

**LOI DU 10 AVRIL 1974
PORTANT DROIT RELATIF AU RÉGIME DES LOCAUX**

La présente loi est adoptée en vue de toujours améliorer la satisfaction des besoins de la population dans le domaine du logement, en particulier par la mise en ouvre progressive — à mesure que se développe l'économie socialiste — du droit de chaque famille à un logement à soi, par la stabilisation des droits sur le logement ainsi que par la promotion des initiatives sociales en matière de construction de logements et par le maintien en bon état du stock existant.

Chapitre premier

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1^{er}. La présente loi, appelée ci-après « loi », définit les conditions générales de la satisfaction des besoins de la population en logements et règle — conjointement avec les dispositions du code civil en matière de bail à loyer — les rapports juridiques liés à l'occupation et à la jouissance des locaux et des bâtiments.

Art. 2. La présente loi ne s'applique pas:

1° aux chambres louées au jour dans des hôtels, pensions et autres établissements d'hébergement;

2° aux locaux dans les bâtiments, non imposables ou exonérés d'impôt immobilier, des exploitations rurales individuelles ou des coopératives agricoles de production; cependant, les locaux dans ces bâtiments peuvent être attribués comme logements de substitution aux personnes privées de logements par suite d'une calamité (tempête, inondation) ou d'un incendie;

3° aux locaux dans les bâtiments administrés par les organes de cantonnement de l'Armée ainsi qu'à ceux transmis aux Forces armées;

4° aux maisons de villégiature.

Art. 3. 1. Est maison unifamiliale une maison d'habitation ainsi qu'une portion séparée d'une maison jumelle ou sérielle, destinée à satisfaire les besoins de logement du propriétaire et de ses proches, lors même qu'elle comporterait, outre le local d'habitation, un local à un autre usage.

2. Est petite maison d'habitation un bâtiment comportant des locaux séparés d'habitation, constituant chacun la propriété distincte d'une personne différente.

3. Est maison d'habitation-pension un bâtiment dont la moitié au plus de la surface utile est destinée à satisfaire les besoins du propriétaire ou de ses proches, et la partie restante à tenir une pension.

4. Est maison de villégiature un bâtiment situé à la campagne ou dans une région destinée à des fins récréatives, servant au repos du propriétaire et de ses proches.

5. Les dimensions des maisons et des locaux mentionnés aux alinéas 1-4 seront fixées par un règlement du Conseil des ministres. Ces dimensions ne peuvent être

inférieures à celles fixées par les dispositions applicables avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art 4. 1. Dans les maisons constituant la propriété de l'État, tous ou certains locaux séparés d'habitation peuvent faire l'objet distinct de propriété si la propriété des locaux particuliers a été transférée au profit de personnes physiques.

2. Le Conseil des ministres peut fixer par voie de règlement les conditions auxquelles peuvent faire l'objet distinct de propriété les locaux particuliers dans les maisons à plusieurs appartements, ne constituant pas la propriété de l'État, ainsi que les conditions et la procédure de transfert de propriété des locaux dans ces maisons au profit de personnes physiques.

Art. 5. 1. Est considéré comme local d'habitation un local d'habitation séparé ainsi qu'une portion d'un tel local comprenant au moins une pièce d'une superficie d'au moins 10 m², si cette portion fait l'objet distinct de la location.

2. Est considéré comme local d'habitation séparé un ensemble de pièces, isolé par des parois fixes à l'intérieur du bâtiment, conjointement avec les pièces auxiliaires, dans lequel l'habitation n'exige pas la jouissance des pièces situées dans un autre local.

3. Est considéré comme local d'exploitation un local séparé ou une portion d'un tel local utilisés à des buts autres que l'habitation. Un local d'exploitation doit être utilisé conformément à sa destination.

Art 6. 1. Un local d'habitation attribué en échange doit:

1° être habitable en considération de son état technique;

2° avoir un équipement technique qui ne soit pas inférieur à celui du local occupé jusqu'à présent;

3° avoir une surface habitable correspondant au local précédent, sans toutefois dépasser les normes de peuplement en vigueur;

4° se trouver dans la même localité que le local précédemment occupé;

5° être un local séparé si le local précédemment occupé l'est aussi.

2. Avec le consentement de la personne relogée, on peut déroger aux conditions énumérées à l'ai. 1^{er} pts 2-5.

3. En cas de relogement d'une personne qui occupe sans titre, dans un bâtiment situé sur le terrain de la commune, un appartement attribué au titre des fonctions exercées, le local attribué en échange:

1° peut être doté d'une installation de chauffage autre que le chauffage central, lors même que le local occupé jusqu'à présent et situé dans la même localité serait doté de chauffage central;

2° peut être attribué dans une localité proche, en cas d'impossibilité d'attribution d'un tel local dans la même localité, à condition de ne pas dégrader excessivement la situation des personnes relogées.

3. Un local d'exploitation attribué en échange doit être susceptible d'usage sur le plan technique et permettre à la personne relogée d'y exercer son activité antérieure.

Art. 7. 1. Un logement de substitution doit:

1° être habitable en considération de son état technique et avoir accès à une source d'approvisionnement en eau et aux cabinets d'aisance, lors même que ces installations se trouveraient en dehors du bâtiment;

2° assurer au moins 5 m² de surface habitable par personne;

3° se trouver dans une même ou dans une proche localité, à condition que l'habitation dans cette dernière ne dégrade excessivement les conditions d'existence des personnes relogées.

2. Avec le consentement de la personne relogée, on peut déroger aux conditions déterminées à l'ai. 1^{er} pt 3.

Art. 8. Font partie des personnes proches du preneur ses ascendants, descendants, frères et soeurs et leurs enfants, alliés de la même ligne ou du même degré, les personnes adoptées ainsi que leurs conjoints et descendants, les adoptants, les mineurs pris en éducation en vertu d'une décision du tribunal de tutelle et les personnes qui cohabitent en fait.

Chapitre 2

LE BAIL DES LOCAUX ET DES BÂTIMENTS

Art. 9. 1. Le bail d'un local ou d'un bâtiment résulte d'un contrat de bail ou d'une décision administrative définitive sur l'attribution d'un local ou d'un bâtiment.

2. Si le bail résulte d'une décision d'attribution, les parties doivent définir par écrit l'objet et les conditions du bail.

3. Les conjoints occupant en commun un local d'habitation sont de plein droit les preneurs de ce local, lors même que le contrat de bail n'aurait été conclu que par un seul des conjoints ou que l'attribution du local, dont dispose l'organe local de l'administration de l'État, aurait été faite au profit de l'un d'eux seulement.

Art. 10. 1. Le bailleur est tenu de fournir au preneur l'usage du local et du bâtiment avec les pièces accessoires. Le bailleur est également tenu d'assurer le bon fonctionnement des installations techniques dans le bâtiment permettant au preneur de jouir de l'éclairage et du chauffage, de l'eau chaude, des ascenseurs, des antennes collectives et d'autres installations.

2. Outre les obligations définies à l'ai. 1^{er} et dans les dispositions du code civil sur le bail, le bailleur est tenu:

1° de tenir en bon état, en ordre et en propreté les locaux et les installations du bâtiment destinés à l'usage commun ainsi que l'environnement du bâtiment;

2° d'assurer les réparations courantes du bâtiment ainsi que de ses locaux et installations énumérés sous 1°;

3° de réparer et de restituer l'état antérieur du bâtiment endommagé indépendamment des causes du dommage, le preneur étant toutefois tenu de couvrir les dommages causés par sa faute;

4° de consulter les organes de l'autogestion des locataires avant de procéder à des changements dans les locaux d'usage commun, dans les installations et dans l'environnement du bâtiment;

5° d'appliquer les mesures juridiques prévues à l'égard des administrateurs, des concierges et d'autres personnes employées qui négligent leurs devoirs de veiller au maintien du bâtiment et de son environnement en bon état.

3. Dans l'exercice de l'administration du bâtiment, le bailleur est tenu de coopérer avec les organes de l'autogestion des locataires. L'étendue de cette coopération est fixée par les conseils du peuple des villes et des communes et dans les villes-voïvodies — par les conseils du peuple des quartiers.

Art. 11. 1. Le montant du loyer est fixé par les parties d'après les taux mensuels en vigueur pour un m² de la surface utile. Le loyer dans les maisons (locaux) mentionnées à l'art. 22 al. 1^{er} pts 1-3 et 11, ainsi que le loyer en cas de sous-location sont fixés par l'entente des parties.

2. Le montant du loyer des locaux d'exploitation dans les maisons des coopératives de construction de logements ne peut pas être inférieur aux frais d'exploitation

et des grosses réparations ainsi qu'à ceux du remboursement des crédits d'investissement de la coopérative afférents au local occupé,

Art. 12. 1. Outre le loyer, le preneur est tenu de payer les taxes prévues pour les prestations liées à l'équipement et à l'exploitation du local. Si le bail englobe des locaux d'exploitation, le bailleur peut percevoir également les taxes pour l'eau usée par le preneur à partir des conduites d'eau ainsi que pour la jouissance d'autres installations techniques.

2. En cas de demeure du loyer et des taxes, le preneur est tenu de payer les intérêts.

3. Le Conseil des ministres déterminera par voie de règlement les taux du loyer et le montant des taxes énumérées à l'ai. 1^{er}, le mode de gestion des revenus des loyers et des fonds reçus pour la réparation des bâtiments, d'exercice du contrôle de leur emploi, le mode de réduction, d'augmentation et d'exemption du loyer, la procédure à suivre dans ces cas ainsi que le montant des intérêts moratoires et les conditions de leur perception. Par un règlement, le Conseil des ministres peut faire dépendre le bail des locaux d'habitation du versement d'une caution garantissant le maintien du local en bon état, définir les taux d'une telle caution, les règles d'exemption en tout ou en partie ainsi que la procédure de perception et de remboursement.

Art. 13. 1. Le loyer est payable mensuellement à l'avance avant le 10 de chaque mois, tandis que les autres taxes sont payables à la fin de chaque mois.

2. Les proches adultes du preneur cohabitant avec lui à titre permanent sont tenus solidairement du paiement du loyer et des taxes.

Art. 14. 1. Les sommes dues à l'État au titre du bail des locaux par les personnes physiques et juridiques qui ne sont pas des unités de l'économie socialisée, non acquittées à l'échéance, sont recouvrables par contrainte avec les intérêts moratoires et les frais d'exécution suivant la procédure d'exécution administrative.

2. Les sommes dues au titre du bail des locaux sont:

1° les loyers;

2° les taxes pour les prestations liées à l'équipement et à l'exploitation des locaux, et en ce qui concerne le bail des locaux d'exploitation, également les taxes pour l'eau usée à partir des conduites d'eau ainsi que pour la jouissance d'autres installations techniques;

3° les frais d'exécution, à la charge du preneur, des réparations des conduites d'eau et les installations d'égout ainsi que des endommagements des bâtiments et des installations destinés à l'usage commun des habitants.

3. La disposition de l'ai. 2 est respectivement applicable à la jouissance du local sans titre.

4. Dans les cas dont il est question aux alinéas 1 et 3, le titre exécutoire est le bordereau des arriérés, dressé par le bailleur ou par l'administrateur de l'immeuble.

Art. 15. 1. Dans un mois à compter du jour de la signification du bordereau des arriérés avec sommation de payer, le preneur peut saisir le tribunal compétent d'une demande tendant à établir que la créance n'existe pas en tout ou en partie ou qu'elle est prescrite. L'introduction de la demande n'arrête pas l'exécution, à moins que le tribunal prononce la suspension de la procédure d'exécution.

2. La charge de la preuve de la créance incombe dans le litige au bailleur.

Art. 16. 1. Si le preneur a amélioré l'objet du bail en posant une installation technique de laquelle dépend le montant du loyer, le bailleur peut rembourser au preneur la valeur de l'amélioration et augmenter d'une façon correspondante le loyer. En cas de non-remboursement de la valeur de l'amélioration, le preneur continue à payer le

loyer non augmenté, et les comptes au titre de l'amélioration du local ont lieu le jour de son évacuation.

2. Si le preneur a fait dans le local d'habitation des améliorations autres que celles prévues à l'ai. 1^{er}, le bailleur peut les garder moyennant une somme correspondant à leur valeur. Si le preneur laisse les améliorations sans demander le remboursement de leur valeur, le bailleur ne peut pas demander la restitution du local à l'état antérieur.

3. L'installation sur le bâtiment d'une enseigne publicitaire lumineuse exige le consentement du bailleur qui peut demander à ce titre une taxe correspondante.

Art. 17.1. Si le local ou le bâtiment exigent des réparations à la charge du bailleur, il peut demander au preneur l'accession du local ou du bâtiment en vue d'exécuter ces réparations. Le preneur a droit à une réduction proportionnelle du loyer pour le temps pendant lequel il ne pouvait pas jouir pleinement du local, du bâtiment ou de leurs portions.

2. Si le genre de la réparation l'exige, le preneur doit évacuer le local (ou le bâtiment) et déménager aux frais du bailleur dans un local d'échange qui lui est fourni, et en cas d'impossibilité de fournir un tel local, dans un logement de substitution pour la durée de la réparation strictement déterminée et portée à la connaissance du preneur.

3. Le local d'échange ou le logement de substitution sont fournis par le bailleur. Si le local a été attribué par un organe local de l'administration de l'État, le local d'échange ou le logement de substitution sont fournis par cet organe.

4. Pendant la réparation, le preneur ne paie que le loyer et les taxes afférents au logement de substitution.

Art. 18. 1. L'administration des maisons d'habitation constituant la propriété de l'État est assumée par les organes ou les unités économiques compétents.

2. Un organe local de l'administration de l'État peut confier à l'administration des unités définies à l'ai. 1^{er} les bâtiments ne constituant pas la propriété des unités de l'économie socialisée:

1° à la requête du propriétaire;

2° dans le cas où le propriétaire n'exerce pas du tout l'administration;

3° lorsque le propriétaire n'exerce pas l'administration d'une façon permettant de tenir le bâtiment en bon état.

3. La disposition de l'ai. 2 ne concerne pas les maisons unifamiliales, les petites maisons d'habitation et les maisons d'habitation-pensions.

4. Les propriétaires et les administrateurs des maisons ne constituant pas la propriété des unités de l'économie socialisée, peuvent se grouper en sociétés ayant la personnalité juridique, ayant pour tâche d'assumer au nom de leurs membres l'administration des immeubles.

Chapitre 3

LE BAIL SPÉCIAL DES LOCAUX ET DES BÂTIMENTS

Art. 20. 1. Dans les localités où apparaissent des difficultés dans la satisfaction des besoins de logement par les contrats de bail, il peut être instauré le bail des locaux et des bâtiments en vertu d'une décision administrative d'attribution. L'application d'une telle forme de bail doit prendre fin dès que cessent les causes de son instauration.

2. L'instauration ou la suppression du bail des locaux et des bâtiments en vertu d'une décision administrative d'attribution interviennent par voie de résolution du

conseil du peuple compétent de la ville ou de la commune. Cette résolution doit être approuvée par le conseil du peuple du niveau supérieur, à moins qu'elle soit adoptée par le conseil du peuple d'une ville-voïvodie.

3. La résolution instaurant ou supprimant le bail des locaux et des bâtiments en vertu d'une décision administrative d'attribution doit être publiée au bulletin officiel du conseil du peuple de voïvodie compétent (ou du conseil du peuple d'une ville-voïvodie).

4. Dès le jour de l'entrée en vigueur, sur un territoire donné, de la résolution mentionnée à l'ai. 2, l'entrée en possession des locaux sur un tel territoire se fait en vertu d'une décision attributive de local ou de bâtiment.

Art. 21. 1. Dans les localités où est en vigueur le bail des locaux et des bâtiments en vertu d'une décision d'attribution, une personne ne peut occuper deux locaux d'habitation ou plus. Une personne ne peut non plus occuper deux locaux d'habitation ou plus dans d'autres localités indépendamment du titre juridique de leur occupation et de la localité où le bâtiment est situé, lorsqu'au moins un des locaux se trouve dans un bâtiment constituant la propriété d'une unité de l'économie socialisée ou administré par elle.

2. La disposition de l'ai. 1^{er} n'est pas applicable aux personnes qui, outre un local d'habitation, occupent une maison de villégiature.

Art 22. 1. Les dispositions sur le bail des locaux et des bâtiments en vertu d'une décision administrative ne concernent pas:

1° les locaux dans les maisons des coopératives de construction de logements;

2° les maisons unifamiliales et les locaux d'habitation constituant des immeubles distincts, lorsqu'en partie au moins elles sont habitées par les propriétaires ou par leurs enfants majeurs ou leurs père et mère;

3° les maisons d'habitation-pensions lorsque leur propriétaire, ses enfants majeurs ou ses père et mère habitent dans cette maison et y tiennent une pension;

4° les appartements occupés au titre des fonctions exercées et les appartements de représentation;

5° les locaux des représentations diplomatiques, des bureaux consulaires des États étrangers ainsi que des institutions et des personnes bénéficiant des privilèges diplomatiques en vertu des lois, des conventions ou des usages internationaux;

6° les locaux dans les maisons d'étudiants, internats, maisons de boursiers, hôtels pour enseignants et chercheurs;

7° les locaux dans les hôtels ouvriers;

8° les locaux dans les bâtiments administrés par les unités de l'économie socialisée, s'ils sont utilisés à des fins liées à leur champ d'activité;

9° les bâtiments et les locaux destinés à l'exercice du culte religieux des confessions reconnues par l'État;

10° les ateliers d'artiste, les locaux commerciaux, gastronomiques et les ateliers artisanaux construits avec les ressources des personnes physiques, lorsque ces personnes, leurs enfants majeurs ou leurs père et mère les utilisent conformément à leur destination;

11° les garages.

2. Les dispositions sur le bail des locaux et des bâtiments en vertu d'une décision administrative ne concernent pas les dépendances situées sur les parcelles bâties avec des maisons énumérées à l'ai. 1^{er} pts 3 et 10, ainsi que les locaux d'exploitation nécessaires à l'exercice de la profession par les propriétaires des maisons ou locaux en question, leurs enfants ou leurs père et mère.

3. Le Conseil des ministres peut déterminer par voie de règlement des locaux et

des bâtiments autres que ceux énumérés à l'ai. 1^{er} auxquels ne sont pas applicables les dispositions sur le bail en vertu d'une décision administrative.

Art. 23. Si une seule et même personne ou les conjoints sont propriétaires de plus d'une maison unifamiliale ou d'un local constituant un immeuble distinct ou lorsqu'ils ont en outre un droit coopératif sur le local, les dispositions sur le bail des locaux et des bâtiments en vertu d'une décision administrative d'attribution ne sont applicables qu'à une seule maison ou à un seul local indiqués par le propriétaire (membre d'une coopérative). La personne qui a un droit coopératif sur un local, peut indiquer un local autre que coopératif si elle a quitté la coopérative de construction de logements.

Art. 24. Un organe local de l'administration de l'État peut autoriser une location temporaire ou la concession de l'usage gratuit par un tiers de toute la maison unifamiliale ou du local d'habitation constituant un immeuble distinct, les prérogatives découlant de l'art. 22 étant maintenues, si l'intérêt socialement bien fondé du propriétaire le justifie.

Art. 25. 1. Les propriétaires des maisons unifamiliales, des maisons d'habitation-pensions et des locaux d'habitation constituant des immeubles distincts ainsi que les membres des coopératives de construction de logements ont le droit d'habiter leurs maisons et locaux évacués en tout ou en partie.

2. Afin de permettre aux personnes énumérées à l'ai. 1^{er} d'habiter leurs maisons ou locaux, l'organe local de l'administration de l'État doit — dans la mesure des locaux libres disponibles — reloger dans des locaux d'échange les preneurs occupant en vertu d'une décision administrative d'attribution les maisons ou locaux déterminés dans cette disposition.

3. Au cas où un local d'échange est fourni par le propriétaire ou le membre d'une coopérative de construction de logements, l'organe local de l'administration de l'État a le devoir de reloger le preneur dans un tel local.

4. Lorsque le propriétaire ou le membre d'une coopérative de construction de logements n'est pas en état de fournir un local d'échange, mais s'oblige de verser pour le preneur un apport à la coopérative, tandis que le preneur dont la situation matérielle ne justifie pas l'attribution d'un local restant à la disposition de l'organe local de l'administration de l'État ne consent pas à adhérer à une coopérative ou à déménager dans un local attribué par la coopérative, cet organe le fera reloger dans un logement de substitution.

5. Dans les cas définis aux alinéas 2 et 3, le propriétaire ou le membre d'une coopérative de construction de logements est tenu de couvrir les frais de déménagement.

Art. 26. 1. Lorsqu'un membre de la coopérative de construction de logements a l'intention de céder son droit sur le local occupé par le preneur en vertu d'une décision administrative d'attribution, tandis que le preneur sollicite l'adhésion à la coopérative, le relogement ne peut avoir lieu et le preneur a la priorité d'admission à la coopéra Live. Le relogement ne peut avoir lieu non plus lorsque la coopérative dispose de locaux libres et que le preneur demande l'adhésion à la coopérative.

2. L'admission à la coopérative des personnes habitant les locaux de la coopérative en vertu d'une décision administrative d'attribution, le versement des apports par ces personnes à des conditions de faveur ainsi que l'admission à la coopérative des personnes pour lesquelles l'apport est versé par les propriétaires des maisons (locaux) dont il est question à l'art. 25, se font selon les règles fixées par, l'Union centrale des Coopératives de construction de logements de concert avec le ministre de l'Administration locale et de la Protection de l'environnement.

Art. 27. 1. Le propriétaire d'une maison à plusieurs appartements, qui en exerce l'administration, a le droit d'y occuper un local séparé à des fins d'habitation.

2. Le propriétaire d'une maison définie à l'ai. 1^{er} a le droit d'habiter un local d'habitation évacué dans sa maison s'il exerce l'administration de celle-ci ou s'engage à l'assumer.

Art. 28. 1. La décision d'attribution d'un local d'habitation peut intervenir en faveur d'une personne dont les conditions de logement et la situation matérielle justifient l'attribution d'un local.

2. La décision d'attribution d'un local d'exploitation peut intervenir en faveur d'une unité de l'économie socialisée ainsi que d'une personne juridique ou physique dont l'activité exige la jouissance d'un, local d'exploitation dans une localité donnée.

3. La décision d'attribution d'une portion du local doit préciser les droits du preneur en ce qui concerne les pièces accessoires.

Art. 29. 1. En attribuant un local d'habitation et en calculant la surface habitable due au preneur, il est tenu compte des normes de peuplement auxquelles ont droit le preneur et les personnes proches cohabitant avec lui.

2. La disposition de l'ai. 1^{er} est applicable à un (une) domestique, si les besoins de la famille du preneur, se justifiant notamment par l'intérêt des enfants mineurs ou des personnes âgées impuissantes, exigent l'emploi d'une telle personne.

3. En cas d'usage gratuit ou de sous-location d'une portion du local d'habitation par un tiers, il n'est pas tenu compte de ce tiers dans le calcul de la surface habitable due au preneur, à moins que le conseil du peuple compétent en statue autrement à l'égard des catégories déterminées de personnes.

Art. 30. La décision d'attribution cesse d'être valable si le local attribué n'est pas occupé par la faute du preneur dans les 30 jours à compter du jour où la décision est devenue définitive.

Art. 31. 1. Un local d'habitation séparé correspondant aux normes en vigueur en matière de projets de logements, ne peut pas être attribué à plus d'un preneur, à moins qu'une telle attribution soit faite à la requête concordante des personnes intéressées.

2. Une pièce en enfilade ne peut faire l'objet d'une attribution distincte.

3. Lorsqu'une portion du local occupé par plus d'un preneur est évacuée, le droit à son attribution appartient au preneur qui occupe une superficie inférieure à celle dont il peut bénéficier selon les normes de peuplement.

Art. 32. 1. Les locaux sont attribués pour un temps indéterminé.

2. Un local d'habitation peut être attribué pour un temps déterminé lorsque l'emploi ou le séjour dans une localité donnée de la personne sollicitant l'attribution sont périodiques. Peuvent aussi être attribués pour un temps déterminé les logements de substitution aux personnes qui ont reçu la promesse d'obtenir dans un délai déterminé un appartement dont disposent un organe local de l'administration de l'État, une coopérative de construction de logements ou un établissement de travail.

3. Au concierge et au chauffeur de chauffage central dans un bâtiment constituant la propriété de la personne physique ou de la personne juridique qui n'est pas une unité de l'économie socialisée, il est attribué un local d'habitation à la requête du propriétaire (de l'administration) de la maison, pour la durée du contrat de travail concernant l'exercice de ces fonctions dans une maison donnée. Lorsque, conformément aux dispositions en vigueur, le contrat de travail est résilié sans dénonciation par la faute du travailleur intéressé ou avec dénonciation pour cause de Inexécution imparfaite par ce travailleur des obligations découlant du contrat de travail, il est tenu d'évacuer le local sans avoir droit à un local d'échange.

4. L'attribution d'un local d'exploitation peut être faite pour un temps déterminé, si l'activité dans ce local doit être exercée temporairement ou lorsqu'il est situé dans un bâtiment destiné à la démolition.

Art. 33. 1. Le preneur qui n'occupe pas à lui seul un local attribué en vertu d'une décision, ne peut concéder l'usage gratuit à un tiers ou sous-louer une portion de son local d'habitation qu'avec le consentement des preneurs des portions restantes du local.

2. La concession de l'usage gratuit ou la sous-location d'un local entier, attribué en vertu d'une décision, exigent le consentement de l'organe local de l'administration de l'État.

Art. 34. 1. A la requête du preneur, l'organe local de l'administration de l'État le laissera transformer ou reconstruire un local d'habitation ou d'exploitation, si cela est de nature à faciliter la jouissance du local. Dans le cas où les travaux de bâtiment requièrent un permis en vertu des dispositions sur le contrôle d'État des bâtiments, la décision est rendue dans la même procédure.

2. La disposition de l'ai. 1^{er} est applicable aux pièces accessoires.

3. Les frais des travaux définis aux alinéas 1 et 2 sont supportés par le preneur qui n'a pas droit à leur remboursement. Dans des cas exceptionnels, justifiés par la situation matérielle du preneur du local d'habitation, les frais des travaux peuvent être couverts sur les fonds d'État.

Art. 35. Le changement de destination d'un local d'habitation en local d'exploitation et inversement exige une autorisation de l'organe local de l'administration de l'État.

Art. 36. 1. En cas d'occupation par le preneur d'un local d'habitation d'une superficie supérieure à celle qui lui appartient, et lorsque l'excédent comprend au moins une pièce, l'organe local de l'administration de l'État doit proposer au preneur un local séparé en échange.

2. Si le preneur ne consent pas à déménager dans un local d'échange, il a le droit de continuer à occuper le local, mais il est tenu de payer un loyer augmenté pour l'excédent de superficie.

3. La disposition de l'ai. 2 n'est pas applicable quand le local est occupé par plus d'un preneur, dont l'un au moins occupe une superficie inférieure à celle qui lui appartient en vertu des normes de peuplement et sollicite l'attribution de la superficie excédentaire. Dans un tel cas, il faut rendre une décision ordonnant l'évacuation de la portion excédentaire du local et son attribution au preneur occupant la portion surpeuplée du local.

Art. 37. 1. Lorsque le bail d'un local ou d'un bâtiment résulte de la décision administrative d'attribution, le bailleur ne peut introduire une action tendant à la dissolution du bail et à la prononciation par le tribunal de l'évacuation du local que dans les cas où il existe des causes justifiant la dénonciation du bail sans observer les délais prescrits.

2. L'obligation d'évacuer le local dont le bail s'est formé en vertu d'une décision d'attribution, ne peut faire l'objet d'une transaction judiciaire ou d'un acte notarié, ni ne peut être prononcée par un jugement fondé sur l'acquiescement. Un jugement par défaut en cette matière ne peut être rendu qu'après la procédure de la preuve.

3. Lorsque le preneur enfreint d'une façon choquante ou opiniâtre le règlement de l'ordre à la maison ou, par sa conduite incorrecte, rend incommode la jouissance d'autres locaux dans le bâtiment, l'action dont il est question à l'ai. 1^{er} peut être introduite aussi par le preneur d'un autre local dans le bâtiment concerné.

Art. 38. 1. Lorsque le preneur a perdu le titre juridique à occuper un local d'habitation, l'organe local de l'administration de l'État peut reloger dans un logement de substitution non seulement le preneur, mais aussi les personnes qui habitent avec lui.

2. La disposition de l'ai. 1^{er} est applicable aux personnes qui restent dans le local après le décès du preneur, si ces personnes ne sont pas subrogées à lui dans le rapport de bail.

3. Quand après le décès du preneur il reste dans le local seulement une personne proche mineure en puissance parentale, l'organe local de l'administration de l'État peut la reloger dans l'appartement de ses père et mère, à moins qu'elle habite le local par suite d'une décision du tribunal de tutelle ou que, pour d'autres raisons, le relogement soit contraire à l'intérêt de cette personne.

4. La disposition de l'ai. 1^{er} est respectivement applicable aux locaux d'exploitation, sous cette réserve que la personne occupant un local d'exploitation sans titre juridique n'a pas droit à un logement de substitution.

Art. 39. Si le preneur a abandonné le local où restent ses enfants, les personnes adoptées par lui ou ses père et mère, l'organe local de l'administration de l'État doit, le cas échéant, leur attribuer ce local en tout ou en partie. Dans des cas socialement justifiés, d'autres personnes proches peuvent également obtenir l'attribution de tout ou d'une portion du local abandonné par le preneur. Si ces personnes restent dans le local sans avoir obtenu d'attribution, l'organe local de l'administration de l'État les relogera dans le local occupé par le preneur antérieur, lors même que ce local ne serait pas susceptible d'une décision d'attribution, ou dans un logement de substitution.

Art. 40. 1. Lorsque le local d'habitation se trouve dans un bâtiment servant à un autre usage ou dans un bâtiment destiné à être démoli ou reconstruit, l'organe local de l'administration de l'État rend une décision sur le relogement du preneur dans un local de substitution. Les frais de déménagement sont couverts par celui à la requête duquel le relogement est décidé.

2. Dans le cas où, aux termes des dispositions sur le contrôle d'État des bâtiments, il est constaté que la vie ou les biens des personnes occupant le bâtiment sont menacés, l'organe local de l'administration de l'État rend une décision sur le relogement des preneurs dans des locaux d'échange, et à défaut, dans des locaux de substitution pour un temps n'excédant pas six mois. Lorsque la menace est écartée, les preneurs ont le droit de se réinstaller dans les locaux antérieurement occupés, à moins que des circonstances particulières empêchent la réalisation de cette disposition.

Art. 41. 1. Dans des cas justifiés par des considérations sociales ou économiques particulières, l'organe local de l'administration de l'État peut rendre une décision modifiant l'état d'occupation des locaux d'exploitation occupés par les unités de l'économie socialisée — à l'exception des locaux constituant la propriété des coopératives de construction de logements —, lors même que le bail de ces locaux n'exigerait pas une décision d'attribution.

2. Lorsqu'un local d'exploitation situé dans une 'maison d'une coopérative de construction de logements, dont il est fait usage en vertu du contrat de bail, est requis à d'autres fins, l'organe local de l'administration de l'État peut demander à la direction de la coopérative la dénonciation du contrat de bail et la location du local à un autre preneur.

3. Les décisions concernant l'occupation des locaux par les institutions centrales d'État ou sociales sont rendues par le président du Conseil des ministres.

Art. 42. 1. En ce qui concerne les preneurs non énumérés à l'art. 41 al. 1^{er}, les décisions sur la limitation de l'attribution d'un local d'exploitation ou sur le relogement d'un tel local dans un local d'échange peuvent être rendues:

1° à la requête de l'unité de l'économie socialisée qui a besoin du local occupé par le preneur;

2° lorsque la disposition planifiée du réseau de locaux à usage commercial ou de services l'exige.

2. Lorsque le local d'exploitation se trouve dans un bâtiment destiné à être démolé ou reconstruit ou lorsqu'aux termes des dispositions sur le contrôle d'État des bâtiments on constate la nécessité d'évacuer le bâtiment dont l'état menace la vie ou les biens des habitants, l'organe local de l'administration de l'État retire l'attribution ou rend une décision sur le relogement dans un local d'échange.

Art. 43. L'organe local de l'administration de l'État peut rendre une décision retirant l'attribution dans le cas où le preneur, en concédant l'usage gratuit ou en sous-louant le local occupé ou une portion de celui-ci, en provoque le surpeuplement ou porte atteinte aux règles fondamentales de vie en société, ou encore lorsqu'il concède l'usage gratuit ou sous-loue le local sans le consentement requis de cet organe. Une telle décision peut être rendue aussi dans le cas où le preneur n'occupe pas en fait le local.

Art. 44. 1. L'organe local de l'administration de l'État peut rendre une décision attribuant un logement de substitution au profit des personnes évacuées des maisons menacées, ou privées d'habitation par suite d'une calamité (tempête, inondation) ou d'un incendie, dans une localité où le bail des locaux et des bâtiments se fait en vertu des contrats de bail, lorsque le bailleur refuse de conclure un tel contrat bien qu'il y soit invité.

2. L'attribution d'un logement de substitution est faite pour un temps indispensable à l'acquisition d'un appartement dans une coopérative de construction de logements ou à l'édification de sa propre maison.

Art. 45. 1. Le Conseil des ministres déterminera par voie de règlement les normes de peuplement des locaux d'habitation et les personnes qui peuvent bénéficier de l'attribution d'une surface habitable supplémentaire, ainsi que les conditions et la procédure d'une telle attribution.

2. Le Conseil des ministres peut, en tenant compte des changements économiques et sociaux ainsi que des changements en matière d'accroissement des revenus de la population et d'amélioration des conditions de l'habitat, fixer par voie de règlement les règles et la procédure de la satisfaction des besoins en logements ainsi que les catégories de locaux et de bâtiments auxquels ne sont pas applicables les normes de peuplement des locaux d'habitation.

3. Le ministre de la Science, de l'Enseignement supérieur et de la Technique déterminera par règlement, de concert avec les ministres intéressés, les règles d'occupation et d'évacuation des locaux situés dans les maisons d'étudiants ainsi que dans les hôtels pour enseignants et chercheurs, tandis que le ministre de l'Instruction publique et de l'Éducation en fera autant pour les locaux situés dans les internats, les maisons de boursiers et les maisons du jeune enseignant.

4. Le ministre du Travail, des Salaires et des Affaires sociales déterminera par voie de règlement, de concert avec les ministres intéressés et après entente avec le Conseil central des Syndicats, les règles d'occupation et d'évacuation des locaux situés dans les hôtels ouvriers.

Chapitre IV

LES APPARTEMENTS ATTRIBUÉS AU TITRE DES FONCTIONS EXERCÉES

Art. 46. 1. Les appartements attribués au titre des fonctions exercées sont des

locaux d'habitation dont disposent les unités de l'économie socialisée qui les attribuent à leurs travailleurs:

1ⁿ faisant partie des services productifs et techniques d'urgence;

2^o dont le travail exige l'occupation d'un appartement dans un bâtiment ou dans un ensemble de bâtiments donnés.

2. Les appartements en question sont attribués pour le temps d'exercice des fonctions justifiant l'occupation d'un tel appartement.

Art. 47. 1. Peuvent être attribués au titre des fonctions exercées les locaux situés:

1^o dans les maisons d'habitation appartenant à des établissements ou les locaux mis à la disposition des unités de l'économie socialisée dans d'autres bâtiments;

2^o dans les bâtiments situés sur les terrains surveillés et dans les bâtiments servant à un autre usage que l'habitation, s'ils sont administrés par les unités de l'économie socialisée;

3^o dans les bâtiments ferroviaires;

4^o dans les bâtiments situés sur les terrains des exploitations agricoles d'État.

2. Le Conseil des ministres fixera par voie de règlement, après entente avec le Conseil central des Syndicats, les conditions d'attribution, d'occupation et d'évacuation des appartements attribués au titre des fonctions exercées; il peut aussi étendre ou limiter les catégories de locaux susceptibles d'être attribués à ce titre.

Chapitre 5

L'ÉCHANGE DE LOCAUX D'HABITATION

Art. 48. 1. Les preneurs des locaux d'habitation dont le rapport de bail résulte d'une décision d'attribution, à l'exception des preneurs des appartements attribués au titre des fonctions exercées, peuvent échanger les locaux qu'ils occupent ainsi que les échanger contre les locaux coopératifs occupés par les membres des coopératives de construction de logements, les locaux dans les maisons unifamiliales occupées par leurs propriétaires ainsi que contre les locaux constituant un immeuble distinct.

2. L'échange peut consister aussi à fournir par celui qui en dispose d'un autre local, en échange du local occupé antérieurement.

3. L'échange des locaux dont il est question à l'ai. 1^{er} contre des locaux ou maisons faisant l'objet de propriété personnelle, exige le transfert de leur propriété selon les règles générales.

Art. 49. 1. L'échange de locaux d'habitation exige le consentement de ceux qui en disposent.

2. Le consentement à l'échange entre les parties intéressées doit être donné dans tous les cas où il est justifié par leurs intérêts légitimes, et notamment dans les cas:

1^o de surpeuplement du local;

2^o de possibilité d'obtenir par échange un appartement situé près du lieu de travail ;

3^o de situation familiale justifiant le changement de domicile;

4^o de considérations de santé justifiant la nécessité d'habiter un autre local.

3. Le refus de donner le consentement à l'échange d'un local ne peut intervenir que si l'échange est de nature à porter atteinte aux dispositions en vigueur ou de dégrader substantiellement les conditions d'habitation des personnes occupant la portion du local non concernée par l'échange. Le refus doit être motivé en détail, en indiquant les prémisses du refus.

Art. 50. 1. Le consentement de l'organe local de l'administration de l'État à l'échange d'un local dont le bail résulte d'une décision administrative d'attribution, constitue la décision d'attribution du local obtenu par échange.

2. Le preneur qui, par suite de l'échange, obtient un local d'habitation d'un standing supérieur ou d'une surface habitable plus grande par rapport au local antérieurement occupé, peut être tenu à verser une taxe déterminée.

3. Le ministre de l'Économie locale et de la Protection de l'environnement définira le montant et les règles de perception des taxes à l'occasion de l'échange de locaux d'habitation, ainsi que les règles de création et le champ d'activité des bureaux de courtage s'occupant des échanges d'appartements.

Art. 66. La loi entre en vigueur le 1^{er} août 1974.