixième alinéa de l'article 20, des quatre premiers alinéas de l'article 22-1, des quatrième et septième alinéas de l'article 22-2, de la deuxième phrase du troisième alinéa du 3° de l'article 23, de l'article 23-1, des deuxième et huitième alinéas de l'article 24, des articles 25 à 39, des paragraphes II à VII de l'article 40 et des articles 41 à 43.

« *Art. 45.* – Pour l'application de la présente loi en Nouvelle-Calédonie :

1° Le second alinéa de l'article 2 est ainsi modifié :

a) À la première phrase, les mots : « à l'exception de l'article 3-1 » sont supprimés ;

b) À la seconde phrase, les mots : « de l'article de l'article 3-1 » sont supprimés » ;

2° À la première phrase du dixième alinéa de l'article 3 et au deuxième alinéa de l'article 6, les mots : « par décret en Conseil d'État » sont remplacés par les mots : « par la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie » ;

3° Au b) de l'article 3-2, après la deuxième occurrence du mot : « services », sont insérés les mots : « locaux ou » ;

---

4° L'article 4 est ainsi modifié :

a) Au c), les mots : « l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou » sont supprimés ;

b) Le p) est complété par les mots : « de Nouvelle-Calédonie » ;

5° L'article 10 est ainsi modifié :

a) Aux premier et troisième alinéas, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « deux » ;

b) Après la première occurrence du mot : « ans », la fin des premier et troisième alinéas est supprimée ;

c) Après le mot : « prévues », la fin de la seconde phrase du quatrième alinéa est ainsi rédigée : « par la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie » ;

6° L'article 11 est ainsi modifié :

a) À la première phrase du premier alinéa et au cinquième alinéa, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « deux » ;

b) Après le mot : « conformément », la fin du dernier alinéa de l'article 11 est ainsi rédigée : « à la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie » ;

7° Au troisième alinéa de l'article 14-1, les mots : « comme il est dit aux premier et deuxième alinéas de l'article 21 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution » sont remplacés par les mots : « conformément à la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie » ;

8° L'article 15 est ainsi modifié :

a) À la première phrase du deuxième alinéa du I, le mot : « six » est remplacé par le mot : « quatre » ;

b) Après le mot : « immeubles », la fin du septième alinéa du II est ainsi rédigée : « qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres » ;

9° L'article 20 est ainsi modifié :

A) La première phrase du premier alinéa est ainsi modifiée :

1° les mots : « dans chaque département » sont remplacés par les mots : « en Nouvelle-Calédonie » ;

2° Après le mot : « égal », la fin de cette phrase est supprimée ;

B) À la première phrase des premier et sixième alinéas et au dernier alinéa, le mot : « départementale » est supprimé ;

C) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« Sa compétence porte sur l'examen : » ;

D) Après le mot : « par », la fin du dernier alinéa est ainsi rédigée : « arrêté du représentant de l'État en Nouvelle-Calédonie » ;

10° L'article 20-1 est ainsi modifié :

a) À la deuxième phrase du premier alinéa, le mot : « départementale » est supprimé ;

b) Au second alinéa, les mots : « au représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « à l'autorité définie par la réglementation applicable localement en ce qui concerne les caractéristiques visées à l'article 6 » ;

11° Après le mot : « française », la fin du cinquième alinéa de l'article 22-1 est supprimée ;

12° À la seconde phrase du 2° de l'article 23, les mots : « et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés ;

13° Après le mot : « précédents », la fin du sixième alinéa de l'article 24 est supprimée ;

14° Le premier alinéa de l'article 24-1 est ainsi modifié :

a) À la première phrase, les mots : « à la commission nationale de concertation et agréée à cette fin » sont remplacés par les mots : « à la commission visée à l'article 20 » et les mots : « mentionnées à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement » sont supprimés ;

b) À la seconde phrase, les mots : « selon les modalités définies à l'article 828 du code de procédure civile », sont supprimés ;

15° Le I de l'article 40 est ainsi modifié :

a) Après la référence : « 8 », la fin du premier alinéa est ainsi rédigée : « 11 et 15 ne sont pas applicables aux logements appartenant aux opérateurs institutionnels de logement social » ;

b) Au second alinéa, les mots : « article L. 114 du code de l'action sociale et des familles » sont remplacés par les mots : « article 3 de la loi du pays n° 2009-2 du 7 janvier 2009 portant création d'un régime d'aides en faveur des personnes en situation de handicap et des personnes en perte d'autonomie ».

« Art. 46. – Jusqu'à leur terme, les contrats de location portant, en Nouvelle-Calédonie, sur les logements visés au premier alinéa de l'article 2, en cours à la date de publication, au *Journal officiel de la Nouvelle-Calédonie*, de la loi n° du relative à la mobilisation du foncier public en

faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables. Toutefois, s'appliquent également à ces contrats, à compter de cette même date, les articles 4, 21, 24 et 24-1, ainsi que les troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 22.

« Art. 47. – Sans préjudice de l'article 46, est abrogée, en tant qu'elle s'applique, en Nouvelle-Calédonie, aux contrats visés au premier alinéa de l'article 2 de la présente loi la loi du 1<sup>er</sup> avril 1926 réglant les rapports des bailleurs et des locataires de locaux d'habitation, à l'exception des dispositions relatives au loyer ».

### EXPOSÉ SOMMAIRE

Le recensement de 2004 en Nouvelle Calédonie a fait apparaître que 28 % de la population calédonienne est locataire (moitié logement social, moitié parc privé). À titre de comparaison, 42 % des ménages métropolitains sont locataires (56 % dans le parc privé, 44 % dans le parc des bailleurs sociaux).

Or, en Nouvelle-Calédonie, les seuls textes encadrant les relations entre bailleurs et locataires sont actuellement :

- le code civil ;
- en partie, la loi du 1<sup>er</sup> avril 1926 réglant les rapports entre bailleurs et locataires de locaux d'habitation (remplacée depuis, en ce qui concerne la métropole, par les lois n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948, n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et n° 89-462 du 6 juillet 1989) ;
- le décret du 29 avril 1942 déterminant les cas dans lesquels les propriétaires sont autorisés à donner congé à leurs locataires.

Depuis fort longtemps, ces textes ne sont plus adaptés aux besoins, si bien que les contentieux sont nombreux.

En conséquence, les associations de locataires et les associations de consommateurs de Nouvelle-Calédonie demandent, depuis de nombreuses années, l'extension à la Nouvelle-Calédonie des dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, comme cela a été le cas en Polynésie française dès 1998 (cf. art. 13 de l'ordonnance n°98-774 du 2 septembre 1998).

Cette demande a été confirmée lors du vote, par le congrès de la Nouvelle-Calédonie, de la loi du pays n° 2012-2 du 20 janvier 2012 relative au transfert à la Nouvelle-Calédonie des compétences de l'État en matière de droit civil, de règles concernant l'état civil et de droit commercial. L'article 1<sup>er</sup> de cette loi du pays établit en effet que le transfert de la compétence sur le droit civil prendra effet le 1<sup>er</sup> juillet 2013, « sous réserve de (...) la réalisation des extensions des textes législatifs et réglementaires demandées par la Nouvelle-Calédonie ». À défaut d'avoir réalisé ces extensions demandées par la Nouvelle-Calédonie, l'effectivité du transfert peut être repoussée jusqu'au 14 mai 2014. Or la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 fait bien partie des textes dont l'extension a été demandée à l'État par la Nouvelle-Calédonie, dans le cadre de la préparation de ce projet de loi du pays.

---

Enfin, plus récemment, dans les « accords économiques et sociaux » négociés dans le cadre de la commission spéciale « vie chère » du congrès de la Nouvelle-Calédonie et signés le 12 juin 2012 par la quasi-totalité des mouvements politiques et des syndicats représentatifs de salariés, figure l'orientation suivante : « Adapter et étendre la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, sans attendre le transfert effectif à la Nouvelle-Calédonie de la compétence normative en droit civil ».

Le présent amendement est déposé afin de procéder dans les meilleurs délais à cette extension réclamée par le congrès de la Nouvelle-Calédonie et confirmée parmi les orientations négociées dans le cadre des accords contre la vie chère.

Le texte proposé résulte d'un travail conduit à partir de la mi-2010, date à laquelle le Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie a saisi officiellement l'État afin de solliciter l'extension de la loi du 6 juillet 1989, et s'est poursuivi jusqu'en 2012, par les services du haut-commissariat et par le Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, en concertation avec, notamment, des représentants des bailleurs sociaux, des bailleurs privés, des locataires, des consommateurs, des notaires, des avocats et des magistrats.

La solution proposée dans le présent amendement consiste donc à compléter la loi du 6 juillet 1989 par 4 articles nouveaux :

- l'article 44 étend à la Nouvelle-Calédonie la loi de 1989, à l'exception de ses certaines dispositions, et notamment celles qui relèvent de la compétence de la Nouvelle-Calédonie en matière d'encadrement des prix ;
- l'article 45 définit les modifications qu'il y a lieu d'apporter aux dispositions rendues applicables en Nouvelle-Calédonie, afin de tenir compte du contexte local ;
- l'article 46 liste les dispositions applicables aux contrats en cours ;
- l'article 47 abroge les textes actuellement applicables.

Certains articles ou certaines dispositions dont l'extension n'est pas demandée aujourd'hui, ainsi que certaines modifications apportées au texte applicable nationalement, pour tenir compte du contexte local, sont susceptibles d'être réexaminés par le congrès, après le transfert effectif à la Nouvelle-Calédonie de la compétence en matière de droit civil, c'est-à-dire d'ici 12 à 18 mois.