



**PRZEKŁADY
AKTÓW
PRAWNYCH**

5(20)01

Wybrane akty prawne - Francja

BIULETYN



Przekłady Aktów Prawnych 5(20)01

Wybrane akty prawne
Francja

Biuletyn
Biura Studiów i Ekspertyz
Kancelarii Sejmu

Tłumaczenie z jęz. francuskiego: **Helena Klugiel-Królikowska**

Redakcja: **Andrzej Chodyra**

Projekt okładki: **Janina Knap**

© Copyright by Kancelaria Sejmu, Warszawa 2001

ISSN 1507-9805

Opracowanie graficzne, skład i łamanie: *Biuro Studiów i Ekspertyz*

Druk i oprawa: *Wydawnictwo Sejmowe*

Warszawa, wrzesień 2001

Spis treści

Ustawa nr 48-1360 z 1 września 1948 r. o zmianie i kodyfikacji przepisów regulujących stosunki między wynajmującym i najemcą lub lokatorem zajmującym lokal mieszkalny lub użytkowy i o ustanowieniu dodatków mieszkaniowych	7
Ustawa nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r. o popieraniu inwestycji czynszowych, nabywaniu własności mieszkań socjalnych i o rozwoju sprzedaży nieruchomości	61
Ustawa nr 89-462 z 6 lipca 1989 r. o poprawie stosunków między wynajmującym i najemcą i o zmianie ustawy nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r.	79
Ustawa nr 83-675 z 26 lipca 1983 r. o demokratyzacji sektora publicznego.....	103
Kodeks sądownictwa administracyjnego (<i>Księga I: Rada Stanu</i>)	127

Wstęp

Zamieszczone w niniejszym tomie teksty francuskich aktów prawnych mają na celu przybliżenie polskiemu czytelnikowi francuskiego prawa lokalowego, w szczególności problematyki ochrony lokatorów. Prezentowane zagadnienia są obecnie przedmiotem żywego zainteresowania opinii publicznej i debat parlamentarnych.

W tomie znalazł się także przekład francuskiej ustawy o demokratyzacji sektora publicznego oraz fragment kodeksu sądownictwa administracyjnego dotyczący francuskiej Rady Stanu.

**Ustawa nr 48-1360 z 1 września 1948 r.
o zmianie i kodyfikacji przepisów regulujących
stosunki między wynajmującym i najemcą
lub lokatorem zajmującym lokal mieszkalny
lub użytkowy i o ustanowieniu
dodatków mieszkaniowych**

*(Journal Officiel z 2 września 1948 r., sprostowanie JORF
z 10 września, 27 października 1948 r.)*

Artykuł D 0

W imieniu Prezydenta Republiki:

VINCENT AURIOL.

Prezes Rady Ministrów,
ANDRE MARIE.

Strażnik pieczęci, minister sprawiedliwości,
ROBERT LECOURT.

Minister spraw wewnętrznych,
JULES MOCH.

Minister finansów i spraw gospodarczych,
PAUL REYNAUD.

Minister pracy i ubezpieczeń społecznych,
DANIEL MAYER.

Minister odbudowy i urbanistyki,
RENE COTY.

Minister do spraw zdrowia publicznego i ludności,
PIERRE SCHNEITER.

Tytuł I

**Stosunki między wynajmującymi i najemcami lub lokatorami
lokali mieszkalnych lub użytkowych**

Artykuł 1

*(Ustawa nr 64-1278 z 23 grudnia 1964 r. Journal Officiel
z 24 grudnia 1964 r., sprostowanie JORF z 31 grudnia)
(Ustawa nr 70-598 z 9 lipca 1970 r. Journal Officiel z 10 lipca 1970 r.)*

W Paryżu,

W promieniu pięćdziesięciu kilometrów od historycznych fortyfikacji Paryża,

W gminach liczących ponad 4.000 mieszkańców lub które graniczą z gminami liczącymi co najmniej 10.000 mieszkańców, przy czym liczby te wynikają ze spisu powszechnego z 1968 r.,

W gminach liczących do 4.000 mieszkańców, w których liczba mieszkańców wzrastała o ponad 5% z każdym kolejnym spisem powszechnym z 1954, 1962 i 1968 r. w porównaniu z poprzednim spisem,

Z zastrzeżeniem dekretów wykonawczych wydanych zgodnie z przepisami ostatniego ustępu niniejszego artykułu, zajęcie lokali mieszkalnych lub użytkowych niedochodowych lub nie podlegających prawu najmu, jak również lokali przeznaczonych do wypełniania zadań z zakresu służby publicznej, w których część mieszkalna jest nierozłącznie związana z lokalem służącym wykonywaniu tych zadań, podlega, po wygaśnięciu pisemnej lub ustnej umowy najmu, niniejszym przepisom.

Dekrety wydane na wniosek ministra ds. infrastruktury i budownictwa mieszkaniowego określą gminy, w których niniejsze przepisy przestaną obowiązywać w części lub w całości lub w których będą wprowadzone w życie na tych samych warunkach.

Artykuł 1bis

(Wprowadzony ustawą nr 70-598 z 9 lipca 1970 r. Journal Officiel z 10 lipca 1970 r.)

Dekrety wydane zgodnie z przepisami ostatniego ustępu art. 1 powodujące ustanie obowiązywania niniejszych przepisów, mogą przewidywać ich utrzymanie w mocy w odniesieniu do niektórych kategorii najemców lub lokatorów, w zależności od ich wieku lub stanu zdrowia, z uwzględnieniem ich dochodów, oszacowanych w dniu opublikowania dekretu.

Artykuł 1 ter

(Wprowadzony ustawą nr 70-598 z 9 lipca 1970 r. Journal Officiel z 10 lipca 1970 r.)

W razie połączenia gmin lub zmiany granic gminy, lokale podlegają przepisom najmu, którym podlegały wcześniej, z zastrzeżeniem dekretów przewidzianych w ostatnim ustępie art. 1.

Artykuł 2

(Ustawa nr 62-902 z 4 sierpnia 1962 r. Journal Officiel z 7 sierpnia 1962 r., sprostowanie JORF z 15 sierpnia 1962 r.)

Przepisy niniejszej ustawy nie mają zastosowania do garaży lub pomieszczeń z przeznaczeniem na garaż, wynajętych jako lokale przynależne do lokali wymienionych w art. 1 i położonych w budynkach wielorodzinnych.

Z chwilą wygaśnięcia umowy najmu, właściciel może odzyskać garaże lub pomieszczenia, bez względu na niepodzielny charakter najmu; również najemca lub lokator, mogą zrezygnować z tych pomieszczeń w trakcie trwania najmu, przy czym druga strona nie może się temu sprzeciwić.

Artykuł 3

*(Ustawa nr 62-902 z 4 sierpnia 1962 r. Journal Officiel z 7 sierpnia 1962 r.,
sprostowanie JORF z 15 sierpnia 1962 r.)*

(Ustawa nr 70-598 z 9 lipca 1970 r. Journal Officiel z 10 lipca 1970 r.)

*(Ustawa nr 85-729 z 18 lipca 1985 r. art. 35 Journal Officiel
z 19 lipca 1985 r.)*

Przepisy niniejszego tytułu nie mają zastosowania do mieszkań wybudowanych lub ukończonych po 1 września 1948 r. Mają jednak zastosowanie do mieszkań wyremontowanych lub odbudowanych na warunkach przewidzianych w art. 70 i 71 i zajętych przez osoby wymienione w art. 70 lub przez najemców lub lokatorów, którzy zajmowali mieszkanie w dniu promulgacji ustawy nr 62-902 z 4 sierpnia 1962 r.

Uznaje się za mieszkania wybudowane lub ukończone po 1 września 1948 r.:

- lokale używane przed 1 czerwca 1948 r. w innych celach niż mieszkalne i w późniejszym czasie przeznaczone na cele mieszkalne z zastrzeżeniem, że, z chwilą zmiany przeznaczenia, spełniają wymagania określone w dekrete wydany na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa;

- lokale pozyskane w wyniku odbudowy zgodnie z art. 11, nadbudowy lub dobudowy zgodnie z art. 12, z zastrzeżeniem przepisów art. 13 i 42;

- lokale, w których wykonano prace z zakresu przewidzianego w art. L. 313-3 kodeksu urbanistycznego lub w strefie przewidzianej w art. L. 313-4 tego kodeksu, na które wydano zezwolenie lub nakaz na warunkach przewidzianych w tych artykułach, chyba że mieszkania te są zajęte przez najemcę lub lokatora, który nie opuścił mieszkania podczas trwania robót lub podlega przepisom art. 13 niniejszej ustawy, art. L. 313-7 kodeksu urbanistycznego, lub który korzysta z prawa przywrócenia przewidzianego w art. L. 314-3 tego kodeksu.

Artykuł 3 bis

(Wprowadzony rozporządzeniem z mocą ustawy nr 58-1343 z 27 grudnia 1958 r. Journal Officiel z 28 grudnia 1958 r.)

W gminach liczących do 10.000 mieszkańców (z wyłączeniem gmin znajdujących się w promieniu 50 kilometrów od starych fortyfikacji Paryża) przepisy niniejszego tytułu nie mają zastosowania do najemców, którzy zajęli mieszkanie po 1 stycznia 1959 r., z wyjątkiem najemców wymienionych w art. 79.

Dekrety wydane na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa mogą:

1. wprowadzać odstępstwa od przepisów poprzedniego ustępu;
2. rozszerzyć stosowanie przepisów na inne gminy.

Artykuł 3 ter

(Ustawa nr 62-902 z 4 sierpnia 1962 r. Journal Officiel z 7 sierpnia 1962 r., sprostowanie JORF z 15 sierpnia 1962 r.)

(Ustawa nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r. art. 26 I Journal Officiel z 24 grudnia 1986 r.)

Umowa najmu lokali innych niż wymienione w art. 10 pkt 4 niniejszej ustawy, zawarta po zajęciu lokalu przez najemcę na czas co najmniej sześciu lat, może odstępować, w czasie trwania najmu, od przepisów rozdziałów I – IV niniejszego tytułu. Najemca ma prawo do rocznego okresu wypowiedzenia i jest ono zastrzeżone wyłącznie dla niego.

Umowa ta podlega przepisom rozdziałów I – III ustawy nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r. o popieraniu inwestycji czynszowych, nabywaniu własności lokali socjalnych i rozwoju sprzedaży nieruchomości, o ile nie są sprzeczne z przepisami przewidzianymi w ustępie pierwszym niniejszego artykułu.

Jeżeli, z chwilą wygaśnięcia umowy najmu, lokal odpowiada normom przewidzianym w art. 25 ustawy nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r., stosuje się do niego przepisy rozdziałów I – III wskazanej ustawy. Przepisy niniejszej ustawy nie mają wówczas zastosowania.

Jeżeli umowa najmu została zawarta przed ogłoszeniem ustawy nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r., do lokalu mają zastosowanie przepisy art. 20 wskazanej ustawy.

Artykuł 3 quater

*(Ustawa nr 62-902 z 4 sierpnia 1962 r. Journal Officiel z 7 sierpnia 1962 r.,
sprostowanie JORF z 15 sierpnia 1962 r.)*

Przepisy niniejszego tytułu nie mają zastosowania do lokali w części lub całości użytkowych, jeżeli lokal i umowa odpowiadają warunkom określonym w dekrete wydanym na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa i jeżeli zajęcie lokalu nastąpi po dacie ogłoszenia dekretu.

Artykuł 3 octies

*(Ustawa nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r. art. 26 III Journal Officiel
z 24 grudnia 1986 r.)*

W gminach nie wymienionych w art. 3 bis ust. 1 i nie będących przedmiotem dekretu wydanego zgodnie z art. 3 bis pkt 2, wynajem lokali zaliczonych do kategorii IV i faktycznie pustych, innych niż lokale opróżnione w ciągu ostatnich pięciu lat w związku z zastosowaniem jednego z praw do przejęcia przewidzianych w art. 18, 19, 20 bis, 24 i 25 niniejszej ustawy, nie podlega przepisom niniejszego tytułu.

Przepisy niniejszego tytułu mają zastosowanie do osób, które zajęły lokal zgodnie z decyzją o przekwaterowaniu dokonany w zastosowaniu art. 18 i 19 niniejszej ustawy.

Lokale te powinny odpowiadać normom przewidzianym w art. 25 ustawy nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r.

Z chwilą wygaśnięcia umowy najmu zawartej w należytej formie w zastosowaniu niniejszego artykułu, lokal nie podlega przepisom niniejszej ustawy.

Artykuł 3 nonies

*(Ustawa nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r. art. 26 IV Journal Officiel
z 24 grudnia 1986 r.)*

Czas trwania umów najmu zawartych w zastosowaniu art. 3 bis pkt 2 i art. 3 quater i 3 octies wynosi co najmniej sześć lat; wyłącznie najemca ma prawo do złożenia wypowiedzenia z końcem każdego roku; z zastrzeżeniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, najemca może w każdej chwili odstąpić od najmu z przyczyn rodzinnych lub zawodowych. Lokale, które nie są wyłącznie użytkowe podlegają przepisom rozdziałów I – III wyżej wymienionej ustawy nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r., jeżeli nie są sprzeczne z przepisami niniejszego artykułu.

Formalności związane z zawarciem umowy najmu w zastosowaniu art. 3 bis pkt 2 i art. 3 ter, 3 quater i 3 octies są określone w dekrete.

Rozdział I

Prawo do pozostania w lokalu z mocy przepisów prawa

Artykuł 4

(Ustawa nr 62-902 z 4 sierpnia 1962 r. Journal Officiel z 7 sierpnia 1962 r.)

*(Ustawa nr 66-879 z 29 listopada 1966 r. Journal Officiel
z 30 listopada 1966 r.)*

(Ustawa nr 69-2 z 3 stycznia 1969 r. Journal Officiel z 4 stycznia 1969 r.)

*(Ustawa nr 75-1351 z 31 grudnia 1975 r. Journal Officiel
z 4 stycznia 1976 r.)*

Niezależnie od daty zajęcia lokalu, osoby zajmujące w dobrej wierze lokale określone w art. 1 korzystają z mocy prawa i bez wypełniania jakichkolwiek formalności z prawa do pozostania w wynajmowanym lokalu zgodnie z klauzulami i warunkami pierwotnej umowy jeżeli nie są sprzeczne z przepisami niniejszej ustawy,

Uznaje się, że najemcy, podnajemcy, cesjonariusze praw najmu oraz lokatorzy zajmujący lokal na podstawie lub w wyniku zawarcia pisemnej lub ustnej umowy najmu, legalnego podnajmu, legalnego

przeniesienia praw najmu, legalnej zamiany, wypełniający swoje zobowiązania po wygaśnięciu umowy są najemcami i lokatorami w dobrej wierze.

Dokument, za pośrednictwem którego wynajmujący powiadamia najemcę o wygaśnięciu umowy najmu i który powoduje zastosowanie powyższych przepisów powinien przytaczać, pod rygorem nieważności, przepisy dwóch poprzednich ustępów oraz zawierać zapis wyjaśniający, że nie stanowi dokumentu zobowiązującego do faktycznego opuszczenia lokalu.

Nie jest traktowany jako naruszenie postanowień umowy najmu fakt wykonywania przez lokatora lub najemcę lokalu użytkowego działalności we współpracy z innymi osobami wykonującymi wolny zawód, na warunkach przewidzianych w przepisach regulujących wykonywanie zawodu, lub w ramach spółki utworzonej zgodnie z ustawą nr 66-879 z 29 listopada 1966 r.

W przypadku częściowego najmu lub częściowego podnajmu, nie można powoływać się na prawo do pozostania w lokalu (nie jest skuteczne) wobec właściciela, najemcy lub głównego lokatora, jeżeli zajęte lokale tworzą łącznie z pozostałą częścią mieszkania niepodzielną całość lub gdy częściowy najem lub podnajem obejmuje pokoje przynależne do lokalu zajmowanego przez właściciela, najemcę lub głównego lokatora.

Artykuł 5

(Ustawa nr 62-902 z 4 sierpnia 1962 r. Journal Officiel z 7 sierpnia 1962 r.)

(Ustawa nr 70-598 z 9 lipca 1970 r. Journal Officiel z 10 lipca 1970 r.)

(Ustawa nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r. art. 27 Journal Officiel z 24 grudnia 1986 r.)

I. – W razie porzucenia miejsca zamieszkania lub śmierci najemcy lub lokatora w dobrej wierze, prawo do pozostania w lokalach wymienionych w art. 1 przysługuje małżonkowi oraz wstępnym, o ile z nim faktycznie mieszkali przez okres dłuższy niż jeden rok, osobom niepełnosprawnym wymienionym w art. 27 pkt 2) oraz nieletnim dzieciom do czasu osiągnięcia pełnoletności.

II. – Bez względu na przepisy par. I niniejszego artykułu, z prawa do pozostania w lokalu korzystają osoby, którym prawo to przysługiwało przed opublikowaniem niniejszej ustawy.

W razie postępowania rozwodowego lub separacji, sąd, do którego wpłynęła sprawa przyznaje jednemu ze współmałżonków ewentualne prawo do pozostania w lokalu ze względu na interes społeczny lub rodzinny. Jeżeli pokwitowania wpłaty nie były wystawiane na współmałżonka, któremu przyznano to prawo, o postanowieniu sądu należy powiadomić wynajmującego listem poleconym z potwierdzeniem odbioru w terminie trzech miesięcy od daty wydania decyzji. Sąd wskazany w rozdziale V jest właściwy dla wszystkich skarg wynajmującego dotyczących warunków wymaganych niniejszą ustawą.

Prawo do pozostania w lokalu nie będzie miało jednak zastosowania do lokali o charakterze wyłącznie użytkowym, chyba że jedna z osób wskazanych w poprzednich ustępach będzie nadal prowadziła w nich działalność zawodową, do której lokale były przeznaczone.

Artykuł 6

(Ustawa nr 49-507 z 14 kwietnia 1949 r. Journal Officiel z 15 kwietnia 1949 r., weszła w życie 12 lipca 1949 r.)

*(Ustawa nr 49-945 z 16 lipca 1949 r. Journal Officiel z 16 lipca 1949 r.)
(Ustawa nr 62-902 z 4 sierpnia 1962 r. Journal Officiel z 7 sierpnia 1962 r.)*

W gminach, w których nie stosuje się prawa do pozostania w lokalu, z przepisów przewidzianych w niniejszym rozdziale korzystają z mocy prawa ofiary klęsk żywiołowych i uchodźcy pozbawieni miejsca zamieszkania, do czasu kiedy będą mogli ponownie zamieszkać w swoim wyremontowanym lokalu lub w lokalu odbudowanym w zastępstwie ich pierwotnego miejsca zamieszkania, lub zająć lokal odpowiadający ich potrzebom przekazany im tymczasowo przez organy administracji.

W każdym przypadku ofiary klęsk żywiołowych lub uchodźcy nie mogą powoływać się na przepisy poprzedniego ustępu po upływie terminów określonych w dekretach wydanych w tym celu, na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, z uwzględnieniem zaawansowania robót budowlanych.

Artykuł 7

*(Ustawa nr 58-1343 z 27 grudnia 1958 r. Journal Officiel
z 28 grudnia 1958 r.)*

W gminach, w których nie stosuje się prawa do pozostania w lokalu, przysługuje ono jednak najemcy, podnajemcy, cesjonariuszowi prawa najmu lub lokatorowi, do których mają zastosowanie przepisy artykułów 161 i 184 kodeksu rodziny i pomocy społecznej lub na których właściciel nałożył lub próbował nałożyć czynsz wyższy niż dozwolony.

Artykuł 8

*(Ustawa nr 62-902 z 4 sierpnia 1962 r. Journal Officiel z 7 sierpnia 1962 r.)
(Ustawa nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r. art. 26 II Journal Officiel
z 24 grudnia 1986 r.)
(Wprowadzony ustawą nr 91-662 z 13 lipca 1991 r. art. 45 Journal Officiel
z 19 lipca 1991r.)*

Prawo do pozostania w lokalu ma zastosowanie do związków i stowarzyszeń zawodowych, o ile spełniają warunki przewidziane w art. 4.

Wypowiedzenie umowy najmu związkom i stowarzyszeniom zawodowym przed datą opublikowania ustawy nr 91-662 z 13 lipca 1991 r. o kierunkach rozwoju miasta jest nieważne i bezskuteczne, chyba że skutkowało wydaniem ostatecznej decyzji o eksmisji.

Na przepisy niniejszego artykułu mogą się powoływać wyłącznie związki i stowarzyszenia zawodowe, które w dniu 23 grudnia 1986 r. podlegały przepisom niniejszego rozdziału. Związki i stowarzyszenia zawodowe nie mogą się powoływać na przepisy art. 28 ustawy nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r. o popieraniu inwestycji czynszowych, nabywania własności lokali socjalnych i rozwoju sprzedaży nieruchomości.

Przepisy art. 28 ustawy nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r. o popieraniu inwestycji czynszowych, nabywania własności lokali socjalnych

i rozwoju sprzedaży nieruchomości nie są obowiązujące wobec związków i stowarzyszeń zawodowych.

Artykuł 9

(Ustawa nr 62-902 z 4 sierpnia 1962 r. Journal Officiel z 7 sierpnia 1962 r., sprostowanie JOFR z 15 sierpnia 1962 r.)

Bez względu na klauzule stanowiące inaczej, w gminach wskazanych w art. 10 pkt 7 niniejszej ustawy, każdy najemca lub podnajemca, który nie spełnia w wystarczającym stopniu warunków przewidzianych w wyżej wymienionym artykule, może wnieść o rozwiązanie umowy bez odszkodowania z tego tytułu.

Rozwiązanie umowy jest zgodne z prawem.

Wniosek należy przesłać wynajmującemu listem poleconym z potwierdzeniem odbioru. Rozwiązanie umowy skutkuje po upływie jednego miesiąca od daty otrzymania listu poleconego.

Artykuł 9 bis

(Wprowadzony ustawą nr 62-902 z 4 sierpnia 1962 r. Journal Officiel z 7 sierpnia 1962 r., sprostowanie JOFR z 15 sierpnia 1962 r.)

W gminach wskazanych w art. 10 pkt 7, wynajmujący może domagać się, w tej samej formie, rozwiązania umowy w razie śmierci najemcy jeżeli spadkobiercy lub osoby uprawnione nie zajmą lokalu w ciągu trzech miesięcy od daty śmierci.

W razie niestawiennictwa tych osób, po upływie jednego miesiąca od daty otrzymania listu poleconego, wynajmujący może złożyć do właściwego sądu, zgodnie z rozdziałem V, wniosek o wydanie zezwolenia na otwarcie drzwi, na przystąpienie przez komornika do inwentaryzacji i wyprowadzenia rzeczy ruchomych. Rzeczy ruchome zostają złożone do depozytu na koszt spadkobierców.

Artykuł 10

(Ustawa nr 49-945 z 16 lipca 1949 r. Journal Officiel z 16 lipca 1949 r.)

*(Dekret nr 53-700 z 9 sierpnia 1953 r. Journal Officiel
z 10 sierpnia 1953 r.)*

(Rozporządzenie z mocą ustawy nr 58-1343 z 27 grudnia 1958 r.

Journal Officiel z 28 grudnia 1958 r.)

(Ustawa nr 70-612 z 10 lipca 1970 r. Journal Officiel z 12 lipca 1970 r.)

Nie przysługuje prawo do pozostania w lokalu osobom określonym w art. 4, 5, 6, 7 i 8:

1. które otrzymały ostateczny wyrok sądowy nakazujący eksmisję zgodnie z przepisami prawa powszechnego lub przepisami wcześniejszymi zezwalającymi na wykonywanie prawa przejęcia lub osoby, które otrzymały podobny wyrok nakazujący eksmisję z jednego z powodów i na warunkach przewidzianych w niniejszej ustawie; jeżeli wyrok nakazuje eksmisję jedynie w związku z wygaśnięciem umowy najmu lub prawa do pozostania w lokalu przyznanego na podstawie wcześniejszych ustaw, lokator nie zostanie pozbawiony prawa do pozostania w lokalu;

2. które nie zajmowały faktycznie wynajętych lokali lub nie spowodowały ich zajęcia przez osoby stale z nimi zamieszkujące, będące członkami ich rodziny bądź pozostające na ich utrzymaniu. Wymagany okres zajmowania lokalu wynosi osiem miesięcy podczas jednego roku najmu, chyba że zawód, zajmowane stanowisko lub inny prawnie uznany powód uzasadnia krótszy okres zajmowania lokalu. W szczególności, wymagany okres zajmowania lokalu może być skrócony do sześciu miesięcy w ciągu trzech lat, jeżeli lokator przedstawi dowód na to, że w związku z ciężącymi na nim obowiązkami służbowymi jest zmuszony do przebywania tymczasowo poza terytorium Francji metropolitalnej;

3. które mają kilka miejsc zamieszkania, z wyjątkiem lokalu stanowiącego główne miejsce zamieszkania, chyba że osoby te uzasadnią, że ich stanowisko służbowe lub zawód je do tego zobowiązuje;

4. które zajmują lokale wskazane w art. L. 43 kodeksu zdrowia publicznego lub lokale objęte zakazem zamieszkania wydanym zgod-

nie z art. L. 28 lub art. L. 42 kodeksu zdrowia publicznego, lub lokale objęte, na podstawie art. L. 511-1 i 511-2 kodeksu budowlanego, zarządzeniem o remoncie lub wyburzeniu budynku, w którym się znajdują, grożącego zawaleniem.

Jeżeli jednak zakaz został wydany w trybie tymczasowym lub jeżeli wskazane w poprzednim ustępie zarządzenie wydane w związku z zagrażającym niebezpieczeństwem zostało unieważnione, byli lokatorzy mogą się powołać na przepisy niniejszego rozdziału w celu ponownego wejścia w posiadanie lokalu;

5. które zajmują lokale znajdujące się w budynkach nabytych lub wywłaszczonych w interesie publicznym, pod warunkiem, że administracja zapewni zakwaterowanie dla najemców lub lokatorów eksmitowanych;

6. które zajmują lokale w miejscach wypoczynkowych, w odniesieniu do tych lokali;

7. które, w promieniu 50 kilometrów od starych fortyfikacji Paryża oraz w gminach liczących do 10.000 mieszkańców nie spełniają, po upływie sześciu miesięcy od daty zawiadomienia o wypowiedzeniu najmu, warunków zamieszkania ustalonych zgodnie z art. 327 kodeksu urbanistycznego.

Przepisy te mogą mieć zastosowanie do gmin wyżej nie wymienionych, na mocy dekretu wydanego na podstawie protokołu budowlanego.

W celu stosowania powyższych warunków, nie należy uwzględniać pokoju lub pokojów legalnie podnajmowanych ani ich lokatorów.

Na zmniejszenie liczby lokatorów w związku z zawarciem związku małżeńskiego lub w związku ze śmiercią lokatora można się powoływać po upływie jednego roku od daty zawarcia związku lub śmierci.

Niniejszy punkt oraz ostateczne warunki zamieszkania ustalone dla gminy w zastosowaniu art. L. 621-2 kodeksu budowlanego oraz przepisy art. 79 niniejszej ustawy powinny być przytoczone, pod rygorem nieważności, w każdym wypowiedzeniu umowy najmu złożonym w zastosowaniu niniejszego punktu;

8. których tytuł do zamieszkania stanowi klauzulę dodatkową do umowy o pracę;

9. które dysponują innym lokalem odpowiadającym ich potrzebom i potrzebom członków ich rodziny lub osób pozostających na ich utrzymaniu, zamieszkujących wspólnie z nimi od ponad sześciu miesięcy lub które, korzystając z prawa do odzyskania, mogą odzyskać taki lokal.

Lokator, który jest w stanie udokumentować wszczęcie i prowadzenie zgodnego z prawem postępowania sądowego w ciągu dwóch tygodni przewidzianych na zakwestionowanie prawa do pozostania w lokalu, zostanie zmuszony do opuszczenia lokalu dopiero wówczas, gdy wejdzie w posiadanie lokalu, w sprawie którego wszczęte jest owo postępowanie sądowe;

10. które zajmują lokale znajdujące się w zdrojowiskach, w uzdrowiskach lub miejscowościach klimatycznych, przeznaczone przed 2 września 1939 r. na wynajem sezonowy lub zajmowane w sezonie przez właściciela.

Przepisy zawarte w niniejszym punkcie nie mają zastosowania do ofiar klęsk żywiołowych i uchodźców pozbawionych mieszkania, do czasu kiedy będą mogli ponownie zamieszkać w swoim wyremontowanym lokalu lub w lokalu odbudowanym w zastępstwie ich pierwotnego miejsca zamieszkania, lub zająć lokal odpowiadający ich potrzebom oddany przez administrację tymczasowo do ich dyspozycji.

Przepisy te nie mają również zastosowania do osób wynajmujących drodze polubownej w związku z przekształceniem wcześniejszego nakazu rekwizycji.

11. które, choć zaproponowano im mieszkanie docelowe odpowiadające ich potrzebom i nie wykraczające poza normy HLM, nadal zajmują lokale należące do instytucji HLM i przeznaczone na tymczasowe zakwaterowanie lokatorów zajmujących lokale lub pomieszczenia wskazane w ustępie pierwszym art. 13 ustawy nr 70-612 z 10 lipca 1970 r.

Artykuł 11

*(Rozporządzenie z mocą ustawy nr 58-1343 z 27 grudnia 1958 r.
Journal Officiel z 28 grudnia 1958 r.)*

Nie można powoływać się na prawo do pozostania w lokalu wobec właściciela, który uzyskał od ministra budownictwa lub jego przedstawiciela zezwolenie na wyburzenie budynku, by wybudować inny budynek o większej powierzchni mieszkalnej i zawierający większą liczbę mieszkań niż budynek wyburzony.

Właściciel jest obowiązany powiadomić, z sześciomiesięcznym wyprzedzeniem, każdego lokatora o konieczności opróżnienia lokalu.

Ponadto, jest obowiązany rozpocząć prace budowlane w ciągu trzech miesięcy od daty opróżnienia lokalu przez ostatniego lokatora.

Opróżnione lokale nie mogą być ponownie zasiedlone przed rozpoczęciem robót.

Artykuł 12

(Ustawa nr 62-903 z 4 sierpnia 1962 r. Journal Officiel z 7 sierpnia 1962 r.)

Nie można powoływać się na prawo do pozostania w lokalu wobec właściciela, który za uprzednią zgodą ministra właściwego do spraw odbudowy i urbanistyki i jego przedstawiciela, wykonuje prace takie jak nadbudowa lub dobudowa, mające na celu zwiększenie powierzchni mieszkalnej, liczby mieszkań lub komfortu budynku, i które uniemożliwiają zamieszkanie lokatora i jego rodziny.

Te same przepisy obowiązują jeżeli właściciel wykonuje prace, na które uzyskał zezwolenie lub nakaz na warunkach przewidzianych w w art. 3 ustawy nr 62-903 z 4 sierpnia 1962 r wymagające opróżnienia lokali w określonym sektorze lub strefie przewidzianych w wymienionym artykule.

Właściciel jest obowiązany powiadomić z sześciomiesięcznym wyprzedzeniem każdego lokatora o konieczności opróżnienia wynajmowanego lokalu. Jest obowiązany rozpocząć prace budowlane w ciągu trzech miesięcy od daty opróżnienia lokalu przez ostatniego lokatora.

Artykuł 13

*(Dekret nr 53-700 z 9 sierpnia 1953 r. Journal Officiel
z 10 sierpnia 1953 r.)*

*(Rozporządzenie z mocą ustawy nr 58-1343 z 27 grudnia 1958 r.
Journal Officiel z 28 grudnia 1958 r.)*

*(Ustawa nr 75-1351 z 31 grudnia 1975 r. Journal Officiel
z 4 stycznia 1976 r.)*

Osoby pozbawione lokalu w zastosowaniu art. 11 i 12 korzystają, o ile nie zostały zakwaterowane w lokalu spełniającym warunki przewidziane w art. 13 bis niniejszej ustawy, z prawa do powrotu do jednego z lokali mieszczących się w budynkach, w których prowadzono prace wskazane w wyżej wymienionych artykułach i mogą pozostać w tych lokalach na warunkach przewidzianych w niniejszej ustawie.

Z chwilą zakończenia prac, właściciel jest obowiązany wezwać osoby te, listem poleconym z potwierdzeniem odbioru lub w drodze aktu pozasądowego, do poinformowania go w terminie jednego miesiąca w tej samej formie, o zamiarze skorzystania z tego prawa. Zawiadomienie powinno określać, pod rygorem nieważności, formę i termin odpowiedzi.

Artykuł 13 bis

*(Ustawa nr 75-1351 z 31 grudnia 1975 r. Journal Officiel
z 4 stycznia 1976 r.)*

(Ustawa nr 76-615 z 9 grudnia 1976 r. Journal Officiel z 10 lipca 1976 r.)

Lokal oddany do dyspozycji osób pozbawionych lokalu mieszkalnego w zastosowaniu art. 11 i 12, powinien być w dobrym stanie, odpowiadać normom higieny i potrzebom osobistym lub rodzinnym tych osób i, w razie potrzeby, zawodowym, oraz ich możliwościom finansowym. Powinien ponadto znajdować się:

- w tej samej dzielnicy lub dzielnicach przyległych lub w gminach przyległych do dzielnicy, w której znajduje się lokal odebrany, jeżeli jest on położony w gminie dzielącej się na dzielnice;

- w tym samym kantonie lub w kantonach przyległych w ramach tej samej gminy lub w gminach przyległych do tego kantonu, jeżeli gmina jest podzielona na kantony;

- w pozostałych przypadkach, na terytorium tej samej gminy lub gminy przyległej, w odległości do 5 kilometrów.

Artykuł 13 ter

*(Ustawa nr 75-1351 z 31 grudnia 1975 r. Journal Officiel
z 4 stycznia 1976 r.)*

Wypowiedzenie złożone w zastosowaniu art. 11 i 12 niniejszej ustawy powinno być pod rygorem nieważności umotywowane i przytaczać przepisy art. 13 i 13 bis niniejszej ustawy.

Artykuł 13 quater

*(Wprowadzony ustawą nr 75-1351 z 31 grudnia 1975 r. Journal Officiel
z 4 stycznia 1976 r.)*

Wszelkie umowy między wynajmującym i lokatorem lub najemcą, zawierane dla celów stosowania przepisów art. 11 – 13 bis niniejszej ustawy, powinny być podpisywane, pod rygorem nieważności, wyłącznie po upływie trzydziestu dni od daty otrzymania wniosku.

Projekt umowy należy przekazać najemcy lub lokatorowi listem poleconym z potwierdzeniem odbioru.

Pod rygorem nieważności umowy, projekt oraz podpisana w późniejszym czasie umowa powinny wyraźną czcionką przytaczać przepisy niniejszego artykułu. Potwierdzenie odbioru wymienione w ustępie drugim niniejszego artykułu należy dołączyć do umowy, pod rygorem jej nieważności.

Artykuł 14

*(Ustawa nr 64-1278 z 23 grudnia 1964 r. Journal Officiel
z 24 grudnia 1964 r.)*

*(Ustawa nr 67-561 z 12 lipca 1967 r. Journal Officiel z 13 lipca 1967 r.,
weszła w życie 10 listopada 1968 r.)*

*(Ustawa nr 75-1351 z 31 grudnia 1975 r. Journal Officiel
z 4 stycznia 1976 r.)*

*(Ustawa nr 76-1285 z 31 grudnia 1976 r. Journal Officiel
z 1 stycznia 1977 r.)*

Bez względu na przepisy art. 1723 kodeksu cywilnego, najemcy lub lokatorzy budynku nie mogą stawać na przeszkodzie pracom mającym na celu zwiększenie powierzchni mieszkalnej, liczby mieszkań lub komfortu budynku lub jednego lub kilku mieszkań w budynku, które właściciel zamierza podjąć za uprzednim zezwoleniem ministra budownictwa lub jego przedstawiciela, jeżeli prace te nie uniemożliwiają najemcy lub lokatorowi i ich rodzinie mieszkanie w tym budynku.

Zezwolenie nie jest konieczne w przypadku prac wpisanych na listę ustaloną dekretem. Lista wymienionych prac jest zależna od sytuacji majątku nieruchomego zabudowanego i od warunków jego wykorzystania w gminie lub gminach podlegających przepisom niniejszej ustawy.

W zależności od rodzaju prac i z zastrzeżeniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, lokatorzy są zobowiązani bądź do opróżnienia części lokali, w których mają być podjęte prace, bądź do udostępnienia mieszkania i wyrażenia zgody na przeprowadzenie niezbędnych instalacji.

Jeżeli prace trwają dłużej niż 40 dni, czynsz zostanie obniżony proporcjonalnie do czasu ich trwania i do części lokalu, której lokatorzy zostali pozbawieni.

Jeżeli prace mają na celu podział mieszkania zajmowanego przez niewystarczającą liczbę lokatorów w rozumieniu art. 10 pkt 7, lokator może domagać się jedynie wynajmu takiej liczby pokoi, jaka jest przewidziana w art. 327 kodeksu urbanistyki.

W każdym wypadku, jeżeli prace wskazane w niniejszym artykule dotyczą jednego mieszkania, właściciel jest obowiązany powiadomić najemcę lub lokatora, w drodze aktu pozasądowego lub listem poleconym z potwierdzeniem odbioru, o zamiarze podjęcia prac. Jeżeli najemca lub lokator zamierza sprzeciwić się podjęciu prac lub warunkom ich wykonywania z ważnych i uzasadnionych przyczyn, winien wnieść skargę do właściwego sądu w ciągu dwóch miesięcy od daty otrzymania powiadomienia, pod rygorem prekluzji.

Powiadomienie przewidziane w trzecim ustępie niniejszego artykułu powinno zawierać, pod rygorem nieważności, treść art. 14 i 59 bis niniejszej ustawy w pełnym brzmieniu, krótki opis prac, warunki ich wykonania, wskazanie podstaw obliczania czynszu po zakończeniu prac, kopię zezwolenia wskazanego w ustępie pierwszym niniejszego artykułu, o ile jest ono wymagane.

W braku zezwolenia lub powiadomienia, o których mowa w niniejszym artykule lub w razie wykonywania prac na innych warunkach niż wskazane w powiadomieniu lub jeżeli prace, również te, na które nie jest wymagane zezwolenie, mają charakter nadużycia lub szykany, sędzia sądu instancji orzekający w drodze tymczasowego postanowienia ma prawo postanowić o zakazie lub przerwaniu prac. Może postanowić o tymczasowym zakazie lub przerwaniu prac, jeżeli uzna, że konieczne jest zastosowanie środka dochodzeniowego.

Artykuł 14 bis

(Wprowadzony ustawą nr 67-561 z 12 lipca 1967 r. Journal Officiel z 13 lipca 1967 r., weszła w życie 10 listopada 1968 r.)

Przepisy ustawy nr 67-561 z 12 lipca 1967 r. o poprawie warunków mieszkaniowych mają zastosowanie do lokatorów w dobrej wierze na tych samych warunkach jak do najemców.

Artykuł 15

(Ustawa nr 62-902 z 4 sierpnia 1962 r. Journal Officiel z 7 sierpnia 1962 r., sprostowanie JOFR z 15 sierpnia 1962 r.)

Nie można powoływać się na prawo do pozostania w wynajmowanym miejscu wobec właściciela, który chce odebrać w całości lub części podwórka, ogrody, wynajmowane tereny niezabudowane lub tereny wynajmowane jako przynależne do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w celu budowy budynków głównie z przeznaczeniem na zamieszkanie, pod warunkiem, że nowa zabudowa nie uniemożliwi korzystania z istniejącego lokalu.

Właściciel powinien zawiadomić lokatorów, z sześciomiesięcznym wyprzedzeniem, o zamiarze budowy nowego budynku na warunkach przewidzianych w poprzednim ustępie.

Prace powinny być rozpoczęte w terminie trzech miesięcy od daty opróżnienia lokalu przez ostatniego lokatora.

W takim przypadku, wartość czynszowa terenów, do których najemca zachował prawo może być przeszacowana na podstawie przepisów niniejszej ustawy.

Artykuł 16

Można zrzec się prawa do pozostania w lokalu (odroczenia opróżnienia lokalu) wyłącznie po wygaśnięciu umowy najmu.

Artykuł 17

Z zastrzeżeniem przepisów art. 5, prawo pozostania w lokalu jest prawem przypisanym wyłącznie do osoby i nie może być przekazywane.

Rozdział II Prawo do odzyskania lokalu

Artykuł 18

*(Dekret nr 53-700 z 9 sierpnia 1953 r. Journal Officiel
z 10 sierpnia 1953 r.)*

*(Ustawa nr 86-12 z 6 stycznia 1986 r. art. 9 Journal Officiel
z 7 stycznia 1986 r.)*

*(Ustawa nr 93-1420 z 31 grudnia 1993 r. art. 11 Journal Officiel
z 1 stycznia 1994 r.)*

Nie można powoływać się na prawo do pozostania w lokalu w stosunku do właściciela narodowości francuskiej lub będącego obywatelem państwa członkowskiego Wspólnoty Europejskiej, który chce odzyskać swoją nieruchomość, aby w niej zamieszkać osobiście lub umożliwić zamieszkanie w niej współmałżonka, wstępnych lub zstępnych swoich lub współmałżonka, jeżeli odda do dyspozycji najemcy lub lokatora lokal w dobrym stanie, odpowiadający normom higieny lub co najmniej takim samym warunkom, jakie zapewniał lokal odebrany a także potrzebom osobistym lub rodzinnym i, w razie potrzeby, zawodowym lokatora oraz jego możliwościom finansowym.

Zaproponowany lokal może stanowić część lokalu odzyskanego po ewentualnym wykonaniu prac adaptacyjnych.

Właścicielowi przysługuje prawo przewidziane w ustępie pierwszym jedynie w odniesieniu do lokali odpowiadających potrzebom osobistym lub rodzinnym i, w razie potrzeby, potrzebom zawodowym.

Właściciel, który chce skorzystać z wyżej wymienionych przepisów powinien zawiadomić, w drodze aktu pozasądowego, osobę, której zamierza odebrać lokal; akt powinien wskazywać, pod rygorem nieważności:

- nazwisko i adres właściciela zaoferowanego lokalu;
- usytuowanie lokalu;
- liczbę pokoi;
- wygody;
- wysokość czynszu;

- termin, po upływie którego właściciel chce odzyskać lokal i podczas którego można wejść w posiadanie zaoferowanego w zastępstwie lokalu; dla najemcy termin ten nie może być krótszy niż trzy miesiące;
- tożsamość osoby korzystającej z prawa do odzyskania lokalu oraz jej sytuacja rodzinna i zawodowa.

Jeżeli w terminie jednego miesiąca od daty przekazania aktu pozasądowego, najemca lub lokator przyjął w formie pisemnej złożoną propozycję, powinien oddać zajmowany lokal do dyspozycji właściciela, najpóźniej do dnia odzyskania lokalu określonego w akcie pozasądowym przewidzianym w poprzednim ustępie.

Jeżeli, w terminie jednego miesiąca, najemca lub lokator złoży odpowiedź odmowną lub nie poinformuje o podjętej decyzji, zostaje pozwany do sądu, zgodnie z procedurą przewidzianą w rozdziale V niniejszego tytułu, w celu wyznaczenia bieglego.

Biegly, który może być powołany na podstawie protokołu przed zarejestrowaniem, ma za zadanie dokonanie kontroli proponowanych w zastępstwie lokali pod kątem spełniania przez nie warunków higienicznych przewidzianych w ustępie pierwszym, sprawdzenie czy odpowiadają potrzebom osobistym lub rodzinnym i, w razie potrzeby, zawodowym najemcy lub lokatora, a także ma za zadanie sprawdzenie czy opłaty nie przekraczają możliwości finansowych najemcy lub lokatora.

Powinien złożyć sprawozdanie w ciągu piętnastu dni od daty przekazania mu sprawy. Jeżeli nie dopełni tego obowiązku, z mocy prawa zostaje odwołany i sędzia jest obowiązany z urzędu zapewnić zastępstwo, wydając w ciągu 48 godzin od upływu terminu nowe zarządzenie w tej sprawie.

W ciągu 48 godzin od daty złożenia sprawozdania, strony zostają poinformowane przez sekretarza sądu listem poleconym z potwierdzeniem odbioru, wzywającym je do stawienia się na najbliższe posiedzenie sądu.

Artykuł 19

(Dekret nr 55-559 z 20 maja 1955 r. Journal Officiel z 21 maja 1955 r.)

*(Ustawa nr 86-12 z 6 stycznia 1986 r. art. 9 Journal Officiel
z 7 stycznia 1986 r.)*

*(Ustawa nr 93-1420 z 31 grudnia 1993 r. art. 11 Journal Officiel
z 1 stycznia 1994 r.)*

Nie można powoływać się na prawo do pozostania w lokalu w stosunku do właściciela narodowości francuskiej lub będącego obywatelem państwa członkowskiego Wspólnoty Europejskiej, który chce odzyskać swoją nieruchomość, aby w niej zamieszkać osobiście lub umożliwić zamieszkanie w niej współmałżonka, wstępnych lub zstępnych, lub tymże krewnym współmałżonka, jeżeli wykaże, że osoba na rzecz której ma nastąpić odzyskanie nie dysponuje mieszkaniem odpowiadającym jej normalnym potrzebom oraz członków jej rodziny stale z nią zamieszkujących.

Jeżeli nieruchomość została nabyta odpłatnie, prawo odzyskania przysługuje jedynie wówczas, gdy akt nabycia został sporządzony przed 2 września 1939 r. lub ponad dziesięć lat przed wykonaniem tego prawa. Jednak właściciel nieruchomości nabytej ponad cztery lata temu może być sędownie upoważniony do skorzystania z prawa odzyskania jeżeli wykaże, że nabył nieruchomość jedynie w celu zamieszkania w niej lub w prawowym interesie rodziny, z wykluczeniem wszelkiej spekulacji. W razie darmowego nabycia, terminy przewidziane w niniejszym ustępie biegną od daty ostatniego odpłatnego nabycia.

Właściciel, który chce skorzystać z prawa odzyskania powinien, zgodnie z miejscowym zwyczajem i z co najmniej sześciomiesięcznym wyprzedzeniem, powiadomić w drodze aktu pozasądowego najemcę lub lokatora, którego lokal chce odzyskać; akt ten powinien zawierać, pod rygorem nieważności:

- wzmiankę o tym, że prawo odzyskania jest wykonywane zgodnie z niniejszym artykułem;
- informację o dacie i sposobie nabycia nieruchomości;

- nazwisko i adres właściciela, u którego zamieszkuje osoba, która zamierza skorzystać z prawa do odzyskania jak również określać rozkład i liczbę pokoi w lokalu zajmowanym przez tę osobę.

Sędzia powinien zawsze rozstrzygać skargi, które wpływają w dniu doręczenia aktu pozasądowego.

Osoba korzystająca z prawa do odzyskania przewidzianego w niniejszym artykule jest obowiązana oddać do dyspozycji najemcy lub lokatora, którego lokal zamierza odzyskać, mieszkanie, które może zostać opróżnione w związku z wykonaniem tego prawa.

Osoba korzystająca z prawa do odzyskania powinna powiadomić właściciela mieszkania w drodze aktu pozasądowego w terminie przewidzianym w ustępie 3 niniejszego artykułu o działaniach przez siebie podjętych. Właściciel tego mieszkania może przeciwstawić się wprowadzeniu się nowego najemcy lub lokatora jedynie powołując się na istotne i uzasadnione powody. Jeżeli zamierza skorzystać z tego prawa, powinien, pod rygorem prekluzji, wnieść sprawę do właściwego sądu zgodnie z art. 46 i następnymi niniejszej ustawy, w terminie 15 dni od daty wyżej wskazanej zmiany.

Pod rygorem nieważności, powiadomienie powinno zawierać informację o tym, że w związku z niewniesieniem sprawy przez właściciela do właściwego sądu w terminie 15 dni, prawo to zostanie wykluczone wskutek upływu terminu.

Nowy lokator będzie lokatorem w dobrej wierze.

Artykuł 20

(Ustawa nr 53-286 z 5 kwietnia 1953 r. Journal Officiel z 5 kwietnia 1953 r.)

(Dekret nr 55-559 z 20 maja 1955 r. Journal Officiel z 21 maja 1955 r.)

*(Ustawa nr 86-12 z 6 stycznia 1986 r. art. 9 Journal Officiel
z 7 stycznia 1986 r.)*

*(Ustawa nr 93-1420 z 31 grudnia 1993 r. art. 11 Journal Officiel
z 1 stycznia 1994 r.)*

Nie można powoływać się na prawo do pozostania w lokalu w stosunku do właściciela narodowości francuskiej lub będącego obywatelem państwa członkowskiego Wspólnoty Europejskiej, który chce

odzyskać swoją nieruchomość w celu zamieszkania w niej osobiście jeżeli:

1. jest najemcą lub lokatorem pozbawionym lokalu w związku z przepisami art. 19 lub niniejszego artykułu;

2. jest lokatorem lub najemcą lokali, które zostały objęte zakazem zamieszkania wydanym w zastosowaniu art. 12 ustawy z 15 lutego 1902 r. z późniejszymi zmianami bądź zarządzeniem stwierdzającym zagrożenie, zgodnie z art. 3 – 6 ustawy z 21 czerwca 1898 r. z późniejszymi zmianami i nakazującym remont lub wyburzenie nieruchomości, w której są usytuowane, lub zajmuje lokale usytuowane w nieruchomości nabytej lub wywłaszczonej w interesie publicznym;

3. jest funkcjonariuszem, pracownikiem, robotnikiem lub urzędnikiem, który faktycznie zajmował w ciągu dwóch kolejnych lat mieszkanie oddane do jego dyspozycji przez administrację lub przedsiębiorstwo, któremu podlega, i może wykazać, że bądź przeszedł lub przechodzi na emeryturę z przyczyn innych niż sankcja dyscyplinarna, bądź zaprzestał lub przestaje pełnić funkcje z przyczyn niezależnych od jego woli.

W przypadku przewidzianym w punkcie 3, jeżeli nieruchomość została nabyta za odpłatnością, prawo do odzyskania przysługuje jeżeli na akcie nabycia figuruje data sprzed ponad pięciu lat przed zastosowaniem tego prawa. W przypadku, gdy budynek został nabyty nieodpłatnie, termin ten płynie od daty ostatniego nabycia za odpłatnością.

Jednak żadnej z tych osób uprawnionych nie przysługuje prawo do odzyskania mieszkania, jeżeli jest właścicielem, w tej samej aglomeracji, innego lokalu, w którym nie mieszka żaden najemca lub lokator i który odpowiada jej potrzebom oraz potrzebom jej rodziny.

Właściciel powinien, zgodnie z miejscowym zwyczajem i z co najmniej sześciomiesięcznym wyprzedzeniem, powiadomić w drodze aktu pozasądowego najemcę lub lokatora, którego lokal zamierza odzyskać; pod rygorem nieważności, akt powinien:

- zawierać informację o tym, że prawo do odzyskania jest wykonywane na podstawie niniejszego artykułu;
- określać kategorię, do której należy właściciel;

- określać tryb i datę nabycia budynku;
- dostarczać wszelkich potrzebnych wskazówek pozwalających lokatorowi sprawdzić zasadność wniosku.

Sędzia powinien zawsze rozstrzygać skargi, które wpłyną z dniem doręczenia aktu pozasądowego.

Prawo do odzyskania przewidziane w niniejszym artykule przysługuje wyłącznie właścicielowi, który nabył nieruchomości przed eksmisją lub przed zdarzeniem dającym do tego prawo.

Artykuł 20 bis

(Dekret nr 55-559 z 20 maja 1955 r. Journal Officiel z 21 maja 1955 r.)

Prawo do odzyskania przewidziane w niniejszej ustawie przysługuje członkom spółek wymienionych w rozdziale I ustawy z 28 czerwca 1938 r. o mieszkaniach obejmowanych przez spółki w użytkowanie¹.

W celu stosowania art. 19 i 20, nabycie udziałów lub akcji dających prawo użytkowania mieszkania jest równoważne z nabyciem tego mieszkania.

Artykuł 21

Jeżeli lokator lub najemca stwierdzi, że właściciel powołuje się na prawo do odzyskania lokalu, nie w celu zaspokojenia słusznego interesu, ale z zamiarem wyrządzenia krzywdy lokatorowi lub najemcy lub obejścia przepisów niniejszej ustawy, sąd powinien odmówić właścicielowi wykonania tego prawa.

¹ Zob. ustawę nr 71-579 z 16 lipca 1971 r. art. 5 i następne dotyczące spółek utworzonych w celu przyznania nieruchomości wspólnikom w częściach podzielnych. Zob. również kodeks budownictwa, art. L. 212-1 i następne.

Artykuł 22

(Ustawa nr 70-598 z 9 lipca 1970 r. Journal Officiel z 10 lipca 1970 r.)

Prawo do odzyskania przysługujące właścicielowi na podstawie art. 19 i 20 niniejszej ustawy nie może być wykonane przeciw temu, kto zajmuje lokal, w którym wykonuje swój zawód, o czym właściciel jest poinformowany i na co wyraził przynajmniej cichą zgodę.

Przepis ten nie ma jednak zastosowania do lokatorów lub najemców, którzy zajęli lokal po dacie opublikowania niniejszej ustawy, bez względu na to czy są lokatorami lub najemcami w chwili, gdy prawo do odzyskania lokalu jest wykonywane. Przepisy te nie mają również zastosowania, gdy właściciel lokalu ma co najmniej 65 lat i dochodzi prawa do odzyskania dla własnych celów.

Artykuł 22 bis

(Ustawa nr 66-498 z 11 lipca 1966 r. Journal Officiel z 12 lipca 1966 r.)

(Ustawa nr 76-615 z 9 grudnia 1976 r. Journal Officiel z 10 lipca 1976 r.)

Prawo do odzyskania lokalu przewidziane w art. 19 i 20 niniejszej ustawy nie może być wykonane na rzecz osoby w wieku do 65 lat przeciwko lokatorowi, którego roczne dochody są niższe niż równowartość 1,5 rocznej minimalnej płacy obliczonej na podstawie ustawowego czasu pracy oraz który w dniu wypowiedzenia najmu ma ponad 70 lat i faktycznie zajmuje lokal.

W celu obliczenia dochodów lokatora uwzględnia się dochody osób faktycznie i na stałe z nim mieszkających.

Artykuł 23

W razie istnienia kilku lokali wynajętych lub zajętych w tym samym budynku, równorzędnych i podlegających prawu do odzyskania, właściciel jest obowiązany skorzystać z prawa do odzyskania w stosunku do lokalu, który zajmuje najmniejsza liczba osób.

Artykuł 24

Nie można powoływać się na prawo do pozostania w lokalu wobec właściciela, który lokal wybudował nie mogąc w nim natychmiast zamieszkać, ani wobec właściciela lub głównego lokatora, który był zmuszony do tymczasowego opuszczenia lokalu i wynajął go lub podnajął, z pisemnym zastrzeżeniem zaakceptowanym przez najemcę, że będzie mógł odzyskać lokal na własne żądanie.

Artykuł 25

*(Rozporządzenie z mocą ustawy nr 58-1343 z 27 grudnia 1958 r.
Journal Officiel z 28 grudnia 1958 r.)*

Nie można powoływać się na prawo do pozostania w mieszkaniu wobec właściciela i głównego lokatora, który wynajął lub podnajął mieszkanie pod wyraźnym warunkiem, że będzie mógł je odzyskać z chwilą zaprzestania pełnienia funkcji lub zmiany warunków życia bądź w celu wprowadzenia do niego wstępnych lub zstępnych swoich lub współmałżonka.

Przepisy art. L. 613-1 i następane kodeksu budowlanego oraz przepisy ustawy nr 49-972 z 21 lipca 1949 r. nie mają zastosowania do lokatorów, którzy zajęli mieszkania na warunkach przewidzianych w art. 24 niniejszej ustawy i w niniejszym artykule.

Rozdział III

Cena

Artykuł 26

*(Dekret nr 65-483 z 26 czerwca 1965 r. Journal Officiel
z 27 czerwca 1965 r.)*

Wysokość czynszu lokali podlegających przepisom niniejszej ustawy jest określona zgodnie z przepisami poniżej.

Artykuł 27

*(Dekret nr 58-1347 z 27 grudnia 1958 r. Journal Officiel
z 28 grudnia 1958 r.)*

*(Dekret nr 66-428 z 24 czerwca 1966 r. Journal Officiel
z 25 czerwca 1966 r.)*

*(Dekret nr 67-779 z 13 września 1967 r. Journal Officiel
z 16 września 1967 r.)*

*(Ustawa nr 82-526 z 22 czerwca 1982 r. Journal Officiel
z 23 czerwca 1982 r.)*

(Ustawa nr 89-462 z 6 lipca 1989 r. art. 38 Journal Officiel z 8 lipca 1989 r.)

Wartość czynszową lokalu otrzymuje się przez pomnożenie powierzchni skorygowanej zgodnie z art. 28 przez podstawową cenę jednego metra kwadratowego powierzchni każdej z kategorii mieszkań przewidzianych w art. 30.

Jeżeli w ramach umowy najmu lokalu użytkowego przewidziana jest możliwość odstąpienia lub podnajmu, tak ustalona wartość czynszowa może ulec podwyższeniu, w trakcie obowiązywania umowy najmu, najwyżej o 50%.

Wysokość czynszu w lokalach, których prawo do najmu lub prawo do pozostania zostało po 1 lipca 1966 r. przeniesione na spadkobierców lub przekazane na warunkach przewidzianych w art. 5 niniejszej ustawy, równa jest wartości czynszowej podwyższonej o 50%. Przepisy te nie mają jednak zastosowania w wypadku przyznania jednego z tych praw współmałżonkowi lokatora lub najemcy ani w wypadku jego przeniesienia na niepełnoletniego zstępnego.

Ceny wynikające z przepisów ustępu 1 niniejszego artykułu mają zastosowanie do mieszkań zajętych przez osoby, które skorzystały między 1 lipca 1965 r. i 30 czerwca 1966 r. z prawa do pozostania w mieszkaniu przewidzianego w art. 5 niniejszej ustawy, chyba że dotyczy to współmałżonka owdowiałego, pozostającego w separacji lub rozwiedzionego.

W gminach wymienionych w art. 10 pkt 7 niniejszej ustawy, czynsz wszystkich mieszkań niezajętych lub w niewystarczającym stopniu zasiedlonych lub będących przedmiotem podnajmu w całości lub części równy jest wartości czynszowej podwyższonej o 50%.

Podwyżka ta przestaje obowiązywać z chwilą ustania sytuacji, która ją spowodowała. Lokatorzy lub najemcy, do których została zastosowana podwyżka nadal korzystają z prawa do pozostania w lokalu przewidzianego w art. 4, bez względu na przepisy art. 10 pkt 7.

Jeżeli powodem niewystarczającego zasiedlenia mieszkania jest śmierć lub zawarcie związku małżeńskiego przez jednego z lokatorów, podwyżka przewidziana w takim wypadku w poprzednim ustępie skutkuje po upływie jednego roku od daty zawarcia związku lub od daty śmierci.

Podwyżka związana z niewystarczającym zasiedleniem mieszkania nie ma zastosowania:

1. do osób w wieku ponad 70 lat;
2. do osób pobierających:
 - rentę inwalidy wojennego dającą prawo do korzystania z przepisów art. L. 31 kodeksu wojskowych rent inwalidzkich i ofiar wojny;
 - rentę inwalidzką w przypadku 80 procentowej utracie zdolności do pracy;
 - zasiłek dla osób, których upośledzenie powoduje 80 procentową stałą niezdolność do pracy i które są uznane za inwalidów w zastosowaniu art. 169 kodeksu rodzinnego i pomocy społecznej.

W wypadku podnajmu, 50-procentowa podwyżka nie ma zastosowania do lokatorów lub najemców, którzy podnajmują jeden lub kilka pokoi jeżeli w wystarczającym stopniu zajmują lokale z uwzględnieniem tych pokoi lub jeżeli należą do kategorii wymienionych w punktach 1. i 2 powyżej, pod warunkiem, że umowa podnajmu została zawarta na rzecz osób należących do kategorii wymienionych w zarządzeniu międzyresortowym.

W celu stosowania powyższych przepisów, domniemywa się do czasu przedstawienia dowodu przeciwnego, że podnajemcami są osoby stale mieszkające z lokatorem lub najemcą, o ile nie ma między nimi związku pokrewieństwa lub powinowactwa w rozumieniu prawa lub nie pozostają one na jego utrzymaniu ani służbie.

Podwyżki o 50% przewidziane w niniejszym artykule nie podlegają kumulacji.

Artykuł 28

*(Dekret nr 58-1347 z 27 grudnia 1958 r. Journal Officiel
z 28 grudnia 1958 r.)*

Dekret wydany na wniosek ministra właściwego do spraw odbudowy i urbanistyki, określa warunki obliczania powierzchni skorygowanej przez wprowadzenie korekty powierzchni mieszkalnej i pozostałych części mieszkania, z uwzględnieniem w szczególności wysokości mieszkania, natężenia oświetlenia, nasłonecznienia i widoku z okien z każdej części mieszkalnej, jak również cech szczególnych pozostałych części lokalu.

Dekret określa pokoje mieszkalne i sposoby obliczania powierzchni tych pokoi oraz powierzchni innych części lokalu i części przynależnych.

Ten sam dekret określa również korekty mające zastosowanie do mieszkania w całości, z uwzględnieniem w szczególności jego stanu utrzymania, stopnia zniszczenia, wielkości lokalu, jego przeznaczenia, jego położenia i wyposażenia lokalu lub budynku w urządzenia.

Korekta może uwzględniać jedynie urządzeń, w które właściciel wyposażył mieszkanie, podwyższające jego komfort.

Artykuł 29

W granicach określonych dekretem przewidzianym w art. 28, prefekt może dostosować, w drodze zarządzenia, niektóre korekty do warunków lokalnych i ustalić korekty uwzględniające położenie budynków w poszczególnych strefach, które określi.

Artykuł 30

*(Dekret nr 58-1347 z 27 grudnia 1958 r. Journal Officiel
z 28 grudnia 1958 r.)*

Cenę podstawową jednego metra kwadratowego określa się w drodze dekretu wydanego na wniosek ministra właściwego do spraw odbudowy i urbanistyki i ministra właściwego do spraw gospodarki, po zasięgnięciu opinii Rady gospodarczej, dla poszczególnych

kategorii mieszkań w zależności od jakości ich konstrukcji i, w razie potrzeby, w zależności od miejscowości, w której są położone.

Ceny podstawowe powinny gwarantować, po uwzględnieniu korekty, wynagrodzenie dla służb kwaterunkowych jak również utrzymanie mieszkania w odpowiednim stanie.

Dekret przewidziany w ustępie pierwszym określa warunki, na jakich zmienione ceny podstawowe mają zastosowanie do lokatorów lub najemców, których czynsz osiągnął już wartość czynszową w związku ze stosowania starych cen podstawowych.

Artykuł 31

(Dekret nr 64-1354 z 30 grudnia 1964 r. Journal Officiel z 31 grudnia 1964 r.)

(Dekret nr 65-483 z 26 czerwca 1965 r. Journal Officiel z 27 czerwca 1965 r.)

(Ustawa nr 70-598 z 9 lipca 1970 r. Journal Officiel z 10 lipca 1970 r.)

Niezależnie od ceny podstawowej określonej zgodnie z przepisami art. 30 niniejszej ustawy, dekret przewidziany w wymienionym artykule określa cenę jednego metra kwadratowego mającą zastosowanie do czasu osiągnięcia wartości czynszowej określonej w art. 27.

Od 1 lipca 1965 r. czynsz będzie podwyższany corocznie o część czynszu obowiązującego w czasie ostatniego miesiąca poprzedniego okresu.

Maksymalna podwyżka czynszu wynikająca ze stosowania podwyżki przewidzianej w poprzednim ustępie może być znacznie ograniczona w zależności od wieku lub stanu zdrowia najemców oraz ich dochodów, pod warunkiem, że lokal nie jest w niewystarczającym stopniu zasiedlony lub nie podlega podnajmowi w całości lub części, przy czym ograniczenie podwyżki nie może przekraczać połowy jej wysokości.

Jeżeli z jakiegokolwiek przyczyny wprowadza się zmiany do skorygowanej powierzchni lokalu, w szczególności w związku z przeznaczeniem lokalu w całości lub części na lokal użytkowy, należy brać pod uwagę wpływ tych zmian na określenie wysokości czynszu służą-

cego za podstawę do obliczenia rocznych podwyżek. Wysokość podwyżki jest określana w drodze dekretu przewidzianego w art. 30.

Artykuł 32

Każdy właściciel jest obowiązany powiadomić do dnia 1 stycznia 1949 r. każdego lokatora lub najemcę, listem poleconym z potwierdzeniem odbioru lub aktem pozasądowym, o wysokości czynszu za lokal, który zajmuje.

Właściciel winien załączyć, dla uzasadnienia zmian, dokładną kalkulację podstaw obliczania czynszu, wykonaną zgodnie z wzorcem stanowiącym załącznik do dekretu przewidzianego w art. 28.

Jeżeli lokator lub najemca nie zgadza się na nowy wymiar czynszu powinien w ciągu dwóch miesięcy, pod rygorem prekluzji, powiadomić właściciela listem poleconym z potwierdzeniem odbioru lub aktem pozasądowym, o proponowanej przez siebie wysokości czynszu, wskazując przy tym na te elementy, z którymi się nie zgadza.

Zawiadomienie przekazane przez właściciela powinno, pod rygorem nieważności, zawierać informację, iż w braku sprzeciwu lokatora lub najemcy w związku z nowym wymiarem czynszu, zgłoszonego w ciągu dwóch miesięcy, czynsz będzie obowiązywał w nowym wymiarze.

Wniesienie sporu do właściwego sądu nastąpi zgodnie z zasadami postępowania przewidzianymi w rozdziale V niniejszego tytułu.

W celu określenia właściwości, czynszem branym pod uwagę jest czynsz opłacany przed wejściem w życie niniejszej ustawy.

Artykuł 32 bis

*(Dekret nr 58-1347 z 27 grudnia 1958 r. Journal Officiel
z 28 grudnia 1958 r.)*

*(Ustawa nr 60-1057 z 1 października 1960 r. Journal Officiel
z 4 października 1960 r.)*

W razie całkowitej lub częściowej zmiany elementów służących za podstawę kalkulacji czynszu, czynsz ten może być poddany ponownemu rozpatrzeniu na wniosek jednej lub drugiej strony.

Wnioskodawca jest obowiązany powiadomić drugą stronę listem poleconym z potwierdzeniem odbioru lub aktem pozasądowym o nowych proponowanych elementach. Jest obowiązany dołączyć do powiadomienia szczegółową kalkulację podstawy obliczenia czynszu, wykonaną zgodnie z wzorcem stanowiącym załącznik do dekretu przewidzianego w art. 28.

W razie braku zgody na zaproponowane przez wnioskodawcę elementy, druga strona jest obowiązana w ciągu dwóch miesięcy, pod rygorem prekluzji, powiadomić wnioskodawcę listem poleconym z potwierdzeniem odbioru lub aktem pozasądowym, o wymiarze czynszu przez nią proponowanym, wskazując przy tym na elementy, z którymi się nie zgadza.

Zawiadomienie przekazane przez wnioskodawcę powinno, pod rygorem nieważności, zawierać informację, iż w braku sprzeciwu lokatora lub najemcy w związku z nowym wymiarem czynszu, zgłoszonego w ciągu dwóch miesięcy, czynsz będzie obowiązywał w nowym wymiarze. W razie sprzeciwu, wniesienie sporu do właściwego sądu nastąpi zgodnie z zasadami postępowania przewidzianymi w rozdziale V niniejszego tytułu.

W celu określenia kompetencji, czynszem branym pod uwagę jest czynsz przypadający do zapłaty w dniu powiadomienia.

Artykuł 33

Ceny wynikające ze stosowania niniejszej ustawy obowiązują z mocy prawa od dnia 1 stycznia 1949 r., przy czym nie ma potrzeby wypowiedzania pisemnej lub ustnej umowy najmu najemcom lub lokatorom ani osobom korzystającym z prawa do pozostania w lokalu.

W razie, gdy powiadomienie przewidziane w art. 32 ustęp 1 nastąpiło po 1 stycznia 1949 r., ceny wynikające ze stosowania niniejszej ustawy będą obowiązywały przy płatności czynszu, która nastąpi po tym powiadomieniu; jeżeli jednak istnieją podstawy do obniżenia wymiaru czynszu w zastosowaniu przepisów art. 35, nowy czynsz będzie obowiązywał od 1 stycznia 1949 r. niezależnie od daty powiadomienia.

Artykuł 34

*(Ustawa nr 62-1019 z 24 sierpnia 1962 r. Journal Officiel
z 29 sierpnia 1962 r.,*

*(Dekret nr 64-1354 z 30 grudnia 1964 r. Journal Officiel
z 31 grudnia 1964 r.)*

(Ustawa nr 70-598 z 9 lipca 1970 r. Journal Officiel z 10 lipca 1970 r.)

Strony mogą, za obopólną zgodą, zwolnić się ze stosowania zasad ustalania czynszów przewidzianych w poprzednich artykułach, biorąc ryczałtowo jako podstawę czynsz obowiązujący od 1 lipca 1948 r.

Od 1 lipca 1965 r., czynsz będzie wzrastał corocznie o część czynszu obowiązującego w ciągu ostatniego miesiąca poprzedniego okresu. Stopa podwyżki jest określona dekretem przewidzianym w art. 30.

Każda strona może wypowiedzieć umowę listem poleconym z potwierdzeniem odbioru w ciągu piętnastu dni od daty płatności czynszu. W takim wypadku, przepisy przewidziane w art. 26 i następujących będą miały ostateczne zastosowanie do płatności przypadających po wypowiedzeniu umowy.

Wnioskodawca jest obowiązany dołączyć do wypowiedzenia szczegółową kalkulację podstawy naliczania nowego czynszu wykonaną zgodnie z wzorcem stanowiącym załącznik do dekretu przewidzianego w art. 28. Stosuje się przepisy trzech ostatnich ustępów art. 32 bis.

Podwyżka czynszu wynikająca ze stosowania podwyżki przewidzianej w ustępie drugim może być znacznie niższa w związku z wiekiem lub stanem zdrowia lokatorów oraz ze względu na ich dochody, pod warunkiem, że lokal nie jest w niewystarczającym stopniu zajęty lub nie jest w całości lub części podnajmowany, przy czym obniżenie podwyżki nie może przekraczać połowy jej kwoty.

Artykuł 34 bis

*(Dekret nr 59-1029 z 31 sierpnia 1959 r. Journal Officiel
z 4 września 1959 r.)*

*(Dekret nr 59-1060 z 10 września 1959 r. Journal Officiel
z 11 września 1959 r.)*

*(Dekret nr 66-428 z 24 czerwca 1966 r. Journal Officiel
z 25 czerwca 1966 r.)*

(Dekret nr 67-518 z 30 czerwca 1967 r. Journal Officiel z 2 lipca 1967 r.)

I. – Strony mogą również, za obopólną zgodą, ustalić wysokość czynszu w granicach wartości czynszowej określonej w art. 27.

(Par. II, III i IV uchylone).

Artykuł 35

Stawki czynszów, które przekraczają wartość czynszową określoną zgodnie z art. 27 zostaną obniżone do tej wartości.

Artykuł 36

*(Ustawa nr 49-507 z 14 kwietnia 1949 r. Journal Officiel
z 15 kwietnia 1949 r., sprostowanie JOFR z 24 kwietnia)
(Ustawa nr 98-657 z 29 lipca 1998 r. art. 48 I i II Journal Officiel
z 31 lipca 1998 r.)*

Przepisy poprzednich artykułów nie mają zastosowania do kalkulacji czynszu za podwórka, ogrody lub inne tereny wynajmowane lub zajmowane jako przynależne do lokali wskazanych w niniejszej ustawie. Stawka tego czynszu jest ustalana osobno. W braku polubownej zgody, ustalenie stawki czynszu nastąpi na drodze sądowej. Sędzia jest obowiązany uwzględnić wszelkie elementy wpływające na stawkę, w szczególności bliskość mieszkania, możliwości uprawy i nasadzenia istniejące w chwili wynajmu.

Podobne postępowanie należy przyjąć przy ustalaniu stawki czynszu za lokale, takie jak remizy, garaże, wynajmowane lub zajmowane jako przynależne do lokali, których dotyczy niniejsza ustawa i nie przeznaczone na działalność handlową lub przemysłową.

Czynsz ten ulega corocznemu podwyższeniu o kwotę podwyżki mającej zastosowanie do czynszu za lokal główny.

Artykuł 37

*(Dekret nr 62-1044 z 27 sierpnia 1962 r. Journal Officiel
z 2 września 1962 r.)*

W braku polubownej zgody, czynsz za lokale wymienione w art. 8 niniejszej ustawy, ustala sąd uwzględniając wszystkie elementy wpływające na jego wysokość.

Artykuł 38

*(Dekret nr 59-1029 z 31 sierpnia 1959 r. Journal Officiel
z 4 września 1959 r.)*

*(Dekret nr 65-484 z 26 czerwca 1965 r. Journal Officiel
z 27 czerwca 1965 r.)*

(Dekret nr 69-59 z 13 stycznia 1969 r. Journal Officiel z 19 stycznia 1969 r.)

(Dekret nr 70-645 z 17 lipca 1970 r. Journal Officiel z 19 lipca 1970 r.)

*(Dekret nr 80-732 z 18 września 1980 r. art. 1 Journal Officiel
z 21 września 1980 r.)*

(Ustawa nr 89-462 z 6 lipca 1989 r. art. 38 Journal Officiel z 8 lipca 1989 r.)

Lokatorzy lub najemcy są zobowiązani do uiszczania, oprócz czynszu podstawowego, opłat czynszowych określonych w art. 23 ustawy nr 89-462 z 6 lipca 1989 r. na warunkach przewidzianych w tym artykule.

Artykuł 39

Nie można żądać od podnajemców lokalu pustego wyższego czynszu niż czynsz opłacany przez lokatora lub najemcę głównego powiększony o kwotę świadczeń, opłat czynszowych i opłat indywidualnych wskazanych w art. 38. Na żądanie podnajemcy, lokator lub najemca główny jest obowiązany przedstawić pokwitowanie zapłaty.

W razie podnajmu części lokalu pustego, przy ustalaniu czynszu należy uwzględnić wielkość podnajmowanej części i, w odpowiedniej proporcji, świadczenia, opłaty czynszowe i opłaty indywidualne uisz-

czane przez lokatora głównego. Tak obliczony czynsz może ulec podwyższeniu o 20% oraz o świadczenia szczególne, które lokator główny może być zmuszony uiszczać.

Artykuł 40

*(Dekret nr 55-559 z 20 maja 1955 r. Journal Officiel z 21 maja 1955 r.)
(Ustawa nr 62-902 z 4 sierpnia 1962 r. Journal Officiel z 7 sierpnia 1962 r.,
sprostowanie JOFR z 15 sierpnia 1962 r.)*

W żadnym wypadku, wynajemca nie może powoływać się na stosowanie przepisów niniejszego rozdziału, by uchylić się od zobowiązań wynikających z umowy lub ustawy.

Jednak dopuszcza się umowy, na podstawie których lokator lub najemca, po zajęciu lokalu lub przy okazji wykonywania prac w budynku określonych w umowie, zobowiąże się do udziału w całości lub części wydatków związanych z ich realizacją.

Artykuł 41

Niezależnie od wszelkich klauzul lub umów stanowiących inaczej, lokator może wypowiedzieć umowę najmu dopóki nie zostanie osiągnięta wartość czynszowa wynikająca z przepisów poprzednich artykułów.

Artykuł 42

*(Dekret nr 53-700 z 9 sierpnia 1953 r. Journal Officiel
z 10 sierpnia 1953 r.)*

Lokatorzy zmuszeni do opuszczenia lokalu na podstawie art. 11 i 12 i korzystający z prawa do odzyskania przewidzianego w art. 13 są zobowiązani do płacenia czynszu, świadczeń, opłat czynszowych i opłat indywidualnych wynikających ze stosowania przepisów niniejszego rozdziału.

Artykuł 43

Wynajmujący, który, nie trudniąc się zawodowo wynajmowaniem mieszkań umeblowanych, wyjątkowo wynajmuje w całości lokal umeblowany, ma prawo podwyższyć czynsz, zgodnie z przepisami niniejszego rozdziału, o cenę wynajmu mebli, która sama w sobie nie może przekroczyć wysokości czynszu podstawowego. Wynajmujący może jednak pobierać świadczenia, opłaty czynszowe i indywidualne określone w art. 38 i wszelkie podatki i opłaty pobierane w związku z wynajmem lokalu umeblowanego.

W przypadku istniejącego w dniu promulgacji niniejszej ustawy podnajmu części lokalu umeblowanego i w przypadku podnajmu części lokalu umeblowanego zgodnie z przepisami art. 78, wysokość czynszu jest określona zgodnie z art. 39 ust. 2, a cena wynajmu mebli nie może przekraczać wysokości tego czynszu. Można ponadto zażądać kwoty równoważnej podatkowi i opłatom pobieranym w związku z wynajmem lokali umeblowanych.

Artykuł 44

*(Dekret nr 62-1044 z 27 sierpnia 1962 r. Journal Officiel
z 2 września 1962 r.)*

Prace mające na celu zwiększenie liczby lokali przez podzielenie istniejących lokali dają właścicielowi prawo do odzyskania kwoty poniesionych wydatków w drodze podwyżki czynszu za oddane do użytku lokale.

Podwyżka ta nie może w żadnym wypadku zamortyzować wydatków poniesionych w ciągu okresu krótszego niż 10 lat. Zezwala się na nią pod warunkiem, że utworzone mieszkania zawierają co najmniej trzy główne pokoje.

Rozdział IV Wynajem i podnajem lokali umeblowanych

Artykuł 45

*(Ustawa nr 62-902 z 4 sierpnia 1962 r. Journal Officiel z 7 sierpnia 1962 r.,
sprostowanie JOFR z 15 sierpnia 1962 r.)*

Najemca, podnajemca lub lokator w dobrej wierze umeblowanego lokalu korzysta z prawa pozostania w lokalu zgodnie z przepisami i na warunkach przewidzianych w rozdziałach I i II niniejszego tytułu.

Nie można się jednak powoływać na to prawo wobec właściciela lub głównego lokatora, który wykaże, że wynajmował lub podnajmował lokal stanowiący jego miejsce zamieszkania.

Nie można się również powoływać na to prawo wobec wynajemcy, jeżeli ten wykaże, że przyjął lokatora na okres tymczasowy w związku z wyjątkowymi okolicznościami. Na ten ostatni przepis wynajemca nie może się jednak powoływać wobec osób, których miejsce zamieszkania zostało zniszczone w związku z działaniami wojennymi i nie zostało dotychczas odbudowane.

We wszystkich przypadkach, z chwilą wygaśnięcia umowy najmu lub ustnej umowy najmu, wynajmujący może odebrać swoje meble od najemcy lub podnajemcy korzystającego z prawa pozostania w mieszkaniu, jeżeli wykaże, że są mu niezbędne lub są niezbędne jego wstępnym lub zstępnym. W takim wypadku jest obowiązany powiadomić o tym najemcę lub podnajemcę z dwumiesięcznym wyprzedzeniem, listem poleconym z potwierdzeniem odbioru.

Rozdział V **Postępowanie**

Artykuł 46

(Dekret nr 72-789 z 28 sierpnia 1972 r. Journal Officiel z 30 sierpnia 1972 r., wszedł w życie 16 września 1972 r.)

Z zastrzeżeniem przepisów art. 5, wszelkie skargi dotyczące stosowania niniejszego tytułu należy składać w sądzie instancji właściwym dla miejsca położenia nieruchomości, orzekającym zgodnie z własną procedurą.

Sąd orzekający w formie tymczasowych zarządzeń jest organem właściwym do orzekania, na warunkach przewidzianych przepisami regulującymi tę dziedzinę.

Rozdział VI **Sankcje**

Artykuł 51

(Ustawa nr 92-1336 z 16 grudnia 1992 r. art. 322 Journal Officiel z 23 grudnia 1992 r., weszła w życie 1 marca 1994 r.)

Każda osoba, która, w złej wierze, przez zatajenie lub inne oszustwo, żąda lub próbuje zażądać za lokal wymieniony w niniejszej ustawie, czynsz przekraczający dozwoloną cenę, podlega karze dwóch lat więzienia i karze 150.000 fr. grzywny lub tylko jednej z tych kar.

Grzywna może wynosić stukrotność kwoty żądanego czynszu, nie wyłączając odszkodowania.

Można nakazać wywieszenie orzeczenia na drzwiach wejściowych do budynku.

Przepisy dwóch pierwszych ustępów niniejszego artykułu mają zastosowanie do każdej propozycji czynszu przekraczającego dozwoloną kwotę.

Artykuł 52

Podlega karom przewidzianym w poprzednim artykule lokator lub najemca lokalu wymienionego w niniejszej ustawie, który w zamian za opróżnienie lokalu, bezpośrednio lub pośrednio uzyska lub będzie próbował uzyskać wynagrodzenie pieniężne lub nieuzasadnione korzyści, bądź domagał się lub próbował domagać się rzeczy ruchomych za cenę nie odpowiadającą ich wartości rynkowej.

Kwoty nienależne podlegają zwrotowi.

Nie podlega ściganiu lokator lub najemca, który domagał się lub uzyskał cenę co najwyżej równą wartości rzeczy ruchomych oszacowanych na jego koszt przez biegłego wskazanego, na jego wniosek, przez przewodniczącego sądu.

Artykuł 53

Podlega karom przewidzianym w art. 51 ten kto uzyska lub będzie próbował uzyskać, przy okazji wynajmu jednego z lokali, których dotyczy niniejsza ustawa, prowizje, zwroty, wynagrodzenia, rekompensaty nie odpowiadające rzeczywistej usłudze lub wykraczające poza ogólnie przyjęte w zawodzie.

Kwoty nieprawnie pobrane podlegają zwrotowi.

Artykuł 54

(Ustawa nr 92-1336 z 16 grudnia 1992 r. art. 322 Journal Officiel z 23 grudnia 1992 r., weszła w życie 1 marca 1994 r.)

Podlega karze dwóch lat więzienia i karze 25.000 fr. grzywny lub tylko jednej z tych kar ten, komu wykazano, że odmówił wynajmu ewentualnemu lokatorowi, w związku z liczbą jego dzieci, pustego lokalu podlegającego przepisom niniejszej ustawy.

Ponadto sprawca wykroczenia jest obowiązany zawrzeć z rodziną, na okres co najmniej trzech lat, umowę najmu mieszkania w tym samym budynku, chyba że wszystkie lokale są już wynajęte i zajęte w stopniu wystarczającym w rozumieniu przepisów wydanych w zastosowaniu art. 3 rozporządzenia z mocą ustawy z 11 października 1945

r.; w takim wypadku sprawca zostanie skazany na odszkodowanie należne stronie poszkodowanej.

W razie recydywy, kary mogą być podwojone.

Artykuł 56

(Ustawa nr 92-1336 z 16 grudnia 1992 r. art. 322 Journal Officiel z 23 grudnia 1992 r., weszła w życie 1 marca 1994 r.)

Ten kto, przez oszukańcze działania, fałszywe zarzuty, budząc czyjąś nadzieję na wynajem, użytkowanie lub nabycie na własność mieszkania, sprzeniewierzy lub roztrwoni, lub będzie usiłował sprzeniewierzyć lub roztrwonić cudzy majątek w całości lub części, podlega karze pięciu lat więzienia i karze 150.000 fr. grzywny.

Artykuł 57

Każdy wynajmujący lub jego pełnomocnik, któremu wykazano, że dokonał, osobiście lub przez swojego pełnomocnika, podwyżki czynszu ponad maksymalną wartość czynszową przewidzianą w artykule 27 niniejszej ustawy, podlega karze grzywny nałożonej przez sąd cywilny w wysokości nie mniejszej niż dziesięciokrotność i nie wyższej niż stukrotność kwoty wymaganej lub pobranej podwyżki.

Sąd orzekający w sprawie o zwrot nienależnego świadczenia jest właściwy do wymierzenia kary grzywny.

Artykuł 59

Właściciel, który, powołując się na przepisy art. 11, 12 i 15, nie rozpocznie prac w przewidzianym w wymienionych artykułach terminie, lub który ich nie wykona na warunkach w nich przewidzianych, jest pozbawiony na przyszłość wszelkich praw do odzyskania nieruchomości oraz podlega karze od 50 do 10.000 fr. grzywny nałożonej przez sąd cywilny, nie wyłączając wszelkiego rodzaju odszkodowań, których może domagać się lokator eksmitowany.

Takim samym karom podlega właściciel, który nie przestrzega przepisów art. 13.

Skargi przewidziane w niniejszym artykule ulegają po trzech latach przedawnieniu i są rozpoznawane, zgodnie z przepisami rozdziału V niniejszego tytułu, z uwzględnieniem wysokości czynszu w chwili eksmisji.

Artykuł 59 bis

*(Ustawa nr 75-1351 z 31 grudnia 1975 r. Journal Officiel
z 4 stycznia 1976 r.)*

*(Ustawa nr 76-1285 z 31 grudnia 1976 r. Journal Officiel
z 1 stycznia 1977 r.)*

*(Ustawa nr 92-1336 z 16 grudnia 1992 r. art. 322 Journal Officiel
z 23 grudnia 1992 r., weszła w życie 1 marca 1994 r.)*

Podlega karze dwóch lat więzienia lub karze 30.000 fr. grzywny ten, kto wykona lub zleci wykonanie prac przewidzianych w art. 14 ust. 1 bez uzyskania pozwolenia, lub bez powiadomienia przewidzianego we wskazanym artykule, lub nie przestrzegając warunków wykonania przewidzianych w powiadomieniu, lub wbrew decyzji o zakazie lub przerwaniu prac, wydanej przez sędziego sądu instancji, orzekającego w trybie tymczasowego postanowienia.

Sąd może ponadto nakazać przywrócenie stanu poprzedniego mieszkania na koszt skazanego.

Przepisy art. L. 480-1 ust. 1, 3 i 4, L. 480-2, L. 480-7, L. 480-8 i L. 480-9 kodeksu urbanistyki mają zastosowanie do wykroczeń przewidzianych w art. L. 480-2 ust. 10 tego kodeksu w przypadku prac wykonanych bez wymaganego pozwolenia zgodnie z art. 14 niniejszej ustawy.

Artykuł 60

*(Rozporządzenie z mocą ustawy nr 58-1343 z 27 grudnia 1958 r.
Journal Officiel z 28 grudnia 1958 r.)*

Z wyjątkiem przeszkód spowodowanych siłą wyższą lub zdarzeniem przypadkowym, właściciel, który powołał się na art. 18, 19, 20 lub 25 i który w terminie trzech miesięcy od dnia opróżnienia mieszkania przez lokatora lub najemcę, i w ciągu co najmniej trzech lat, nie

zajął lub nie spowodował zajęcia przez osoby, na rzecz których domagał się odzyskania nieruchomości, zostaje pozbawiony na przyszłość wszelkich praw do odzyskania lokalu, podlega karze od 50 do 10.000 fr. grzywny nałożonej przez sąd cywilny i jest obowiązany do naprawienia szkody materialnej wyrządzonej lokatorowi, któremu wypowiedział umowę, oraz do zapłacenia odszkodowania w wysokości nie niższej niż wysokość rocznego czynszu za lokal uprzednio zajmowany przez lokatora, i nie wyższej niż kwota pięcioletniego czynszu. W przypadku gdy lokal pozostanie pusty, lokator lub najemca może domagać się powrotu do lokalu; jeżeli powróci do lokalu, odszkodowanie nie będzie należne.

Sąd stanowiący w sprawie skargi eksmitowanego lokatora lub najemcy jest właściwy do wymierzenia kary grzywny.

Artykuł 61

*(Dekret nr 58-1347 z 27 grudnia 1958 r. Journal Officiel
z 28 grudnia 1958 r.)*

Właściciel, który skorzysta z prawa do odzyskania przewidzianego w art. 20 w naruszeniu przepisów ustępu 6 tego artykułu lub który naruszy przepisy art. 24, podlega karom przewidzianym w art. 60.

Artykuł 62

Lokator lub najemca, który przyjął zobowiązanie przewidziane w art. 18 ust. 11 i nie wywiązał się z niego w określonym terminie, podlega karze od 50 do 1.000 fr. grzywny i jest obowiązany do naprawienia wyrządzonej szkody.

Przepisy poprzedniego ustępu mają zastosowanie do właściciela, który nie wywiązał się z zobowiązania do oddania do dyspozycji lokatora lub najemcy mieszkanie w zamian za to, które zamierza odebrać, po uzyskaniu zgody lokatora lub najemcy, zgodnie z art. 18.

Kara grzywny nie zostanie wymierzona i odszkodowanie nie będzie należne jeżeli zainteresowana strona wykaże, że działała z wyższej konieczności lub że było to zdarzenie przypadkowe.

Artykuł 63

Wszelkie klauzule lub postanowienia mające na celu, w sposób bezpośredni lub pośredni, taki jak przekazanie pieniędzy lub odzyskanie rzeczy ruchomych, nałożenie wyższej ceny wynajmu niż ustanowiona w zastosowaniu przepisów ustawy, są nieważne z mocy prawa, również w przypadku, gdy podlegały wykonaniu przed opublikowaniem niniejszej ustawy.

Ten sam przepis stosuje się, jeżeli korzyści, inne niż słuszne wynagrodzenie za świadczoną usługę, były wymagane na rzecz innej osoby niż wynajmujący.

Wszystkie kwoty niesłusznie pobrane podlegają zwrotowi.

Artykuł 64

Lokator lub najemca, który naruszył przepisy art. 39 i 43 podlega karze od 50 do 1.000 fr. grzywny, nie wyłączając odszkodowania, które może być przyznane właścicielowi i podnajemcy.

Artykuł 66

Właściciel, któremu sąd odmówi prawa do odzyskania lokalu w zastosowaniu art. 21 niniejszej ustawy zostanie na przyszłość pozbawiony tego prawa.

Artykuł 67

Prokurator jest obowiązany z urzędu do nadzoru nad stosowaniem grzywien nałożonych przez sąd cywilny zgodnie z przepisami kompetencyjnymi i proceduralnymi przewidzianymi w rozdziale V niniejszego tytułu.

W każdym stadium sprawy, sędzia może orzec z urzędu stosowanie kary grzywny.

Artykuł 68

Postępowania w sprawach o unieważnienie i w sprawach o zwrot przewidziane w niniejszym rozdziale ulegają przedawnieniu po upływie trzech lat.

Sąd cywilny nie może orzec kary grzywny w związku z czynami popełnionymi ponad trzy lata przed wniesieniem powództwa.

W braku czynszu ustalonego w dniu wniesienia skargi, wytacza się powództwo i orzeka zgodnie z zasadami postępowania przewidzianymi w art. 48.

Rozdział VII **Przepisy różne**

Artykuł 69

(Dekret nr 55-559 z 20 maja 1955 r. Journal Officiel z 21 maja 1955 r.)

Przepisy niniejszego tytułu nie mają zastosowania do nieruchomości wybudowanych przez państwo zgodnie z rozporządzeniem z mocą ustawy nr 45-2064 z 8 września 1945 r., dopóki zachowują charakter nieruchomości bez indywidualnego przydziału lub jeżeli są odsprzedane osobom nieposzkodowanym. Ograniczenie cen przewidziane w ustawodawstwie dotyczącym tanich mieszkań ma do nich zastosowanie w tym okresie.

Jeżeli nieruchomości zostały przyznane osobom poszkodowanym jako częściowe lub pełne odszkodowanie za szkody wojenne, nieruchomości te traktowane są – licząc od daty przydziału – na równi z lokalami, o których mowa w art. 70 i 71.

Artykuł 70

Nie naruszając przepisów art. 1722 i 1741 kodeksu cywilnego, umowa najmu lokali mieszkalnych lub użytkowych, lub przyznanych bądź administracji publicznej bądź służbie publicznej, znajdujących się w budynkach zniszczonych wskutek działań wojennych lub dzia-

łań traktowanych na równi z działaniami wojennymi, jest przeniesiona na budynek odnowiony lub odbudowany, również znajdujący się na innym terenie niż pierwotny budynek.

Umowy najmu, których bieg został zakłócony z powodu szkód są traktowane jako zawieszony i zaczynają ponownie obowiązywać z datą ponownego wprowadzenia się lokatorów.

Osoby zajmujące mieszkanie w chwili wystąpienia szkody, zgodnie z ustawowym przedłużeniem lub zgodnie z przepisami o pozostaniu w lokalu mogą wejść w posiadanie lokali odnowionych lub odbudowanych i pozostać w nich na warunkach określonych w niniejszej ustawie.

Jeżeli nastąpiła zmiana powierzchni lub rozkładu lokali, uniemożliwiająca powrót wszystkich lokatorów i najemców, którzy wyrazili taki zamiar, pierwszeństwo uzyskują ci lokatorzy lub najemcy, którzy mają najliczniejsze rodziny i, w razie równych obciążeń rodzinnych, ci którzy mieszkali w budynku najdłużej.

Przepisy poprzednich ustępów mogą być stosowane jedynie z zastrzeżeniem prawa pierwszeństwa dla poszkodowanego właściciela, którego nieruchomości została zniszczona i który wykazał uzasadnioną potrzebę zamieszkania w jednym z odnowionych lub odbudowanych lokali lub zamieszkania w nim jego małżonka, swoich wstępnych lub zstępnych lub wstępnych lub zstępnych małżonka.

Nie można się powoływać na powyższe przepisy wobec poszkodowanego właściciela, którego mieszkanie zostało zniszczone i który, w zastosowaniu art. 31 ustawy nr 46-2389 z 28 października 1946 r., odbudowuje równorzędne mieszkanie, przenosząc na nie inne prawa do wynagrodzenia szkód wojennych.

Niezależnie do przepisów stanowiących inaczej, przepisy niniejszego artykułu mają zastosowanie w razie wywłaszczenia nieruchomości, która uległa lub nie zniszczeniu, o ile jej właściciel jest traktowany na równi z osobami w pełni poszkodowanymi na podstawie ustawodawstwa o odbudowie i postanowił przystąpić do odbudowy nieruchomości. Lokator lub najemca jest obowiązany wybrać bądź

odszkodowanie z powodu konieczności opróżnienia lokalu bądź skorzystać z powyższych przepisów.

Właściciel powiadamia lokatorów lub najemców listem poleconym z potwierdzeniem odbioru, o swoim zamiarze remontu lub odbudowy zniszczonej nieruchomości. W ciągu trzech miesięcy od daty powiadomienia lub – w razie niemożności powiadomienia – w ciągu trzech miesięcy od daty wywieszenia fragmentu powiadomienia w merostwie właściwym dla położenia nieruchomości, lokatorzy lub najemcy są obowiązani, pod rygorem nieważności, do poinformowania o swoim zamiarze zajęcia lokalu w wyremontowanej lub odbudowanej nieruchomości.

Artykuł 71

Czynsze za lokale wskazane w poprzednim artykule będą ustalane, od 1 stycznia 1949 r., zgodnie z przepisami niniejszego tytułu.

Jeżeli udział wydatków na odbudowę, ulepszenie lub remont obciążających właścicieli przekracza średnio 30 fr. na jeden pokój główny, zgodnie z definicją zawartą w aktach prawnych wydanych w zastosowaniu art. 3 rozporządzenia z mocą ustawy z 11 października 1945 r., właściciele są upoważnieni do pobierania, oprócz czynszu ustalonego zgodnie z powyższymi przepisami, dodatek do czynszu wynoszący co najwyżej 6% kwoty odpowiadającej udziałowi w wydatkach na odbudowę, ulepszenie lub remont, wykonywanych na ich koszt lub nie odzyskanych jeszcze od państwa z tytułu szkód wojennych. W takim wypadku, dozwolona podwyżka wszystkich czynszów winna być rozdzielona między wszystkie osoby zamieszkujące nieruchomość proporcjonalnie do liczby pokoi głównych, które zajmują. Tymczasem, w wypadku ulepszenia, podział ten dotyczy wyłącznie osób, które odniosły korzyść w związku z wykonanymi pracami.

Artykuł 72

*(Ustawa nr 53-1333 z 31 grudnia 1953 r. Journal Officiel
z 5 stycznia 1954 r.)*

*(Ustawa nr 67-561 z 12 lipca 1967 r. Journal Officiel z 13 lipca 1967 r.,
weszła w życie 10 listopada 1968 r.)*

Właściciel nie może sprzeciwić się zainstalowaniu telefonu; zniesiono wymóg przedłożenia administracji poczty zezwolenia właściciela na instalację telefonu. Lokator jest jednak obowiązany powiadomić listem poleconym właściciela o zamiarze jego zainstalowania.

Artykuł 73

*(Ustawa nr 67-561 z 12 lipca 1967 r. Journal Officiel z 13 lipca 1967 r.,
weszła w życie 10 listopada 1968 r.)*

W wypadku, gdy lokator lub najemca jest upoważniony, polubownie lub sędownie, do wykonania prac związanych z utrzymaniem lub naprawą w miejsce właściciela, wydatki, które poniesie, zostaną odliczone od przypadających do zapłaty czynszów; w braku polubownej zgody, sędzia ustali wysokość kwoty, którą lokator lub najemca może odliczyć każdorazowo od czynszu przypadającego do zapłaty. W razie zwolnienia lokalu przed uregulowaniem długu, sędzia ustali termin i warunki zwrotu należnej kwoty.

W razie niewypłacalności wynajmującego, i po bezskutecznym jego upomnieniu, najemca może domagać się od sędziego zezwolenia na uzyskanie, w miejsce właściciela, pomocy finansowej z krajowej agencji ds. poprawy warunków mieszkaniowych. Po okazaniu uwierzytelnionej kopii orzeczenia, agencja wypłaca bezpośrednio najemcy kwotę dotacji lub pożyczki.

Artykuł 74

Czynsze za lokale mieszkalne powinny być opłacane zgodnie z prawem w ratach miesięcznych, chyba że umowa zawiera inne wyraźne postanowienia.

Postanowienia przewidujące opłaty uiszczane za okres dłuższy niż jeden miesiąc mogą zostać w każdej chwili uchylone na wniosek zarówno właściciela jak lokatora.

Przepisy niniejszego artykułu nie naruszają przepisów dotyczących terminów, których należy przestrzegać w razie wypowiedzenia umowy.

Artykuł 75

*(Dekret nr 62-1044 z 27 sierpnia 1962 r. Journal Officiel
z 2 września 1962 r.)*

Czynsze opłacane z góry, bez względu na formę a nawet tytułem zabezpieczenia, nie mogą przekraczać kwoty odpowiadającej dwumiesięcznej opłacie czynszu, w przypadku najmu miesięcznego, lub kwoty odpowiadającej kwartalnej opłacie czynszu rocznego, w pozostałych przypadkach.

Wszelkie klauzule i postanowienia przeciwne są nieważne z mocy prawa i wynajmujący lub właściciel jest obowiązany zwrócić kwoty otrzymane w nadwyżce.

Przepisy niniejszego artykułu nie mają zastosowania do lokali umeblowanych w odniesieniu do ograniczenia poręczenia.

Artykuł 78

*(Rozporządzenie z mocą ustawy nr 58-1343 z 27 grudnia 1958 r.
Journal Officiel z 28 grudnia 1958 r.)
(Ustawa nr 69-2 z 3 stycznia 1969 r. Journal Officiel z 4 stycznia 1969 r.)
(Ustawa nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r. art. 26 II Journal Officiel
z 24 grudnia 1986 r.)*

Od daty opublikowania niniejszej ustawy, w drodze odstępstwa od art. 1717 kodeksu cywilnego, najemca nie ma prawa do podnajmowania, przeniesienia najmu, chyba że umowa najmu zawiera klauzulę przeciwną lub za zgodą wynajmującego.

W odstępie od poprzedniego ustępu i bez względu na klauzule przeciwne, główny najemca lub lokator pozostający w mieszkaniu zachowuje prawo podnajmowania jednego pokoju, gdy lokal składa

się z kilku pokoi. W gminach wskazanych w art. 10 pkt 7 niniejszej ustawy, główny najemca lub lokator pozostający w mieszkaniu, żyjący samotnie i mający ponad 65 lat, może podnająć dwa pokoje tej samej osobie lub dwóm różnym osobom, pod warunkiem, że lokal nie składa się z więcej niż pięciu pokoi.

Pod groźbą utraty prawa do zajmowania mieszkania, lokator lub najemca jest obowiązany powiadomić wynajmującego o podnajmie, w terminie jednego miesiąca, listem poleconym z potwierdzeniem odbioru, określając wysokość czynszu pobieranego od podnajemcy, chyba że właściciel lub jego pełnomocnik wyraźnie zezwolił na podnajem.

Artykuł 80

*(Ustawa nr 92-644 z 13 lipca 1992 r. art. 2 Journal Officiel
z 14 lipca 1992 r.)*

Bez względu na wszelkie postanowienia przeciwne, klauzula zawarta w umowie najmu przewidująca wypowiedzenie umowy najmu z mocy prawa w związku z zaleganiem z zapłatą czynszu w ustalonych terminach skutkuje po okresie jednego miesiąca od daty upomnienia lub nakazu płatniczego, które nie odniosły skutku.

Upomnienie lub nakaz płatniczy powinny, pod rygorem nieważności, zawierać wzmiankę o tym terminie.

Sąd wydający tymczasowe postanowienia w sprawach niecierpiących zwłoki, do którego najemca wniósł sprawę w wyżej wyznaczonym terminie jednego miesiąca, może mu przyznać termin na zapłatę czynszu zgodnie z art. 1244-1, 1244-2 i 1244-3 kodeksu cywilnego.

Skutki klauzuli rozwiązującej są zawieszane w czasie biegu terminów przyznanych w tym trybie lokatorowi. Uznaje się, że klauzula rozwiązująca nigdy nie obowiązywała jeżeli lokator uwolni się od długu na warunkach określonych w postanowieniu sędziego.

Artykuł 82

Artykuły 71, 72, 73, 74, 75, 80 i 81 niniejszej ustawy mają zastosowanie we wszystkich gminach.

Art. 70 ma zastosowanie we wszystkich gminach, o ile dotyczy przeniesienia umów najmu.

Artykuł 83

Stwierdza się wyraźnie nieważność następujących aktów prawnych:

1. ustawy z 11 grudnia 1940 r. o ogłaszaniu, zgłaszaniu, spisie pustych lokali mieszkalnych lub użytkowych;

2. ustawa z 5 lutego 1941 r. o sankcjach za odmowę wynajęcia ojcu rodziny lokalu mieszkalnego lub użytkowego;

3. ustawa z 28 lutego 1941 r. o nadmiernej podwyżce czynszów lokali mieszkalnych lub użytkowych;

4. artykuł 1 ustęp 1 ustawy z 28 lipca 1942 r. o umowach najmu nieruchomości zniszczonych z powodu działań wojennych. Stwierdza się wyraźnie nieważność artykułów 3 i 4 o ile dotyczą lokali mieszkalnych lub użytkowych. Od 1 stycznia 1949 r. przestaną obowiązywać artykuł 1 ustęp 2 i artykuł 5;

5. ustawa z 30 maja 1943 r. o przedłużeniu obowiązywania ustawy z 1 kwietnia 1926 r. o stosunkach między wynajmującymi i najemcami lokali mieszkalnych i dotycząca pozostania w lokalu pracowników w Niemczech;

6. ustawa z 1 lutego 1944 r. o lokalach mieszkalnych i użytkowych;

7. ustawa z 22 czerwca 1944 r. uzupełniająca ustawę z 30 maja 1943 r. o przedłużeniu obowiązywania ustawy z 1 kwietnia 1926 r. o stosunkach między wynajmującymi i najemcami lokali mieszkalnych i dotycząca odroczenia opróżnienia lokalu przez pracowników w Niemczech;

Nieważność ta nie dotyczy skutków obowiązywania tych aktów przed wejściem w życie niniejszej ustawy.

Artykuł 84

Uchyła się przepisy niezgodne z niniejszą ustawą, w szczególności:

1. ustawę z 9 marca 1918 z późniejszymi zmianami o zmianach wprowadzonych do umów najmu w związku ze stanem wojny;

2. tytuł I ustawy z 31 marca 1922 r. o definitywnym ustaleniu przepisów dotyczących czynszów;

3. ustawa z 6 lipca 1925 r. o zezwoleniu na rewizję czynszów długoterminowego najmu;

4. ustawa z 1 kwietnia 1926 r. z późniejszymi zmianami, w sprawie uregulowania z dniem 1 kwietnia 1926 r. stosunków między wynajmującymi i najemcami lokali mieszkalnych;

5. artykuł 7 dekretu z 21 kwietnia 1939 r. o przejęciu budynku;

6. zarządzenia komisarza regionalnego Republiki w Strasburgu z 8 marca i 8 czerwca 1945 r., prefekta departamentu Moselle z 7 kwietnia 1945 r. o tymczasowym ustaleniu dla departamentów Haut-Rhin, Bas-Rhin i Moselle, czynszów lokali mieszkalnych lub użytkowych, które uzyskały moc rozporządzenia z mocą ustawy na podstawie rozporządzenia z mocą ustawy z 28 czerwca 1945 r.;

7. artykuły 10, 11, 21 i 30 rozporządzenia z mocą ustawy z 11 października 1945 r. wprowadzające środki wyjątkowe i tymczasowe w celu zapobieżenia kryzysowi mieszkaniowemu;

8. artykuł 107 ustawy nr 46-2154 z 7 października 1946 r. o otwarciu i unieważnieniu kredytów na rok rozliczeniowy 1946;

9. ustawa nr 46-2007 z 17 września 1946 r. o zastosowaniu podwyżek czynszu przewidzianych rozporządzeniem z mocą ustawy z 28 czerwca 1945 r.;

10. artykuł 105 ustawy nr 47-1467 z 3 sierpnia 1947 r. o niektórych przepisach finansowych;

11. artykuł 6 ustawy nr 48-24 z 6 stycznia 1948 r. o różnych przepisach o charakterze budżetowym na rok rozliczeniowy 1948 i o tworzeniu nowych środków budżetowych.

Artykuł 87

Przepisy niniejszego tytułu mają charakter publiczny.

Artykuł 88

Niniejsza ustawa nie ma zastosowania do departamentów Gwadelupy, Martyniki, Réunion i Gujany Francuskiej.

**Ustawa nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r.
o popieraniu inwestycji czynszowych,
nabywaniu własności mieszkań socjalnych
i o rozwoju sprzedaży nieruchomości**

(Journal Officiel z 24 grudnia 1986 r.)

Artykuł D 0

W imieniu Prezydenta Republiki
FRANÇOIS MITTERRANDA

Premier,
JACQUES CHIRAC.

Minister Stanu, minister gospodarki, finansów i prywatyzacji,
EDOUARD BALLADUR.

Strażnik pieczęci, minister sprawiedliwości,
ALBIN CHALANDON.

Minister spraw wewnętrznych,
CHARLES PASQUA.

Minister ds. infrastruktury, budownictwa mieszkaniowego, zagospo-
darowania przestrzennego i transportu,
PIERRE MEHAIGNERIE.

Minister delegowany przy ministrze ds. infrastruktury, budownictwa
mieszkaniowego, zagospodarowania przestrzennego i transportu,
ALAIN CARIGNON

Tytuł I
**Przepisy regulujące stosunki
między wynajmującymi i najemcami**

Rozdział V

**Zmiana ustawy nr 48-1360 z 1 września 1948 r.
o zmianie i kodyfikacji przepisów regulujących stosunki między
wynajmującym i najemcą lub lokatorem zajmującym lokal miesz-
kalny lub użytkowy i o ustanowieniu dodatków mieszkaniowych**

Artykuł 25

(Ustawa nr 89-462 z 6 lipca 1989 art. 26 Journal Officiel z 8 lipca 1989 r.)

*(Ustawa nr 94-624 z 21 lipca 1994 r. art. 19 Journal Officiel
z 24 lipca 1994 r.)*

Lokale puste od dnia 23 grudnia 1986 r. nie podlegają przepisom ustawy nr 48-1360 z 1 września 1948 r. Mają do nich zastosowanie rozdziały I-III tytułu I ustawy nr 89-462 z 6 lipca 1989 r., wyjąwszy lokale użytkowe, do których stosują się przepisy art. 75A i kodeksu cywilnego.

Jeżeli lokale wynajmowane od 23 grudnia 1986 r. nie odpowiadają minimalnym normom komfortu i metrażu ustalonym dekretem wydanym po zasięgnięciu opinii krajowej komisji porozumiewawczej, najemca może, w terminie jednego roku od daty wejścia w życie początkowej umowy najmu, domagać się od właściciela dostosowania mieszkania do norm, bez naruszenia ważności obowiązującej umowy najmu.

Jeżeli strony nie dojdą do porozumienia, sąd, który rozpoznaje sprawę określa charakter prac i termin ich wykonania i może ponadto nałożyć z urzędu grzywnę. Może również wydać decyzję w sprawie wniosku o zmianę stawki czynszu ustalonego przez wynajmującego lub zaproponowaną przez najemcę.

Jeżeli nie nastąpi dostosowanie do norm na warunkach wyżej przewidzianych, czynsz lokali podlegających przepisom niniejszego

artykułu jest ustalany zgodnie z punktem b) art. 17 ustawy nr 89-462 z 6 lipca 1989 r.

Przepisy niniejszego artykułu nie mają zastosowania do lokali zaliczonych do kategorii IV.

Artykuł 28

(Ustawa nr 89-462 z 6 lipca 1989 art. 39 Journal Officiel z 8 lipca 1989 r.)

(Ustawa nr 94-624 z 21 lipca 1994 r. art. 13 IV Journal Officiel z 24 lipca 1994 r.)

Wynajmujący lokal zaliczony do podkategorii II B lub II C, którego czynsz lub opłata za wynajem są ustalone zgodnie z przepisami rozdziału III wymienionej ustawy nr 48-1360 z 1 września 1948 r. może zaproponować najemcy lub lokatorowi w dobrej wierze umowę najmu, która podlega przepisom art. 30-33 niniejszego rozdziału i przepisom rozdziałów I-III, z wyjątkiem art. 10 i 11 ustawy nr 89-462 z 6 lipca 1989 r. o poprawie stosunków między wynajmującym i najemcą i o zmianie ustawy nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r. i, w przypadku lokalu użytkowego, przepisom kodeksu cywilnego i art. 30-57 A niniejszej ustawy.

Przepisy drugiego i trzeciego ustępu art. 25 mają zastosowanie do lokali wynajmowanych w zastosowaniu niniejszego artykułu.

Artykuł 29

(Ustawa nr 89-462 z 6 lipca 1989 art. 27 Journal Officiel z 8 lipca 1989 r.)

Nie można powoływać się na przepisy art. 28 w stosunku do lokatora lub najemcy w dobrej wierze, którego dochody, łącznie z dochodami współlokatorów, nie przekraczają progu określonego dekretem.

Próg ten jest ustalany w zależności od geograficznego położenia mieszkania i liczby zajmujących go osób.

Jeżeli jednak, w chwili wygaśnięcia umowy przewidzianej w art. 30 niniejszej ustawy, najemca ma ponad 65 lat lub jest osobą niepełnosprawną wskazaną w art. 27 pkt 2 wymienionej ustawy nr 48-1360

z 1 września 1948 r., korzysta on, niezależnie od przepisów art. 33, z prawa pozostania w lokalu przewidzianego w art. 4 wymienionej ustawy nr 48-1360 z 1 września 1948 r.

Artykuł 30

(Ustawa nr 94-624 z 21 lipca 1994 r. art. 17 IV Journal Officiel z 24 lipca 1994 r., weszła w życie 1 stycznia 1995 r.)

Umowa najmu zawarta zgodnie z art. 28 trwa 8 lat. Czynsz ustala się w odniesieniu do czynszów nie regulowanych przepisami rozdziału III wymienionej ustawy nr 48-1360 z 1 września 1948 r. i pobieranych w sąsiedztwie w ciągu trzech ostatnich lat, za wynajem porównywalnych mieszkań.

Różnica między wysokością czynszu przewidzianą w umowie najmu i ustaloną w zastosowaniu art. 28 i wysokością wcześniej pobieranego czynszu lub opłaty za wynajem lokalu jest rozłożona na osiem części płatnych w ciągu ośmiu lat obowiązywania umowy. Ewentualna zmiana wynikająca z punktu d art. 17 ustawy nr 89-462 z 6 lipca 1989 r. ma zastosowanie do każdej tak ustalonej kwoty.

Artykuł 31

(Ustawa nr 89-18 z 13 stycznia 1989 art. 4 Journal Officiel z 14 stycznia 1989 r.)

(Ustawa nr 89-462 z 6 lipca 1989 art. 28 Journal Officiel z 8 lipca 1989 r.)

Umowa najmu zaproponowana w zastosowaniu art. 28 powinna zawierać, pod rygorem nieważności, przepisy art. 25 i 28-33.

Wynajmujący przekazuje, pod rygorem nieważności propozycji zawarcia umowy, listę stawek odniesienia, które posłużyły do zaproponowania ceny. Elementy składowe stawek odniesienia są ustalane dekretem, po zasięgnięciu opinii krajowej komisji porozumiewawczej.

W ciągu dwóch miesięcy od daty otrzymania propozycji od wynajmującego, lokator lub najemca w dobrej wierze powiadamia wynajmującego o spełnianiu przez siebie warunków przewidzianych w art. 29, i przedkłada na to dowody.

W tym samym terminie, lokator lub najemca w dobrej wierze, który nie spełnia warunków przewidzianych w art. 29, powiadamia wynajmującego o przyjęciu lub odmowie przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu oraz, w razie potrzeby, o kwocie, której zwrotu się domaga w związku z wykonanymi pracami, zgodnie z art. 32.

Powiadomienie przewidziane w trzech pierwszych ustępach niniejszego artykułu jest przekazane listem poleconym z potwierdzeniem odbioru lub przez woźnego sądowego.

W przypadku braku zgody lub braku odpowiedzi ze strony najemcy, jedna ze stron może odwołać się do komisji przewidzianej w art. 20 ustawy nr 89-462 z 6 lipca 1989 r. w ciągu trzech miesięcy od daty doręczenia propozycji zawarcia umowy najmu złożonej przez wynajmującego. Jeżeli strony nie doszły do porozumienia i jeżeli po upływie sześciu miesięcy od daty złożenia propozycji zawarcia umowy najmu przez wynajmującego, sprawa nie została przekazana do sądu, lokal podlega nadal przepisom wymienionej ustawy nr 48-1360 z 1 września 1948 r.

W razie wniesienia sprawy do sądu, sąd określa wysokość czynszu i orzeka w sprawie wniosków stron. Uznaje się wówczas, że umowa została zawarta, przy czym postanowienia i warunki są ustalone sądownie. Orzeczenie jest tymczasowo wykonalne.

O ile postanowienia nie stanowią wyraźnie inaczej, umowa najmu zawarta zgodnie z warunkami przewidzianymi w niniejszym artykule zaczyna obowiązywać po upływie sześciu miesięcy od daty złożenia przez wynajmującego propozycji zawarcia umowy najmu.

Od daty wejścia w życie umowy najmu, stosunki między wynajmującym i lokatorem lub najemcą w dobrej wierze przestają podlegać przepisom ustawy nr 48-1360 z 1 września 1948 r.

Artykuł 32

W wypadku stosowania przepisów art. 28, właściciel zwraca koszty prac wykonanych przez lokatora lub najemcę w dobrej wierze w celu istotnego zwiększenia komfortu lub poprawy wyposażenia

lokalu. Dekret wydany po zasięgnięciu opinii Rady Stanu określa charakter prac oraz sposób ich wyceny.

Ustalenie wysokości kosztów i ich zwrot następuje podczas zawierania umowy najmu przewidzianej w art. 28.

Jeżeli wynajmujący o to wnosi, kwota podlegająca zwrotowi jest regulowana przez zaniechanie pobierania części czynszu stanowiącej różnicę między wysokością obecnego czynszu i wcześniej pobieranego. Jeżeli, po wygaśnięciu umowy najmu przewidzianej w art. 28, dług nie jest spłacony, wynajmujący reguluje różnicę.

Artykuł 33

(Ustawa nr 89-462 z 6 lipca 1989 art. 29 Journal Officiel z 8 lipca 1989 r.)

Z chwilą wygaśnięcia umowy zawartej w zastosowaniu art. 31, lokal podlega przepisom rozdziałów I-III tytułu I ustawy nr 89-462 z 6 lipca 1989 r., a lokale użytkowe – przepisom art. 57A i przepisom kodeksu cywilnego.

Artykuł 34

(Ustawa nr 89-462 z 6 lipca 1989 art. 30 i 39 Journal Officiel z 8 lipca 1989 r.)

Z chwilą wygaśnięcia umów najmu dotyczących lokali mieszkalnych lub mieszanych zawartych w zastosowaniu art. 3 bis, 3 quater, 3 quinques, 3 sexes i 3 septies ustawy nr 48-1360 z 1 września 1948 r. i obowiązujących w chwili opublikowania niniejszej ustawy, stosuje się art. 20. Z chwilą wygaśnięcia umów zawartych po opublikowaniu niniejszej ustawy w zastosowaniu art. 3 bis, 3 quater i 3 octies ustawy nr 48-1360 z 1 września 1948 r., umowy najmu lokali mieszkalnych lub mieszanych podlegają przepisom rozdziałów I-III ustawy nr 89-462 z 6 lipca 1989 r., z wyjątkiem art. 16, par. c art. 17 i art. 18-20.

Z chwilą wygaśnięcia umów zawartych zgodnie z przepisami wyżej wymienionych artykułów i dotyczących lokali wyłącznie użytkowych, stosuje się przepisy art. 57 A i przepisy kodeksu cywilnego.

Artykuł 35

Normy, o których mowa w art. 25 niniejszej ustawy mają zastosowanie do umów najmu zawartych zgodnie z punktem 2 art. 3 bis i z art. 3 quater, 3 quinquies, 3 sexes i 3 septies ustawy nr 48-1360 z 1 września 1948 r., od daty ich zawarcia, i obowiązujących w dniu opublikowania niniejszej ustawy. Przepis ten nie ma zastosowania do umów, które w dniu opublikowania niniejszej ustawy, były zaskarżone do sądu.

Rozdział VI

Przepisy dotyczące mieszkań należących do instytucji ds. mieszkań o umiarkowanym czynszu lub będących w ich zarządzie

Artykuł 38

Do dnia 1 stycznia 1987 r., czynsze, inne niż wymienione w art. L. 442-1-1 kodeksu budowlanego, wymierzane przez instytucje ds. mieszkań o umiarkowanym czynszu są nadal regulowane przez przepisy wydane w zastosowaniu ustawy nr 82-526 z 22 czerwca 1982 r. Od tej daty i na okres przejściowy sześciu miesięcy, wymiar czynszu może ulegać zmianie w granicach ostatniej rocznej zmiany wskaźnika kosztów budowy ogłoszonego 30 listopada 1986 r.

Jeżeli prace ulepszające określone w układzie zbiorowym najmu zawartym 23 listopada 1983 r. i obowiązującym na mocy dekretu nr 84-364 z 11 maja 1984 r. zostały podjęte przed 1 stycznia 1987 r., można zastosować dodatkową podwyżkę czynszu od pierwszego dnia miesiąca po zakończeniu prac, o ile nastąpiło to przed 1 lipca 1987 r. Podwyżka roczna może co najwyżej wynieść 10% realnych kosztów prac, których górny limit wynosi 9.000 fr. na jedno mieszkanie, podwyższony o 2.000 fr. za każdy pokój.

Artykuł 39

Uchyła się art. L. 442-5 kodeksu budowlanego.

Rozdział VII

Postępowanie porozumiewawcze

Artykuł 41

Tworzy się krajową komisję porozumiewawczą przy ministrze właściwym do spraw budownictwa i mieszkalnictwa. Ma ona za zadanie przyczynić się do poprawy stosunków między wynajmującymi i najemcami, poprzez badania, które prowadzi, wydawanie opinii i składanie propozycji.

W jej skład wchodzi przedstawiciele reprezentatywnych w skali kraju organizacji wynajmujących, najemców i zarządców. Jej skład, sposób wyznaczania członków, struktura i zasady działania są określone w dekreście wydanym po zasięgnięciu opinii Rady Stanu.

Artykuł 41 bis

(wprowadzony ustawą nr 89-462 z 6 lipca 1989 art. 31 Journal Officiel z 8 lipca 1989 r.)

Tworzy się w ramach departamentalnej rady ds. mieszkaniowych przewidzianej w art. L. 364-1 kodeksu budowlanego, specjalną komisję ds. stosunków między wynajmującymi i najemcami składającą się z przedstawicieli organizacji wynajmujących, najemców i zarządców reprezentatywnych w skali departamentu.

Artykuł 41 ter

(Ustawa nr 89-462 z 6 lipca 1989 art. 32 Journal Officiel z 8 lipca 1989 r.)
(Ustawa nr 2000-1208 z 13 grudnia 2000 r. art. 197 Journal Officiel z 14 grudnia 2000 r.)

Układy zbiorowe najmu można zawierać, w tym samym sektorze najmu, w ramach krajowej komisji porozumiewawczej lub każdej specjalnej komisji ds. stosunków między wynajmującymi i najemcami przewidzianej w art. 41 bis – w ramach jednego lub kilku zrzeczeń wynajmujących i najemców. Tak zawarte umowy wiążą zrzeczenia sygnatariuszy i członków tych zrzeczeń.

Rozróżnia się następujące sektory najmu:

- mieszkania będące własnością lub pozostające w zarządzie instytucji ds. mieszkań o umiarkowanym czynszu;

- mieszkania będące własnością spółek mieszanych, spółek pośrednictwa w handlu nieruchomościami z większościowym udziałem *Caisse des dépôts et consignations*, instytucji publicznych, spółek filialnych instytucji pobierających składki pracodawców na rzecz rozwoju budownictwa oraz filii tych instytucji innych niż wymienione w poprzednim ustępie;

- mieszkania będące własnością towarzystw ubezpieczeniowych, instytucji kredytowych i filii tych instytucji oraz osób prawnych innych niż wymienione w dwóch poprzednich ustępach;

- mieszkania będące własnością osób fizycznych i spółek cywilnych pośrednictwa w handlu nieruchomościami, których członkami są wyłącznie krewni i spowinowaceni do czwartego stopnia włącznie.

Układy te dotyczą w szczególności dodatków do czynszów na rzecz instytucji ds. mieszkań o umiarkowanym czynszu, ograniczenia podwyżek opłat ściągalnych, bilansu zniszczenia, ulepszeń i utrzymania w należytym stanie mieszkań i części znajdujących się we wspólnym użytkowaniu, lokali przeznaczonych do wspólnego użytku.

Informacja na temat układów zawartych w ramach krajowej komisji porozumiewawczej jest publikowana w *Journal officiel de la République française*. Po upływie jednego miesiąca od opublikowania informacji, układy mogą stać się obowiązujące, na mocy dekretu, dla wszystkich mieszkań określonego sektora najmu, chyba że sprzeciwi się większość zrzeszeń reprezentujących interesy wynajmujących z tego samego sektora najmu lub większość zrzeszeń reprezentujących interesy najemców. Na uzasadniony wniosek krajowej komisji porozumiewawczej, dekret może wyłączyć niektóre klauzule nie naruszając równowagi układu.

Artykuł 42

(Ustawa nr 89-462 z 6 lipca 1989 art. 33, 34 Journal Officiel z 8 lipca 1989 r.)

(Ustawa nr 2000-1208 z 13 grudnia 2000 r. art. 193 pkt I Journal Officiel z 14 grudnia 2000 r.)

Wynajmujący mieszkania wskazane w art. 41 ter mogą zawrzeć z jednym lub kilkoma zrzeczeniami najemców lokalne układy zbiorowe obejmujące całość lub część ich majątku. Układy te dotyczą w szczególności czynszów, dodatków do czynszów na rzecz instytucji ds. mieszkań o umiarkowanym czynszu, ograniczenia podwyżek opłat ściągalnych, bilansu zniszczenia, ulepszeń i utrzymania w należyтым stanie mieszkań i części znajdujących się we wspólnych użytkowaniu, lokali przeznaczonych do wspólnego użytku.

Układy te obowiązują o ile są zawarte przez jedno lub kilka zrzeczeń skupiających co najmniej jedną trzecią zainteresowanych najemców, lub przez jedno lub kilka zrzeczeń skupiających co najmniej 20% zainteresowanych najemców i stowarzyszonych w organizacji, której przedstawiciele zasiadają w krajowej komisji porozumiewawczej, chyba że układy zostały odrzucone na piśmie przez większość najemców w terminie jednego miesiąca od indywidualnego powiadomienia ich o układach przez wynajmującego.

W braku układów podpisanych zgodnie z przepisami pierwszego ustępu, wynajmujący mogą zaproponować bezpośrednio najemcom tego samego rodzaju układy. Uznaje się, że obowiązują z chwilą, gdy zostały zaakceptowane na piśmie przez większość najemców, w terminie jednego miesiąca od doręczenia indywidualnego powiadomienia przez wynajmującego.

Układy przewidziane w niniejszym artykule mogą być zawierane na okres oznaczony lub nieoznaczony. Przewidują warunki wypowiedzenia, odnowienia układu lub jego zmiany.

Artykuł 43

(Ustawa nr 89-462 z 6 lipca 1989 art. 39 Journal Officiel z 8 lipca 1989 r.)

W celu stosowania przepisów art. 41 niniejszej ustawy i art. 20 ustawy nr 89-462 z 6 lipca 1989 r. charakter reprezentatywny zrzeszeń wynajmujących, zarządców i najemców jest oceniany według następujących kryteriów:

- a) całkowita kwota składek;
- b) niezależność, doświadczenie i działalność zrzeszenia w sektorze mieszkaniowym;
- c) ponadto:
 - liczba członków zrzeszeń skupiających wynajmujących i zarządców, liczba mieszkań należących lub pozostających w zarządzie tych członków;
 - liczba członków zrzeszeń skupiających najemców oraz ich geograficzne rozmieszczenie.

Artykuł 44

(Ustawa nr 89-462 z 6 lipca 1989 art. 35 Journal Officiel z 8 lipca 1989 r.)

*(Ustawa nr 2000-1208 z 13 grudnia 2000 r. art. 193 pkt 2
Journal Officiel z 14 grudnia 2000 r.)*

Każde ugrupowanie najemców należące do organizacji, której przedstawiciele zasiadają w krajowej komisji porozumiewawczej lub każde zrzeszenie reprezentujące co najmniej 10% najemców lub należące do organizacji, której przedstawiciele zasiadają w krajowej komisji porozumiewawczej wskazuje wynajmującemu lub zarządzającemu współwłasnością, listem poleconym z potwierdzeniem odbioru, nazwiska co najwyżej trzech swoich przedstawicieli wybranych spośród najemców w jednym budynku lub w zespole budynków. Wyżej wskazane zrzeszenia powinny prowadzić działalność w sektorze mieszkaniowym. Nie mogą być zależne od jakiegokolwiek partii politycznej lub organizacji światopoglądowej, wyznaniowej, etnicznej lub rasowej. Ponadto powinny działać w sektorze mieszkań socjalnych i nie mogą reprezentować interesów zbiorowych, które byłyby sprzeczne z celami sektora mieszkaniowego socjalnego określonymi w kodeksie budow-

lanym, w szczególności w art. L. 411 i L. 441, lub z celami wytyczonymi przez prawo do zamieszkania w mieście określone w ustawie nr 91-662 z 13 lipca 1991 r. o kierunkach rozwoju miasta.

Przedstawiciele ci mają dostęp do różnych dokumentów dotyczących ustalania i podwyżki opłat czynszowych. Na ich wniosek, wynajmujący lub zarządzający współwłasnością zasięga ich opinii w każdym kwartale, w sprawie różnych aspektów zarządzania budynkiem lub zespołem budynków.

W budynkach o statusie współwłasności, przedstawiciele wyżej wymienionych zrzesseń mogą uczestniczyć w walnym zgromadzeniu współwłaścicieli i składać wnioski w sprawach zapisanych do porządku dziennego zgromadzenia. Zarządzający współwłasnością informuje przedstawicieli zrzesseń, listem poleconym z potwierdzeniem odbioru, o terminie, godzinie, miejscu i porządku dziennym walnego zgromadzenia.

Decyzje podjęte przez zgromadzenie współwłaścicieli i dotyczące utrzymania budynku oraz prac są zapisane w protokole skróconym wywieszonym w częściach wspólnych budynku.

W każdym budynku mieszkalnym powinna wisieć w miejscu widocznym dla najemców, tablica ogłoszeń do dyspozycji zrzesseń i ugrupowań najemców, określonych w ustępie pierwszym niniejszego artykułu, umożliwiająca im wywieszanie ogłoszeń dotyczących mieszkań, warunków mieszkaniowych i robót.

Artykuł 44 bis

*(Ustawa nr 2000-1208 z 13 grudnia 2000 r. art. 193 pkt 3
Journal Officiel z 14 grudnia 2000 r.)*

Wynajmujący z sektorów najmu wymienionych w trzecim, czwartym i piątym ustępie art. 41 ter są obowiązani opracować wspólnie z przedstawicielami zrzesseń najemców ich lokali stowarzyszonych w organizacji, której przedstawiciele zasiadają w krajowej komisji porozumiewawczej, z przedstawicielami zrzesseń najemców, którzy otrzymali 10% głosów w ostatnich wyborach i z zarządcami wy-

branymi na przedstawicieli najemców, plan uzgodnień między wynajmującymi i najemcami dotyczący całość majątku wynajmujących.

Plan uzgodnień, zatwierdzony przez radę administracyjną lub radę nadzorczą wynajmującego, określa warunki praktyczne uzgodnień mające zastosowanie do budynków lub zespołów budynków należących do jego majątku. Plan określa w szczególności zasady regulujące lokalne stosunki najmu, ustanawia jedną lub kilka rad ds. uzgodnień między wynajmującym i najemcami, których skład może przewidywać, a także przewiduje środki materiałowe i finansowe przyznawane przedstawicielom najemców w związku z pełnieniem przez nich funkcji w tych organach.

Plan powinien być opracowany w ciągu 9 miesięcy od opublikowania ustawy nr 2000-1208 z 13 grudnia 2000 r. o solidarnym działaniu i odnawianiu substancji urbanistycznej.

Plan podlega okresowej ocenie jego realizacji oraz kontroli, na warunkach, które określa, między partnerami wskazanymi w pierwszym ustępie niniejszego artykułu.

W ciągu trzech lat od opublikowania ustawy nr 2000-1203 z 13 grudnia 2000 r., rząd przedstawi ocenę realizacji przedsięwzięć dotyczących uzgodnień po zasięgnięciu opinii zainteresowanych sektorów z krajowej komisji porozumiewawczej.

Artykuł 44 ter

*(Ustawa nr 2000-1208 z 13 grudnia 2000 r. art. 193 pkt 3
Journal Officiel z 14 grudnia 2000 r.)*

Zasięga się opinii rady ds. uzgodnień między wynajmującym i najemcami przewidzianej w art. 44 bis w sprawie różnych aspektów zarządu budynkiem lub określonym zespołem budynków, w sprawie projektów ulepszania lub prac budowlano-rozbiórkowych i ogólnie w sprawie każdego przedsięwzięcia związanego z warunkami mieszkaniowymi i środowiskiem zamieszkania mieszkańców określonego zespołu budynków.

Rada składa się z przedstawiciela wynajmującego i przedstawicieli najemców wyznaczonych na warunkach przewidzianych w ustępie pierwszym art. 44.

Członkowie rad ds. uzgodnień między wynajmującym i najemcami mogą korzystać, na warunkach określonych planem uzgodnień, z pomocy każdej osoby, której kompetencje uznają za przydatne.

Rada powinna powstać najpóźniej w ciągu sześciu miesięcy od opracowania planu uzgodnień i zbierać się co najmniej raz w roku.

Artykuł 44 quater

*(wprowadzony ustawą nr 2000-1208 z 13 grudnia 2000 r. art. 193 pkt 3
Journal Officiel z 14 grudnia 2000 r.)*

Przed podjęciem decyzji o czynnościach związanych z poprawą warunków mieszkaniowych, mających wpływ na wymiar czynszu lub opłaty czynszowe, lub o pracach budowlano-rozbiórkowych, wynajmujący wymieniony w art. 44 bis jest obowiązany uzgodnić zamierzone przedsięwzięcia z przedstawicielami najemców wyznaczonymi na warunkach przewidzianych w pierwszym ustępie art. 44. Jeżeli powstała rada ds. uzgodnień między wynajmującym i najemcami przewidziana w art. 44 ter, uzgodnienia te następują w ramach rady. W braku przedstawicieli najemców w budynku lub zespole budynków i w braku rady ds. uzgodnień, wynajmujący prowadzi uzgodnienia z najemcami zebranymi w tym celu.

Uzgodnienia dotyczą istoty i kosztów prac, ich skutków dla wymiaru czynszu lub dla opłat czynszowych, warunków ich wykonania, celowości utworzenia wspólnego lokalu oraz, w razie potrzeby, warunków zakwaterowania najemców, w szczególności w przypadku prac budowlano-rozbiórkowych. Równocześnie, wynajmujący informuje gminę o swoich zamierzeniach i o prowadzonych uzgodnieniach.

W przypadku prac ulepszających lub budowlano-rozbiórkowych, wynajmujący sporządza bilans uzgodnień zawierający, w razie potrzeby, umotywowaną opinię przedstawicieli najemców. Informuje o nim najemców. Dekret określa, w razie potrzeby, warunki stosowania art. 44 bis, 44 ter oraz niniejszego artykułu.

Rozdział VIII

Przepisy różne

Artykuł 45

Od daty pierwszego odnowienia lub przedłużenia umowy następującego po opublikowaniu niniejszej ustawy, górny pułap czynszów przewidziany przez umowy najmu mieszkań budowanych z wykorzystaniem premii lub specjalnych pożyczek z *Crédit foncier de France* lub *Caisse centrale de coopération économique* jest skorygowany, w stosunku do początkowego pułapu czynszów, w związku z zastosowaniem wskaźnika odniesienia, przy czym nie obowiązuje klauzula łagodząca figurująca w umowie.

Artykuł 46

(Ustawa nr 89-462 z 6 lipca 1989 art. 39 Journal Officiel z 8 lipca 1989 r.)

Przepisy niniejszego tytułu mają charakter publiczny.

Ordre Public

Conception d'ensemble de la vie en société, dans ses aspects administratifs, politiques, économiques et sociaux.

Corrélat: Constitution, Libertés publiques

Ordre public

Désigne au sens large l'ensemble des règles qui régissent la vie en société édictées dans l'intérêt général. Une règle est dite d'ordre public lorsqu'elle est obligatoire et s'impose pour des raisons impératives de protection, de sécurité ou de moralité. Les personnes ne peuvent y déroger par convention et n'ont pas la libre disposition des droits qui en découlent. La violation d'une règle d'ordre public entraîne sa nullité.

Artykuł 51

Obowiązujące umowy najmu, które nie zostały dostosowane do przepisów ustawy nr 82-526 z 22 czerwca 1982 r., wbrew przepisom art. 71 ust. 3 tej ustawy, uznaje się za odnowione na warunkach określonych w tym artykule, na okres 3 lat licząc od daty wygaśnięcia

umowy – w przypadku umów najmu zawartych na czas oznaczony, i na okres 3 lat licząc od 24 czerwca 1983 r. – w przypadku umów najmu zawartych na czas nieoznaczony przed wymienioną datą. Przepisy te nie mają zastosowania do umów, których odnowienie jest przedmiotem postępowania sądowego.

Artykuł 52

Układy zbiorowe zawarte zgodnie z art. 28, 37 i 61 ustawy nr 82-526 z 22 czerwca 1982 r. obowiązują do czasu ich wygaśnięcia lub do czasu wypowiedzenia przez jedną ze stron.

Artykuł 53

Umowy w sprawie ulepszeń zawarte w zastosowaniu art. 59 ustawy nr 82-526 z 22 czerwca 1982 r. obowiązują do czasu wygaśnięcia umów najmu, na podstawie których zostały lub mogą być zawarte.

Artykuł 54

(Ustawa nr 89-462 z 6 lipca 1989 art. 39 Journal Officiel z 8 lipca 1989 r.)

Czynsze ustalone w zastosowaniu art. 15 i 21 lub negocjowane w zastosowaniu art. 41 ter i 42 nie mogą przekraczać, w przypadku mieszkań będących przedmiotem umów zawartych w zastosowaniu art. L. 351-2 kodeksu budowlanego, górnych limitów czynszów mających zastosowanie do tych mieszkań ani stanowić odstępstwa, w przypadku mieszkań przy budowie których korzystano z premii lub specjalnych pożyczek z *Crédit foncier de France lub Caisse centrale de coopération économique*, od przepisów mających zastosowanie do tych mieszkań.

Umowy zawarte w zastosowaniu art. 42 nie mogą powodować odstępstwa, w przypadku mieszkań, których czynsz jest ustalony na podstawie rozdziału III ustawy nr 48-1360 z 1 września 1948 r., od przepisów dotyczących ustalania czynszu ani, w przypadku mieszkań będących w zarządzie instytucji ds. mieszkań o umiarkowanym czynszu, od przepisów dotyczących ustalania i podwyżek czynszów przewidzianych w art. L. 442-1 kodeksu budowlanego.

Artykuł 55

Uchyla się ustawę nr 82-526 z 22 czerwca 1982, z wyjątkiem art. 76, 78, 81 i 82.

Artykuł 56

Uchyla się rozporządzenie nr 58-1444 z 31 grudnia 1958 r. o usunięciu opieczętowania w przypadku śmierci najemcy.

Artykuł 57 A

(wprowadzony ustawą nr 89-462 z 6 lipca 1989 art. 31 Journal Officiel z 8 lipca 1989 r.)

Umowę najmu lokalu użytkowego zawiera się na okres co najmniej 6 lat. Jest sporządzana na piśmie.

Z chwilą wygaśnięcia umowy, z zastrzeżeniem przepisów trzeciego ustępu niniejszego artykułu, umowa ulega automatycznemu przedłużeniu na ten sam okres. Każda ze stron może powiadomić drugą stronę o zamiarze nieodnowienia umowy z chwilą jej wygaśnięcia, przestrzegając przy tym sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia.

Najemca może w każdej chwili poinformować osobę wynajmującą o zamiarze opróżnienia lokalu, przestrzegając przy tym sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Powiadomienia przewidziane w niniejszym artykule następują w drodze listu poleconego z potwierdzeniem odbioru lub za pośrednictwem urzędnika sądowego.

Tytuł III

Środki podejmowane w celu popierania rozwoju sprzedaży nieruchomości

Artykuł 65

Jeżeli decyzja nie została podjęta na warunkach przewidzianych w art. L. 112-1 kodeksu urbanistycznego w terminie trzech miesięcy od opublikowania niniejszej ustawy, ustawowy limit zągęszczania i wartości tego limitu wynikające z rozdziału II tytułu I księgi I ko-

deksu urbanistycznego przed opublikowaniem niniejszej ustawy przestają obowiązywać. Termin ten wynosi sześć miesięcy dla związków miast, dla związków gmin mających kompetencje w zakresie opracowywania dokumentów urbanistycznych lub w zakresie zagospodarowania miejskiego, a także dla gmin Paryża i Marsylii.

Wyraźne lub milczące usunięcie ustawowego limitu zagęszczenia nie wywołuje skutku dla ustroju stref zagospodarowania, których bilans został przyjęty przed uzgodnieniem lub upływem wyżej przewidzianych terminów.

Artykuł 73

(Ustawa nr 89-462 z 6 lipca 1989 art. 39 Journal Officiel z 8 lipca 1989 r.)

(Ustawa nr 93-1353 z 30 grudnia 1993 r. stanowiąca poprawkę budżetową art. 53 Journal Officiel z 31 grudnia 1993 r.)

(Ustawa nr 96-1182 z 30 grudnia 1996 r. stanowiąca poprawkę budżetową art. 49 Journal Officiel z 31 grudnia 1996 r.)

I – (wprowadzający zmiany)

II – Uchyła się art. 25 ustawy nr 85-97 z 25 stycznia 1985 o zmianie i uzupełnieniu ustawy nr 83-663 z 22 lipca 1983 r. zawierającej przepisy różne dotyczące stosunków między państwem i samorządem terytorialnym.

III – W okresie 16 lat od dnia 1 stycznia 1987 r. dopuszcza się odstępstwo od przepisów art. L. 53 i L. 54 kodeksu własności państwa, w zakresie w jakim dotyczą obowiązku przeznaczenia lub preferencyjnego wykorzystania na rzecz innych służb państwa, nieruchomości przekazanych przez ministerstwo obrony administracji dóbr państwowych.

**Ustawa nr 89-462 z 6 lipca 1989 r.
o poprawie stosunków między wynajmującym
i najemcą i o zmianie ustawy nr 86-1290
z 23 grudnia 1986 r.**

(Journal Officiel z 8 lipca 1989 r.)

Tytuł I
Stosunki między wynajmującym i najemcą

Artykuł 1

Prawo do mieszkania jest prawem podstawowym; jest wykonywane w ramach ustaw, które go regulują.

Korzystanie z tego prawa zakłada wolny wybór sposobu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych dzięki utrzymywaniu i rozwojowi sektora mieszkań czynszowych i sektora nabywania mieszkań na własność, dostępnych dla wszystkich kategorii społecznych.

Prawa i wzajemne obowiązki wynajmujących i najemców winny być zrównoważone, zarówno w ramach stosunków osobistych jak i grupowych.

Artykuł 2

Przepisy niniejszego tytułu mają charakter publiczny. Mają zastosowanie do lokali stanowiących główne miejsce zamieszkania lub lokali mieszanych użytkowych i stanowiących jednocześnie główne miejsce zamieszkania, jak również do garaży, miejsc postojowych, ogródków i innych lokali, wynajętych jako przynależne do lokalu głównego przez tego samego wynajmującego

Przepisy niniejszego tytułu nie mają zastosowania do lokali umebrowanych, do mieszkań w ośrodkach dla osób starszych i internatach, do mieszkań przydzielonych lub wynajętych w związku z pełnioną funkcją lub zajmowanym stanowiskiem, ani do lokali wynajmowanych sezonowo.

Artykuł 3

(Ustawa nr 94-624 z 21 lipca 1994 r.)

Umowa najmu jest sporządzana na piśmie. Powinna określać:

- nazwisko lub nazwę wynajmującego i jego adres zamieszkania lub siedzibę, jak również, w razie potrzeby, te same dane jego pełnomocnika;

- datę wejścia w życie i czas trwania;

- skład i przeznaczenie rzeczy wynajętej;

- wskazanie lokali i urządzeń do użytku wyłącznego, z których korzysta wyłącznie lokator i, w razie potrzeby, wyszczególnienie części, wyposażenia i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku;

- wysokość czynszu, warunki płatności oraz zasady wprowadzania ewentualnych zmian;

- wysokość kaucji zabezpieczającej, o ile jest przewidziana.

Do umowy należy dołączyć protokół o stanie mieszkania sporządzony w trybie kontradiktoryjnym przez strony umowy w chwili odbioru lub zwrotu kluczy, lub przez komornika sądowego, na wniosek strony pilnej i na koszt obu stron. Jeżeli protokół o stanie mieszkania sporządza komornik sądowy, strony winny być o tym powiadomione co najmniej 7 dni wcześniej pismem poleconym z potwierdzeniem odbioru. W braku protokołu, na domniemanie ustanowione art. 1731 kodeksu cywilnego nie może powoływać się strona, która uniemożliwiła sporządzenie protokołu o stanie mieszkania.

W czasie pierwszego miesiąca sezonu grzewczego, lokator może domagać się uzupełnienia protokołu o stanie mieszkania protokołem o stanie elementów grzewczych.

Jeżeli określenie wysokości czynszu jest uzależnione od powołania się wynajmującego na wysokość czynszów pobieranych w są-

siedztwie za mieszkania porównywalne na warunkach przewidzianych w art. 19, informacje te dołącza się do umowy, jak również wpisuje się do niej treść wskazanego artykułu.

Jeżeli nieruchomości ma status współwłasności, współwłaściciel wynajmujący jest obowiązany poinformować lokatora o przepisach regulujących współwłasność w części dotyczącej przeznaczenia nieruchomości, korzystania i użytkowania części wyodrębnionych i wspólnych oraz jest obowiązany określić część udziałową przypadającą na wynajętą część w każdej kategorii opłat.

Wynajmujący nie może powoływać się na naruszenie przepisów niniejszego artykułu.

Każda strona może domagać się, w każdej chwili, od drugiej strony, sporządzenia umowy zgodnej z przepisami niniejszego artykułu. (Ustawa nr 94-624 z 21 lipca 1994 r.). W razie odpłatnego lub nieodpłatnego przeniesienia własności lokalu, nowy wynajmujący jest obowiązany podać lokatorowi do wiadomości swoje nazwisko, nazwę, adres zamieszkania lub siedzibę, a także, w razie potrzeby, te same dane swojego pełnomocnika.

Artykuł 4

Uznaje się za niepisaną klauzulę, która:

a) zobowiązuje lokatora, do udostępnienia mieszkania w dni wolne od pracy lub przez ponad dwie godziny w dni powszednie, w związku z zamiarem sprzedaży lub wynajęcia wynajmowanego lokalu;

b) zobowiązuje lokatora do zawarcia umowy ubezpieczeniowej z towarzystwem ubezpieczeniowym wybranym przez wynajmującego;

c) zobowiązuje do opłaty czynszu w formie automatycznego zlecenia pobrania z rachunku bieżącego lokatora lub przez podpisanie z wyprzedzeniem weksla lub weksla własnego;

d) powoduje, że lokator upoważnia wynajmującego do pobierania lub zlecenia pobierania czynszu bezpośrednio z płacy, w jej części podlegającej przeniesieniu;

e) przewiduje odpowiedzialność zbiorową lokatorów w razie zniszczenia części wspólnej rzeczy wynajętej;

f) z góry zobowiązuje lokatora do zwrotu kwot z tytułu remontu mieszkania, na podstawie jednostronnego oszacowania przez wynajmującego;

g) przewiduje wypowiedzenie z mocy prawa umowy w razie niewywiązania się lokatora z zobowiązań innych niż uiszczenie czynszu, opłat, kaucji zabezpieczających, zawarcie umowy ubezpieczenia od ryzyka związanego z najmem;

h) upoważnia wynajmującego do zmniejszenia lub zlikwidowania świadczeń przewidzianych w umowie, bez rekompensaty z tego tytułu;

i) upoważnia wynajmującego do pobierania grzywien w razie naruszenia klauzul umowy najmu lub regulaminu wewnętrznego nieruchomości;

j) zabrania lokatorowi podejmowania działalności politycznej, związkowej, w ramach stowarzyszeń lub związków wyznaniowych.

Artykuł 5

Wynagrodzenie osób, które wykonują lub współuczestniczą w czynnościach najmu nieruchomości należącej do innej osoby, określonej w art. 2, jest dzielone po połowie między wynajmującego i lokatora.

Artykuł 6

Wynajmujący jest obowiązany:

a) udostępnić lokatorowi mieszkanie w dobrym stanie użytkowym i technicznym jak również dobrze funkcjonujące urządzenia przewidziane w umowie najmu; jednak strony mogą uzgodnić, w drodze wyraźnego zapisu, prace, które lokator wykona lub których wykonanie zleci oraz warunki zaliczenia ich na poczet czynszu; zapis ten powinien przewidywać okres ich zaliczania i, w razie wcześniejszego opróżnienia lokalu, warunki zrekompensowania poniesionych wydatków na podstawie okazanych dowodów; taka klauzula może dotyczyć wyłącznie mieszkań odpowiadających minimalnym normom komfortu i metrażu określonym w dekreście przewidzianym w artykule 25 ustawy nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r. o popieraniu inwestycji czynszo-

wych, nabywaniu własności mieszkań socjalnych i o rozwoju sprzedaży nieruchomości;

b) zapewnić lokatorowi niezakłócone korzystanie z mieszkania i, nie wyłączając przepisów art. 1721 kodeksu cywilnego, zabezpieczyć go przed wadami, które mogłyby stanowić takie zakłócenie, poza tymi, które zostały stwierdzone w protokole o stanie mieszkania i które są przedmiotem wyraźnego zapisu wymienionego w punkcie a) niniejszego artykułu;

c) utrzymywać lokale w stanie umożliwiającym korzystanie z nich zgodnie z umową i wykonywać wszelkie naprawy niezbędne dla utrzymania wynajmowanego lokalu w odpowiednim stanie, oprócz tych, które obciążają lokatora;

d) nie sprzeciwiać się urządzaniu mieszkania przez lokatora, o ile nie stanowi ono przeróbki wynajętej rzeczy.

Artykuł 7

Najemca jest obowiązany:

a) płacić czynsz i uiszczać opłaty w uzgodnionych terminach; opłaty miesięczne są zgodne z prawem, jeżeli najemca złoży taki wniosek;

b) korzystać w sposób nie zakłócający spokoju z wynajmowanych lokali zgodnie z przeznaczeniem przewidzianym w umowie najmu;

c) odpowiadać za zniszczenia i straty powstałe w czasie obowiązywania umowy najmu w lokalach, których jest wyłącznym użytkownikiem, chyba że wykaze, iż są skutkiem działania siły wyższej, powstały z winy wynajmującego lub z przyczyn osoby trzeciej, której nie wprowadził do mieszkania;

d) ponosić koszty bieżącego utrzymania mieszkania, konserwacji urządzeń wymienionych w umowie i drobnych napraw jak również wszystkich napraw obciążających najemcę określonych dekretem wydanym po zasięgnięciu opinii Rady Stanu, chyba że uszkodzenia są skutkiem zużycia nieruchomości, niedoróbek, wad konstrukcyjnych, zaistnienia przypadku lub działania siły wyższej;

e) wyrazić zgodę na podjęcie w wynajętych lokalach prac ulepszących w częściach wspólnych i częściach wyodrębnionych tego

samego budynku, jak również na podjęcie prac niezbędnych do utrzymania w dobrym stanie i właściwego bieżącego utrzymania wynajmowanych lokali; przepisy art. 1724 ust. 2 i 3 kodeksu cywilnego mają zastosowanie do tych prac;

f) nie przebudowywać wynajętych lokali i urządzeń bez pisemnej zgody właściciela; w razie braku zgody, właściciel może zażądać od najemcy, z chwilą opróżnienia mieszkania, przywrócenia stanu poprzedniego lub zachować dokonane przebudowy bez prawa dla najemcy żądania zwrotu poniesionych kosztów; wynajmujący ma prawo domagać się natychmiastowego przywrócenia stanu poprzedniego na koszt najemcy, gdy przebudowa zagraża dobremu funkcjonowaniu urządzeń lub bezpieczeństwu lokalu;

g) ubezpieczyć się od zagrożeń, za które ponosi odpowiedzialność jako najemca i przedstawić dowód ubezpieczenia w chwili odbioru kluczy, a następnie każdego roku, na żądanie wynajmującego.

(Ustawa nr 94-624 z 21 lipca 1994 r.) – Jako dowód ubezpieczenia najemca przedkłada wynajmującemu potwierdzenie towarzystwa ubezpieczeniowego lub jego przedstawiciela.

Klauzula przewidująca wypowiedzenie z mocy prawa umowy najmu z przyczyn braku ubezpieczenia najemcy jest skuteczna po upływie jednego miesiąca od bezskutecznego upomnienia. Upomnienie powinno zawierać, pod rygorem nieważności, przepisy niniejszego paragrafu.

Artykuł 8

Najemca nie może przenieść umowy najmu, podnajmować mieszkania, chyba że wynajmujący wyrazi pisemną zgodę, również w kwestii wysokości czynszu. Czynsz za jeden metr kwadratowy powierzchni mieszkalnej podnajmowanych lokali nie może przekraczać czynszu, jaki płaci główny najemca.

W razie wygaśnięcia umowy najmu, podnajemca nie może powoływać się na żadne prawo wobec wynajmującego ani na żaden tytuł prawny do zajmowania mieszkania.

Pozostałe przepisy niniejszej ustawy nie mają zastosowania do umów o podnajem.

Artykuł 9

Jeżeli dwóch najemców zajmujących dwa mieszkania należące do tego samego właściciela i do tego samego zespołu budynków składa wniosek o zamianę mieszkań między sobą, zamiana ta jest uprawniona, gdy jedna z dwu zainteresowanych rodzin posiada co najmniej troje dzieci i zamiana ma na celu powiększenie powierzchni mieszkalnej liczniejszej rodziny.

W ramach umów bieżących, każdy kolejny najemca zastępuje z mocy prawa poprzedniego i nie może być traktowany jako nowy najemca.

Przepisy te nie mają zastosowania jeżeli jedno z dwu mieszkań lub oba mieszkania podlegają przepisom rozdziału III tytułu I ustawy nr 48-1360 z 1 września 1948 r. o zmianie i kodyfikacji przepisów regulujących stosunki między wynajmującym i najemcą lub lokatorem zajmującym lokal mieszkalny lub użytkowy i o ustanowieniu dodatków mieszkaniowych.

Artykuł 9-1

(Ustawa nr 94-624 z 21 lipca 1994 r.) – Bez względu na przepisy art. 1751 kodeksu cywilnego, można się powoływać wobec współmałżonka najemcy na doręczenia i zawiadomienia przekazane przez wynajmującego w zastosowaniu przepisów niniejszego tytułu, jeżeli o istnieniu współmałżonka wynajmujący nie został uprzednio powiadomiony.

Rozdział II Czas trwania umowy najmu

Artykuł 10

Umowę najmu zawiera się na okres co najmniej trzech lat, jeżeli wynajmujący jest osobą fizyczną lub wskazaną w art. 13 i na okres sześciu lat, jeżeli wynajmujący jest osobą prawną.

(Ustawa nr 94-624 z 21 lipca 1994 r.) – Jeżeli wynajmujący nie wypowiedział umowy w formie i w terminach przewidzianych w art. 15, umowa najmu, która wygasa jest automatycznie przedłużona lub odnowiona.

(Ustawa nr 94-624 z 21 lipca 1994 r.) – W razie automatycznego przedłużenia umowy, jej okres obowiązywania wynosi trzy lata, jeżeli osoba wynajmująca jest osobą fizyczną lub osobą wskazaną w art. 13 oraz sześć lat, jeżeli osoba wynajmująca jest osobą prawną.

(Ustawa nr 94-624 z 21 lipca 1994 r.) – W razie odnowienia, czas obowiązywania odnowionej umowy jest co najmniej równy okresowi określonemu w ustępie pierwszym niniejszego artykułu. Propozycję odnowienia składa się w formie i w terminach przewidzianych dla wypowiedzenia umowy, zgodnie z art. 15. Czynsz z tytułu odnowionej umowy jest określony zgodnie z warunkami przewidzianymi w punkcie *c) art. 17*.

Artykuł 11

W przypadku zaistnienia określonego zdarzenie uzasadniającego konieczność odebrania lokalu z przyczyn zawodowych lub rodzinnych przez wynajmującego będącego osobą fizyczną, strony mogą zawrzeć umowę na okres co najmniej jednego roku, krótszy jednak niż trzy lata. Umowa powinna określać przyczyny i zdarzenia, na które wynajmujący się powołuje.

W odstępstwie od przepisów art. 15 określających terminy, wynajmujący potwierdza, na co najmniej dwa miesiące przed wygaśnięciem umowy, zaistnienie zdarzenia.

W tym samym terminie, wynajmujący może zaproponować przeniesienie terminu wygaśnięcia umowy, jeżeli zdarzenie nastąpi w późniejszym terminie. Z takiej możliwości może skorzystać tylko jeden raz.

Jeżeli zdarzenie zaistniało i zostało potwierdzone, najemca zostaje z mocy prawa pozbawiony tytułu do zajmowania lokalu z datą przewidzianą w umowie.

Jeżeli zdarzenie nie zaistniało lub nie zostało potwierdzone, uznaje się, że umowa najmu trwa trzy lata.

Jeżeli umowa przewidziana w niniejszym artykule stanowi kontynuację umowy najmu zawartej z tym samym najemcą i dotyczy tego samego lokalu, stawka nowego czynszu nie może być wyższa od stawki poprzedniego czynszu, ewentualnie podwyższonego zgodnie z art. 17 par. d) ustęp 2.

Artykuł 12

Najemca może w każdej chwili wypowiedzieć umowę najmu, w formie i w terminie przewidzianym w art. 15 par. I ust. 2.

Artykuł 13

Może powoływać się na przepisy art. 11 i art. 15:

a) spółka cywilna, na korzyść jednego ze współników, którymi są wyłącznie osoby spokrewnione i spowinowaczone do czwartego stopnia włącznie, o ile jest wynajmującym;

b) każdy współwłaściciel, jeżeli mieszkanie stanowi współwłasność.

Artykuł 14

W razie porzucenia miejsca zamieszkania przez najemcę, umowa najmu jest kontynuowana na rzecz:

- współmałżonka, nie wyłączając przepisów art. 1751 kodeksu cywilnego;

- zstępnych, którzy mieszkali z najemcą od co najmniej jednego roku w chwili porzucenia;

- wstępnych, konkubenta powszechnie znanego lub osób na utrzymaniu, które mieszkały z nim od co najmniej jednego roku w chwili porzucenia miejsca zamieszkania.

W razie śmierci najemcy, umowa najmu jest przeniesiona:

- nie wyłączając art. 832 ust. 6 i 7 kodeksu cywilnego, na małżonka pozostałego przy życiu;

- na zstępnych, którzy mieszkali z najemcą od co najmniej jednego roku w chwili jego śmierci;

- na wstępnych, konkubenta lub osoby na utrzymaniu, które mieszkały z nim od co najmniej jednego roku w chwili jego śmierci.

W razie przedłożenia kilku wniosków, sędzia orzeka z uwzględnieniem interesów stron.

W braku osób spełniających warunki przewidziane w niniejszym artykule, umowa najmu jest rozwiązana z mocy prawa z powodu śmierci najemcy lub porzucenia przez niego miejsca zamieszkania.

Artykuł 15

I. – Jeżeli wynajmujący wypowiedział umowę najemcy, wypowiedzenie powinno być umotywowane postanowieniem o przejęciu lub sprzedaży mieszkania, lub ważną przyczyną, w szczególności naruszeniem obowiązków. Pod rygorem nieważności, wypowiedzenie umowy przez wynajmującego powinno wskazywać na przyczynę i, w przypadku przejęcia mieszkania, powinno zawierać nazwisko, adres osoby korzystającej z prawa do przejęcia, którą może być jedynie wynajmujący, jego małżonek, konkubent od co najmniej jednego roku w chwili wypowiedzenia, jego wstępni, zstępni lub wstępni i zstępni małżonka lub konkubenta.

Okres wypowiedzenia umowy wynosi trzy miesiące jeżeli wypowiedzenie złożył najemca i sześć miesięcy, jeżeli wypowiedzenie złożył wynajmujący. Jednak, w przypadku zmiany własności, (Ustawa nr 94-624 z 21 lipca 1994 r.), utraty pracy lub podjęcia nowej pracy po utracie poprzedniej, najemca może złożyć wypowiedzenie z terminem jednomiesięcznym. Termin wypowiedzenia jest również skrócony do jednego miesiąca dla najemców, którzy ukończyli 60 lat, któ-

rych stan zdrowia uzasadnia zmianę miejsca zamieszkania (Ustawa nr 90-449 z 31 maja 1990) jak również w przypadku osób otrzymujących najniższe wynagrodzenie. O wypowiedzeniu należy powiadomić listem poleconym z potwierdzeniem odbioru lub za pośrednictwem urzędnika sądowego. Termin ten zaczyna biec z dniem odbioru listu poleconego lub od daty powiadomienia przez urzędnika sądowego.

W okresie wypowiedzenia, najemca opłaca czynsz i uiszcza opłaty jedynie za czas, w którym faktycznie zajmował mieszkanie, jeżeli wypowiedzenie złożył wynajmujący. Jeżeli wypowiedzenie złożył najemca, wówczas opłaca czynsz i uiszcza opłaty za cały okres wypowiedzenia, chyba że mieszkanie zajmie pod koniec okresu wypowiedzenia inny najemca, za zgodą wynajmującego.

Po upływie okresu wypowiedzenia, najemca jest pozbawiony jakiegokolwiek tytułu do zajmowania wynajmowanych lokali.

II. – Jeżeli wypowiedzenie następuje w związku z decyzją o sprzedaży mieszkania, w wypowiedzeniu należy określić, pod rygorem nieważności, cenę i warunki sprzedaży. Wypowiedzenie jest równoznaczne z propozycją sprzedaży mieszkania najemcy.

Oferta sprzedaży jest ważna w ciągu dwóch pierwszych miesięcy okresu wypowiedzenia.

Po upływie okresu wypowiedzenia, najemca, który nie skorzystał z oferty zostaje pozbawiony jakiegokolwiek tytułu do zajmowania lokalu.

Najemca, który przyjmie propozycję dysponuje okresem dwóch miesięcy od daty przekazania odpowiedzi wynajmującemu, by zrealizować transakcję kupna-sprzedaży. Jeżeli w swojej odpowiedzi, najemca informuje o zamiarze zaciągnięcia pożyczki, przyjęcie oferty jest wówczas podporządkowane uzyskaniu pożyczki i termin realizacji transakcji zostaje wydłużony do czterech miesięcy. Umowa najmu zostaje przedłużona do czasu wygaśnięcia terminu przewidzianego dla realizacji transakcji. Jeżeli po upływie tego terminu, sprzedaż nie doszła do skutku, propozycja jest nieważna z mocy prawa i najemca zostaje pozbawiony z mocy prawa jakiegokolwiek tytułu do zajmowania mieszkania.

(Ustawa nr 94-624 z 21 lipca 1994 r.) – W przypadku gdy właściciel postanawia sprzedać mieszkanie po cenie i na warunkach bardziej korzystnych dla nabywcy, notariusz jest obowiązany powiadomić najemcę, pod rygorem nieważności sprzedaży, o warunkach i cenie, o ile wynajmujący wcześniej tego nie uczynił. Powiadomienie zostaje przesłane na adres w tym celu wskazany wynajmującemu przez najemcę; jeżeli najemca nie wskazał wynajmującemu adresu, powiadomienie zostaje przesłane na adres wynajmowanych lokali. Powiadomienie jest równoznaczne z ofertą sprzedaży mieszkania najemcy. Oferta jest ważna przez okres jednego miesiąca od daty powiadomienia. Oferta, która nie została przyjęta w ciągu jednego miesiąca jest nieważna.

(Ustawa nr 94-624 z 21 lipca 1994 r.) – Najemca, który przyjmie ofertę dysponuje dwumiesięcznym terminem dla realizacji transakcji sprzedaży licząc od dnia przekazania odpowiedzi wynajmującemu lub notariuszowi. Jeżeli w swojej odpowiedzi, informuje o zamiarze zaciągnięcia pożyczki, wówczas przyjęcie przez niego oferty jest podporządkowane uzyskaniu pożyczki i termin realizacji transakcji zostaje wydłużony do czterech miesięcy. Umowa najmu jest przedłużona do czasu wygaśnięcia terminu przewidzianego dla realizacji transakcji. Jeżeli po upływie tego terminu, sprzedaż nie doszła do skutku, propozycja jest nieważna z mocy prawa.

(Ustawa nr 94-624 z 21 lipca 1994 r.) – Pod rygorem nieważności, każde powiadomienie powinno zawierać treść pięciu powyższych ustępów.

Przepisy te nie mają zastosowania do czynności podjętych między osobami krewnymi do trzeciego stopnia włącznie, pod warunkiem, że nabywca zajmuje lokal przez okres co najmniej dwóch lat licząc od dnia upływu terminu wypowiedzenia, ani do czynności dotyczących nieruchomości wymienionych w art. 1 ust. 2 ustawy nr 53-286 z 4 kwietnia 1953 r. o zmianie ustawy nr 48-1360 z 1 września 1948 r. o zmianie i kodyfikacji przepisów regulujących stosunki między wynajmującym i najemcą lub lokatorem zajmującym lokal mieszkalny lub użytkowy i o ustanowieniu dodatków mieszkaniowych.

III. – Wynajmujący nie może sprzeciwić się odnowieniu umowy składając wypowiedzenie na warunkach określonych w par. I niniejszego artykułu, wobec najemcy, który ukończył 70 lat i którego dochody roczne są niższe niż 150% rocznego najniższego wynagrodzenia, bez zaoferowania mu mieszkania odpowiadającego jego potrzebom i możliwościom finansowym w granicach geograficznych przewidzianych w art. 13 bis ustawy nr 48-1360 z 1 września 1948 r.

Przepisy poprzedniego ustępu nie mają zastosowania, jeżeli wynajmujący jest osobą fizyczną, która ukończyła 60 lat lub jeżeli jej roczne dochody są niższe niż 150% rocznego minimalnego wynagrodzenia.

Wiek najemcy i wynajmującego są określane w dniu wygaśnięcia umowy; wysokość ich dochodów jest oceniana w dniu powiadomienia o wypowiedzeniu.

Rozdział III Czynsz i opłaty

Artykuł 16

Dane statystyczne niezbędne dla ustalenia informacji wymienionych w art. 17 i 19 można gromadzić i rozpowszechniać w każdym departamencie, za pośrednictwem biur monitorujących czynsze w tym celu upoważnionych przez ministra właściwego ds. budownictwa mieszkaniowego. Upoważnienie może być również udzielone biurom monitorującym czynsze działającym na terenie jednej aglomeracji.

Upoważnienie wymienione w poprzednim ustępie jest przyznawane, na warunkach określonych dekretem, jedynie biurom monitorującym czynsze, których statut gwarantuje właściwe przedstawicielstwo wynajmujących, najemców, zarządców w ich kierowniczych organach.

Biura monitorujące czynsze dostarczają departamentalnym komisjom pojednawczym i sędziom, którzy o to wnoszą, informacji służących pojednaniu stron lub zażegnaniu sporu.

Rząd składa co dwa lata w prezydium izb parlamentu (Ustawa nr 96-62 z 29 stycznia 1996 r.) – w drugim kwartale roku – sprawozdanie na temat zmiany stawek czynszów.

Artykuł 17

a) Czynsz:

- mieszkań nowych;
- mieszkań pustych, w których prowadzone były prace dostosowujące do norm określonych w dekreście wydanym w zastosowaniu art. 25 ustawy nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r.;
- mieszkań odpowiadających normom określonym we wskazanym dekreście, po raz pierwszy wynajętych lub, jeżeli są puste i wykonywano w nich od co najwyżej sześciu miesięcy prace ulepszające w częściach wyodrębnionych i w częściach wspólnych,
- strony ustalają dowolnie między sobą w wysokości co najmniej równej kwocie stanowiącej równowartość jednorocznego wcześniejszego czynszu.

b) Czynsz mieszkań pustych lub po raz pierwszy wynajętych nie wymienionych w punkcie a) jest ustalany przez odniesienie do stawek czynszów pobieranych w sąsiedztwie za wynajem porównywalnych mieszkań, na warunkach określonych w art. 19, jeżeli jest wyższy od ostatniego czynszu pobieranego od poprzedniego najemcy.

Przepisy poprzedniego ustępu stosuje się [(Ustawa nr 94-624 z 21 lipca 1994 r.) do 31 lipca 1997 r.]. Do tego czasu, rząd przedstawi parlamentowi sprawozdanie pozwalające porównać zmiany stawek czynszów mieszkań pustych, w zależności od tego czy podlegają przepisom punktu a) czy b) niniejszego artykułu.

(Ustawa nr 92-722 z 29 lipca 1992 r.) – Rząd przedstawi parlamentowi, w terminie jednego roku od daty promulgacji ustawy nr 92-722 z 29 lipca 1992 r. o dostosowaniu ustawy nr 88-1088 z 1 grudnia 1988 r. o najniższym dochodzie i przeciwdziałaniu ubóstwu i marginalizacji społecznej i zawodowej, sprawozdanie na temat mieszkań pustych w aglomeracjach liczących ponad 200.000 mieszkańców według powszechnego spisu ludności, wyszczególniającego m. in. przyczyny i czas trwania pustostanu.

W razie nieprzestrzegania przez wynajmującego przepisów art. 19, najemca może w ciągu dwóch miesięcy, bez naruszenia ważności umowy, złożyć sprzeciw w sprawie wysokości czynszu do komisji pojednawczej.

W przypadku braku zgody stwierdzonej przez komisję, sąd, do którego odwołały się jedna lub druga strona, ustala wysokość czynszu.

c) W razie odnowienia umowy, czynsz może być rewaloryzowany jedynie wówczas gdy jest wyraźnie oszacowany poniżej wartości.

W takim wypadku, wynajmujący może zaproponować najemcy, na sześć miesięcy przed wygaśnięciem umowy w formie przewidzianej w art. 15, nową stawkę czynszu ustaloną przez odniesienie do stawek czynszów pobieranych w sąsiedztwie za wynajem mieszkań porównywalnych, na warunkach przewidzianych w art. 19.

Gdy wynajmujący stosuje przepisy niniejszego punktu, nie może złożyć wypowiedzenia najemcy z powodu wygaśnięcia umowy.

Powiadomienie winno zawierać, pod rygorem nieważności, przepisy ustępów niniejszego punktu w pełnym ich brzmieniu i określać wysokość czynszu, a także zawierać listę stawek odniesienia, które posłużyły jego ustaleniu.

W wypadku braku porozumienia lub odpowiedzi najemcy na cztery miesiące przed wygaśnięciem umowy, jedna ze stron odwołuje się do komisji pojednawczej.

W wypadku braku porozumienia stwierdzonego przez komisję, sprawa jest przekazana do sądu przed wygaśnięciem umowy. Jeżeli sprawa nie zostanie przekazana, umowa jest przedłużona z mocy prawa na poprzednich warunkach, przy czym stawka czynszu może być skorygowana. Uznaje się, że umowa najmu, zgodnie z którą czynsz jest ustalany sądownie, jest przedłużona na czas określony w art. 10, licząc od dnia wygaśnięcia umowy. Decyzja sądu jest tymczasowo prawomocna.

Podwyżka, którą strony uzgodniły lub ustalona sądownie, jest podzielona na trzy lub sześć części, w zależności od czasu trwania umowy.

Jednak podwyżka ta podzielona jest na sześć rocznych rat w przypadku odnowienia umowy, a także przy kolejnym odnowieniu, o ile podwyżka przekracza 10%, jeżeli pierwsze odnowienie opiewało na okres krótszy niż sześć lat.

Ewentualna podwyżka wynikająca z punktu d) niniejszego artykułu ma zastosowanie do każdej w ten sposób określonej wartości.

d) Jeżeli umowa najmu przewiduje podwyżkę czynszu, następuje ona corocznie w dniu ustalonym przez strony lub, przy braku ustaleń, na zakończenie każdego roku obowiązywania umowy.

Podwyżka czynszu nie może przekraczać (Ustawa nr 94-624 z 21 lipca 1994 r.) średniej z czterech kwartałów krajowego wskaźnika kosztu budowy opublikowanego przez Krajowy Instytut Statystyki i Badań Ekonomicznych. W braku klauzuli umowy określającej datę odniesienia, jest nią data opublikowania wskaźnika z dniem podpisania umowy najmu.

(Ustawa nr 94-624 z 21 lipca 1994 r.) – Średnia wartość, o której mowa powyżej stanowi średnią wskaźnika kosztu budowy w dniu odniesienia i wskaźników z trzech ostatnich kwartałów.

e) Jeżeli strony uzgodniły, w drodze wyraźnego zapisu, prace polegające na ulepszeniu mieszkania, których wynajmujący zleci wykonanie, umowa najmu lub aneks do tej umowy winien określać wysokość podwyżki czynszu w związku z realizacją tych prac.

Artykuł 18

W strefie geograficznej, w której wysokość i zmiana czynszów w porównaniu z resztą terytorium wskazuje na nienormalną sytuację na rynku wynajmu mieszkań, można określić dekretem wydanym po zasięgnięciu opinii Rady Stanu oraz krajowej komisji porozumiewawczej maksymalną wysokość podwyżki czynszów za mieszkania puste określone w art. 17 pkt b) i wynajmowane w ramach umów odnawialnych określonych w art. 17 pkt c).

Dekret określa okres jego ważności, który nie może być dłuższy niż jeden rok i może przewidywać dostosowania, w szczególności

w przypadku wykonania prac przez wynajmującego lub czynszów wyraźnie zaniżonych.

Artykuł 19

W celu stosowania art. 17, stawki czynszów stanowiące punkt odniesienia winny być reprezentatywne dla wszystkich czynszów pobieranych w sąsiedztwie za wynajem mieszkań porównywalnych, usytuowanych w tym samym zespole budynków, lub w innym zespole budynków podobnych i położonych w tej samej strefie geograficznej. Dekret wydany po zasięgnięciu opinii Rady Stanu określa elementy składowe tych stawek odniesienia.

Wynajmujący jest obowiązany powołać się na co najmniej trzy stawki czynszów stanowiące punkt odniesienia. Jest jednak obowiązany przedstawić sześć stawek odniesienia w gminach, których lista jest określona dekretem, wchodzących w skład aglomeracji liczących ponad jeden milion mieszkańców.

Informacje o stawkach czynszu przekazane przez wynajmującego powinny zawierać co najmniej w dwóch trzecich informacje o stawkach dotyczących najmu mieszkań, w których nie było zmiany lokatora od trzech lat.

Artykuł 20

Tworzy się przy przedstawicielu państwa w każdym departamencie departamentalną komisję pojednawczą złożoną z jednakowej liczby przedstawicieli zrzeszeń wynajmujących i przedstawicieli zrzeszeń najemców, która zajmuje się sporami wynikającymi ze stosowania przepisów art. 17 niniejszej ustawy i art. 30 i 31 ustawy nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r. Komisja wydaje opinię w terminie dwóch miesięcy od dnia przekazania sprawy i stara się doprowadzić do pojednania stron.

Dekret określa skład, tryb wyznaczania i zasady działania departamentalnej komisji pojednawczej.

Artykuł 21

Wynajmujący jest obowiązany wręczyć najemcy pokwitowanie, na jego prośbę, przy czym jej uzasadnienie nie jest wymagane. Na pokwitowaniu powinna widnieć wysokość sumy wpłaconej przez najemcę w rozbiciu na czynsz, opłatę za wynajem i pozostałe opłaty.

Jeżeli najemca dokonuje wpłaty częściowej, wynajmujący jest obowiązany wydać potwierdzenie tej wpłaty.

Artykuł 22

Jeżeli umowa najmu przewiduje kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, nie może ona być wyższa od kwoty stanowiącej równoważność dwumiesięcznego podstawowego czynszu.

Wynajmujący nie może domagać się kaucji zabezpieczającej, jeżeli czynsz jest opłacany na ponad dwa miesiące z góry; jeżeli jednak najemca wnosi o comiesięczną opłatę czynszu, zgodnie z przepisami art. 7, wynajmujący może wymagać od najemcy wpłacenia kaucji.

Zwrot kaucji następuje w terminie co najwyżej dwóch miesięcy licząc od daty zwrotu kluczy przez najemcę, po odliczeniu, w razie potrzeby, kwot należnych wynajmującemu i kwot, które może być obowiązany uiścić za najemcę, z zastrzeżeniem, że są one odpowiednio uzasadnione.

Kaucja zabezpieczająca nie przynosi zysku wynajmującemu. Nie może podlegać żadnym zmianom w czasie obowiązywania umowy najmu, ewentualnie odnowionej.

Jeżeli zwrot nie nastąpił w przewidzianym terminie, pozostałość kaucji zabezpieczającej należna najemcy po dokonaniu odliczeń jest ustawowo oprocentowana na rzecz najemcy.

Artykuł 22-1

(Ustawa nr 94-624 z 21 lipca 1994 r.) – Jeżeli dokument zabezpieczający zobowiązania wynikające z umowy najmu zawartej w zastosowaniu niniejszego tytułu nie określa czasu trwania zabezpieczenia lub jeżeli czas trwania zabezpieczenia jest nieoznaczony, poręczyciel

może wypowiedzieć zabezpieczenie jednostronnie. Wypowiedzenie skutkuje z chwilą wygaśnięcia umowy najmu, niezależnie od tego czy jest to pierwsza umowa, czy umowa przedłużona lub odnowiona, w czasie obowiązywania której wynajmujący jest poinformowany o wypowiedzeniu.

Osoba poręczająca składa podpis pod pismem zawierającym odrębny zapis o wysokości czynszu i warunkach jego korygowania, zgodnie z umową najmu, odrębny wyraźny i jednoznaczny zapis na temat znajomości charakteru i zakresu przyjętego zobowiązania oraz odrębnie przepisana treść poprzedniego ustępu. Wynajmujący wręcza osobie poręczającej jeden egzemplarz umowy najmu. Formalności te są obowiązkowe pod rygorem nieważności dokumentu zabezpieczającego.

Artykuł 23

Oplaty ściągalne, to znaczy kwoty stanowiące dodatek do czynszu podstawowego, są płatne w uzasadnionych przypadkach, w zamian za:

1. usługi związane z korzystaniem z poszczególnych części rzeczy wynajętej;
2. wydatki związane z bieżącym utrzymaniem i drobnymi naprawami elementów części wspólnej rzeczy wynajętej;
3. prawo najmu i podatek za usługi, z których najemca korzysta bezpośrednio.

Lista tych opłat jest ustalona dekretem wydanym po zasięgnięciu opinii Rady Stanu.

Uboczne koszty najmu mogą powodować konieczność wpłaty zaliczki i wymagają wówczas co najmniej rocznego uregulowania wyrównawczego. Wnioski o zaliczki są uzasadnione wynikami z poprzedniego uregulowania wyrównawczego i, jeżeli budynek ma status współwłasności lub jeżeli wynajmujący jest osobą prawną – preliminarem budżetowym.

Miesiąc przed dokonaniem uregulowania wyrównawczego, wynajmujący przekazuje najemcy rozliczenie według rodzaju opłat oraz, w budynkach wielorodzinnych, informację o sposobie rozdzielania

między najemców. W ciągu miesiąca od przekazania rozliczenia, dokumenty dowodowe pozostają do dyspozycji najemców.

Artykuł 24

Wszelkie klauzule przewidujące wypowiedzenie z mocy prawa umowy najmu z powodu zalegania z zapłatą czynszu lub zwłoki w uiszczaniu opłat w ustalonych terminach lub z powodu niewpłacenia kaucji zabezpieczającej, skutkują po dwóch miesiącach od bezskutecznego nakazu płatniczego.

Sąd, do którego odwołał się najemca przed upływem terminu przewidzianego w poprzednim ustępie, może udzielić prolongaty terminów płatności na warunkach przewidzianych w ustępie drugim art. 1244 kodeksu cywilnego.

W czasie biegu prolongowanych terminów, skutki klauzuli o wypowiedzeniu z mocy prawa są zawieszane; terminy te i warunki płatności nie mogą naruszać wykonania umowy najmu i w szczególności zawiesić płatności czynszu i opłat.

Jeżeli najemca uwolni się od długu w terminie i na warunkach ustalonych przez sąd, uznaje się, że klauzula o wypowiedzeniu z mocy prawa, nie obowiązywała; w przeciwnym razie, ponownie staje się w pełni skuteczna.

Nakaz płatniczy powinien zawierać, pod rygorem nieważności, treść przepisów poprzednich ustępów (Ustawa nr 90-449 z 31 maja 1990 r.) jak również przepisy pierwszego ustępu art. 6 ustawy nr 90-449 z 31 maja 1990 r. o wykonywaniu prawa do mieszkania, z wzmianką o prawie odwołania się do funduszu solidarności na rzecz zakwaterowania przysługującym najemcy.

(Ustawa nr 94-624 z 21 lipca 1994 r.) – Jeżeli zobowiązania wynikające z umowy najmu zawartej w zastosowaniu niniejszego tytułu są gwarantowane przez poręczyciela, nakaz płatniczy zostaje doręczony osobie poręczającej w terminie 15 dni od doręczenia nakazu najemcy. W braku nakazu, osoba poręczająca nie jest obowiązana do zapłacenia kar lub odsetek za zwłokę.

Artykuł 25

I. – Uchyla się rozdziały I – IV tytułu I ustawy nr 86-1290 z 23 grudnia o 1986 r. o popieraniu inwestycji czynszowych, nabywaniu własności mieszkań socjalnych i o rozwoju sprzedaży nieruchomości.

II. – Do czasu ich wygaśnięcia, umowy najmu obowiązujące w dniu opublikowania niniejszej ustawy podlegają przepisom, które miały wcześniej do nich zastosowanie. Jednak przepisy dwóch ostatnich ustępów art. 10, przepisy art. 15, 17, 18, 19 i 24 mają zastosowanie do umów z chwilą opublikowania niniejszej ustawy.

W przypadku umów zawartych po 23 grudnia 1986 r., w związku z którymi właściciel wypowiedział umowę najmu w zastosowaniu art. 9 i art. 14 ustawy nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r. przed datą opublikowania niniejszej ustawy, wypowiedzenie jest nieważne i bezskuteczne. Właściciel może wręczyć nowe wypowiedzenie umowy w formie i na warunkach przewidzianych w art. 15; jednak okres wypowiedzenia jest skrócony do trzech miesięcy.

III. – W przypadku umów, które wygasają po 22 maja 1989 r., lub które są przedmiotem postępowania sądowego i w związku z którymi właściciel zaproponował, przed opublikowaniem niniejszej ustawy, nową stawkę czynszu w zastosowaniu art. 21 ustawy nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r., najemca dysponuje jednomiesięcznym terminem od daty opublikowania niniejszej ustawy na przedłożenie wynajmującemu, listem poleconym z potwierdzeniem odbioru lub przez urzędnika sądowego, wniosku o ponowne złożenie propozycji nowej stawki czynszu; w takim wypadku, wynajmujący może przedstawić, w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania wniosku najemcy i w tej samej formie, nową propozycję stawki czynszu, w przeciwnym razie początkowa umowa zostaje przedłużona, licząc od daty jej wygaśnięcia, na czas określony w art. 10 z zachowaniem wymiaru czynszu ewentualnie skorygowanego.

Przepisy art. 17 pkt c) mają zastosowanie do wyżej przewidzianej propozycji, z następującymi zastrzeżeniami: termin wypowiedzenia określony dla złożenia propozycji nie ma zastosowania; sprawa zostaje przekazana do departamentalnej komisji pojednawczej najpóźniej

w ciągu dwóch miesięcy od złożenia propozycji przez wynajmującego; sprawę należy wnieść do sądu najpóźniej w ciągu dwóch miesięcy od daty przekazania jej komisji; czynsz w nowym wymiarze, ustalony w wyniku przedłożenia tej drugiej propozycji zaczyna obowiązywać z dniem wygaśnięcia umowy. Do czasu ustalenia wysokości czynszu nie narusza się ważności czynszu ewentualnie ustalonego w zastosowaniu art. 21 ustawy nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r.

Dla umów zawartych po 23 grudnia 1986 r. i w związku z którymi wynajmujący przedłożył propozycję odnowienia umowy i zmiany wymiaru czynszu w zastosowaniu art. 9 wymienionej ustawy nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r., przed datą opublikowania niniejszej ustawy, propozycja jest nieważna i bezskuteczna. Wynajmujący może złożyć w ciągu jednego miesiąca od daty opublikowania niniejszej ustawy propozycję nowego wymiaru czynszu, zgodnie z art. 17 pkt c), z zastrzeżeniami przewidzianymi w poprzednim ustępie; jednak do czasu ustalenia nowego wymiaru czynszu, obowiązuje poprzedni wymiar czynszu, ewentualnie skorygowany.

IV. – Przepisy par. III niniejszego artykułu nie mają zastosowania jeżeli propozycja wynajmującego lub wypowiedzenie najmu były przedmiotem prawomocnej decyzji sądu.

V. – Dekrety wydane w zastosowaniu uchylonych art. 7, 18, 21, 23 i 24 oraz zmienionych art. 25 i 29 ustawy nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r. pozostają w mocy w celu stosowania niniejszej ustawy, do czasu wydania odpowiednich dekretów w zastosowaniu niniejszej ustawy.

Tytuł II Przepisy różne

Artykuły 26 – 39

*[Należy odwołać się do tekstu ustawy nr 86-1290
z 23 grudnia 1986 r. i ustawy nr 48-1360 z 1 września 1948 r.]*

Artykuł 40

I. – Przepisy art. 8, 10-12, 15-20, art. 22 ust. 1, pięciu pierwszych ustępów art. 23 nie mają zastosowania do mieszkań należących do instytucji ds. mieszkań o umiarkowanym czynszu i nie będących przedmiotem umowy zawartej na podstawie art. L. 351-2 kodeksu budowlanego. Przepisy art. 14 mają zastosowanie pod warunkiem, że osoba na rzecz której następuje cesja umowy spełnia warunki przyznania wskazanego mieszkania.

Jednak przepisy drugiego i trzeciego ustępu par. I art. 15 nie mają zastosowania jeżeli najemca wypowiedział umowę.

II. – Przepisy art. 3, 8-20, art. 22 ust. 1, art. 24 nie mają zastosowania do mieszkań, których czynsz jest ustalony zgodnie z przepisami rozdziału III ustawy nr 48-1360 z 1 września 1948 r.

III. – Przepisy art. 8, 10-12, 15, art. 17 pkt e), art. 22 ust. 1 nie mają zastosowania do mieszkań podlegających postanowieniom umowy zawartej w zastosowaniu art. L. 351-2 kodeksu budowlanego.

Jednak przepisy art. 15 par. I ust. 2 i 3 mają do nich zastosowanie jeżeli umowę najmu wypowiedział najemca.

Przepisy art. 14 mają zastosowanie do tych mieszkań pod warunkiem, że osoba na rzecz której następuje przeniesienie umowy spełnia warunki przyznania tych mieszkań.

Ponadto przepisy art. 16, art. 17 pkt a, b, c i d, art. 18-20 i pięciu pierwszych ustępów art. 23 nie mają zastosowania do mieszkań podlegających umowie zawartej w zastosowaniu art. L. 353-14 kodeksu budowlanego.

IV. – Przepisy pięciu pierwszych ustępów art. 23 nie mają zastosowania do mieszkań wynajmowanych na warunkach szczególnych w związku z przyznaniem premii lub specjalnych pożyczek na ich budowę przez Crédit foncier de France lub Caisse centrale de coopération économique.

V. – Przepisy art. 10, 15 z wyjątkiem drugiego, trzeciego i czwartego ustępu par. I i art. 17 pkt b) i c) nie mają zastosowania do mieszkań przeznaczonych na wynajem w trybie wyjątkowym i tymczasowym przez samorządy lokalne.

VI. – Stawki czynszów ustalone w zastosowaniu art. 17 lub negocjowane w zastosowaniu art. 41 ter i 42 ustawy nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r. nie mogą przekraczać – w odniesieniu do mieszkań będących przedmiotem umów zawartych w zastosowaniu art. L. 351-2 kodeksu budowlanego – stawek maksymalnych mających zastosowanie do tych mieszkań, ani naruszać – w odniesieniu do mieszkań, na budowę których przyznane zostały premie lub specjalne pożyczki z Crédit foncier de France lub Caisse centrale de coopération économique – przepisów mających zastosowanie do tych mieszkań.

Umowy zawarte w zastosowaniu art. 41 ter i 42 ustawy nr 86-1290 z 23 grudnia 1986 r. nie mogą prowadzić do naruszenia zasad ustalania wysokości czynszu – w przypadku mieszkań, których czynsz jest ustalony w zastosowaniu rozdziału III wymienionej ustawy nr 48-1360 z 1 września 1948 r., ani zasad ustalania i podwyższania czynszów przewidzianych w art. L. 442-1 kodeksu budowlanego – w odniesieniu do mieszkań podlegających instytucji ds. mieszkań o umiarkowanym czynszu.

(Ustawa nr 96-609 z 5 lipca 1996 r) – VII. – Od dnia 1 stycznia 1997 r., nie stosuje się przepisów art. 17-20 do mieszkań, do których mają zastosowanie przepisy art. L. 472-1-3 kodeksu budowlanego.

Ustawa nr 83-675 z 26 lipca 1983 r. o demokratyzacji sektora publicznego

(Journal Officiel z 27 lipca 1983 r.)

Tytuł I Zakres stosowania

Artykuł 1

Przepisom niniejszej ustawy podlegają następujące przedsiębiorstwa:

1. zakłady publiczne przemysłowe i handlowe należące do państwa, inne niż te, w których pracownicy podlegają przepisom prawa publicznego; inne zakłady publiczne należące do państwa wykonujące zadania z zakresu służby publicznej o charakterze administracyjnym, przemysłowym i handlowym, w których większość pracowników podlega przepisom prawa prywatnego.

2. Spółki wymienione w załączniku I do niniejszej ustawy.

3. Przedsiębiorstwa państwowe, spółki państwowe, spółki państwowo-prywatne lub spółki akcyjne, w których państwo jest w bezpośrednim posiadaniu ponad połowy kapitału zakładowego oraz znacjonalizowane towarzystwa wzajemnej asekuracji.

4. Spółki akcyjne, w których ponad połowa kapitału zakładowego należy, bezpośrednio lub pośrednio, od ponad sześciu miesięcy, do jednego z zakładów lub spółek wymienionych w niniejszym artykule i które zatrudniały średnio w ciągu ostatnich dwudziestu czterech miesięcy co najmniej 200 pracowników.

5. Inne spółki akcyjne, w których ponad połowa kapitału zakładowego należy, bezpośrednio lub pośrednio, od ponad sześciu miesięcy, wspólnie do państwa, jego zakładów publicznych lub spółek wy-

mienionych w niniejszym artykule i które zatrudniały średnio w ciągu ostatnich dwudziestu czterech miesięcy co najmniej 200 pracowników.

Artykuł 2

W celu określenia większości przewidzianej w art. 1 pkt 4, nie uwzględnia się udziałów towarzystw finansowych wymienionych w tytule III ustawy nr 82-155 z 11 lutego 1982 r., banków, instytucji finansowych lub instytucji kredytowych o specjalnym statusie prawnym uzyskanych w zamian za zrzeczenie się lub konsolidację wierzytelności, zrzeczenie lub wprowadzenie gwarancji, a także udziałów przejętych przez wyżej wymienione towarzystwa, banki, instytucje w spółkach, których księgowe aktywa netto w ostatnim bilansie poprzedzającym przejęcie udziałów lub w pierwszym bilansie następującym po tej operacji są niższe od kapitału zakładowego.

Ponadto, nie uwzględnia się akcji będących w posiadaniu instytucji lub spółek innych niż przedsiębiorstwa znacjonalizowane, mających głównie na celu pomoc w finansowaniu przedsiębiorstw przemysłowych i handlowych przez wniesienie majątku, udzielanie pożyczek przez akcjonariuszy, obligacje zamienne, lub ułatwianie tym przedsiębiorstwom emisji papierów wartościowych, podwyższenie kapitału lub jego przegrupowanie.

Artykuł 3

W celu określenia większości przewidzianej w art. 1 pkt 5, nie bierze się pod uwagę następujących udziałów:

- akcji będących w posiadaniu instytucji lub spółek, których podstawowym celem jest pomoc w finansowaniu przedsiębiorstw przemysłowych i handlowych przez wniesienie majątku, udzielanie pożyczek przez akcjonariuszy, obligacje zamienne, lub ułatwianie tym przedsiębiorstwom emisji papierów wartościowych, podwyższenie kapitału lub jego przegrupowanie;

- akcje nabyte w wyłącznym celu osiągnięcia bezpośrednich lub pośrednich zysków i mające tym samym charakter lokaty;

- akcje będące w posiadaniu towarzystw finansowych wymienionych w tytule III wymienionej ustawy z 11 lutego 1982 r., banków, instytucji finansowych lub kredytowych o specjalnym statusie prawnym;

- akcje nabyte i pozostające w zarządzie indywidualnym i zbiorowym na rzecz osób, spółek lub instytucji innych niż wymienione w art. 1;

- akcje będące w posiadaniu towarzystw ubezpieczeniowych, jako gwarancja zobowiązań podjętych wobec osób trzecich, z wyjątkiem akcji banków, instytucji finansowych, towarzystw ubezpieczeniowych, lub spółek współuczestniczących w zarządzaniu towarzystwami ubezpieczeniowymi.

Artykuł 4

(Ustawa nr 84-103 z 16 lutego 1984 Journal Officiel z 17 lutego 1984)

Nie podlegają przepisom rozdziału pierwszego tytułu II zakłady publiczne i spółki wymienione w art. 1 pkt 1 i 3, w których średnia liczba zatrudnionych w okresie ostatnich 24 miesięcy wynosiła mniej niż 200 pracowników i które nie posiadają filii w rozumieniu art. 1, jak również zakłady publiczne i spółki wymienione w załączniku II do niniejszej ustawy.

W skład rad administracyjnych lub nadzorczych tych zakładów publicznych i spółek wchodzi przedstawiciele pracowników, wybrani na warunkach przewidzianym w rozdziale II. Ich liczbę określa dekret wydany po zasięgnięciu opinii Rady Stanu, z wyjątkiem przypadków, gdy ich liczba jest ustawowo określona. Liczba ta wynosi co najmniej dwóch członków i co najwyżej jedna trzecia liczby członków rady administracyjnej lub rady nadzorczej. Dekret ten może również przewidywać, jeżeli jest to zasadne ze względu na szczególny charakter przedsiębiorstwa, przedstawicielstwo poszczególnych kategorii pracowników za pośrednictwem odrębnych kolegiów elektorskich. Przepisy rozdziału III mają zastosowanie do wszystkich przedstawicieli pracowników.

Rada administracyjna lub nadzorcza spółek wymienionych w ustępie 1 niniejszego artykułu liczy od 9 do 18 członków.

Ponadto, zakłady i przedsiębiorstwa publiczne wymienione w załączniku III do niniejszej ustawy nie podlegają przepisom tytułu II.

Tytuł II

Demokratyzacja rad administracyjnych lub nadzorczych

Rozdział I

Skład i funkcjonowanie rad

Artykuł 5

*(Ustawa nr 84-103 z 16 lutego 1984 r. art. 2 Journal Officiel
z 17 lutego 1984 r.)*

*(Ustawa nr 95-1251 z 28 listopada 1995 r. art. 16 Journal Officiel
z 30 listopada 1995 r.)*

*(Ustawa nr 97-1239 z 29 grudnia 1997 r. poprawka do budżetu
art. 41 Journal Officiel z 30 grudnia 1997 r.)*

W zakładach publicznych wymienionych zarówno w art. 1 pkt 1 jak i w przedsiębiorstwach wymienionych w punkcie 3 tego artykułu, w których ponad 90% kapitału zakładowego jest w posiadaniu osób prawnych prawa publicznego lub spółek wymienionych w art. 1, jak również w holdingach zrzeszeń państwowych zakładów ubezpieczeń, w znacjonalizowanych towarzystwach wzajemnej asekuracji, spółce Natexis, w Crédit lyonnais i francuskim towarzystwie ubezpieczeń w zakresie handlu zagranicznego, rada administracyjna lub nadzorcza składa się z:

1. przedstawicieli państwa mianowanych dekretem i, w razie potrzeby, przedstawicieli innych akcjonariuszy mianowanych przez walne zgromadzenie;

2. osób wybranych bądź z racji ich kwalifikacji technicznych, naukowych lub technologicznych, bądź ze względu na ich znajomo c regionalnych, departamentalnych lub lokalnych aspektów rozważanej działalności, bądź w związku z ich funkcj przedstawicieli konsumentów lub użytkowników, mianowanych na mocy dekretu podjętego

po zasięgnięciu opinii instytucji reprezentatywnych dla tej działalności;

3. przedstawicieli pracowników, wybranych na warunkach przewidzianych w rozdziale II.

W zakładach publicznych należących do państwa wymienionych w artykule 1, liczba przedstawicieli każdej kategorii jest określona dekretem, liczba przedstawicieli pracowników powinna być równa co najmniej jednej trzeciej liczby członków rady administracyjnej lub rady nadzorczej.

W przedsiębiorstwach wskazanych w art. 1 pkt 3 i w pierwszym ustępie niniejszego artykułu, przewidzianych jest po sześciu przedstawicieli z każdej kategorii.

Jest ich jednak pięciu w radach administracyjnych lub radach nadzorczych w bankach, w instytucjach finansowych i w instytucjach kredytowych o specjalnym statusie prawnym, zatrudniających mniej niż 30.000 pracowników.

W towarzystwach finansowych wskazanych w tytule III wymienionej ustawy z 11 lutego 1982 r., każda z tych kategorii jest reprezentowana przez pięciu przedstawicieli. Są mianowani na podstawie dekretu i – w odniesieniu do przedstawicieli pracowników – na warunkach przewidzianych w art. 36 wymienionej ustawy. Przedstawiciele pracowników winni spełniać warunki przewidziane w art. 15 niniejszej ustawy.

Artykuł 6

*(Ustawa nr 84-103 z 16 lutego 1984 r. art. 4 Journal Officiel
z 17 lutego 1984 r.)*

W przedsiębiorstwach nie wymienionych w art. 5, rada administracyjna lub nadzorcza liczy 18 członków, gdy większa część kapitału zakładowego jest w posiadaniu państwa, i od 9 do 18 członków w pozostałych przypadkach. Jednak w bankach, rady administracyjne nie mogą liczyć więcej niż 15 członków.

We wszystkich przypadkach, w skład rady wchodzi przedstawiciele pracowników wybrani na warunkach przewidzianych w rozdziale II.

W przedsiębiorstwach wymienionych w art. 1 pkt 4 i 5 zatrudniających od 200 do 1.000 pracowników, z wyłączeniem znacjonalizowanych banków na podstawie wymienionej ustawy z 11 lutego 1982 r., w radzie zasiada trzech takich przedstawicieli.

W pozostałych przedsiębiorstwach, przedstawiciele ci stanowią jedną trzecią liczby członków rady.

Pozostali członkowie rad w przedsiębiorstwach w formie spółek, są desygnowani przez walne zgromadzenie akcjonariuszy zgodnie z przepisami ustawy nr 66-537 z 24 lipca 1966 r. o spółkach handlowych z późniejszymi zmianami, z wyłączeniem przedstawicieli państwa mianowanych na mocy dekretu. Uznaje się, że po wyznaczeniu i mianowaniu członków rada administracyjna lub nadzorcza może zasiadać i prawomocnie obradować, z zastrzeżeniem przestrzegania zasad dotyczących kworum.

Artykuł 7

Żadna decyzja dotycząca strategicznych, ekonomicznych, finansowych lub technologicznych kierunków działania przedsiębiorstwa, w szczególności w sprawie umowy planu, nie może być podjęta przed rozpatrzeniem jej przez radę administracyjną lub nadzorczą.

Rada administracyjna lub zarząd po zasięgnięciu opinii rady nadzorczej, określa warunki konsultacji instytucji przedstawicielskich personelu w sprawie ustalonych przez przedsiębiorstwo planów w celu zawarcia umowy planu opracowanej zgodnie z ustawą nr 82-653 z 29 lipca 1982 r. o reformie planowania.

Artykuł 8

Prezes zwołuje posiedzenie zwyczajne rady administracyjnej lub nadzorczej w celu rozpatrzenia spraw wpisanych do porządku dziennego przez prezesa lub radę podejmującą decyzję zwykłą większością głosów.

Jednak, co najmniej jedna trzecia członków rady administracyjnej lub nadzorczej może zwołać radę, o ile rada nie zebrała się na posiedzeniu od ponad dwóch miesięcy, określając porządek dzienny posiedzenia.

Artykuł 9

Członkowie rady administracyjnej lub nadzorczej dysponują środkami niezbędnymi do wykonywania mandatu i, w szczególności, lokalami wyposażonymi w niezbędne urządzenia jak również służbami wykonującymi czynności związane z sekretariatem.

Rada administracyjna lub nadzorcza określa te środki i ustala warunki dostępu do nich swoich członków w zakładach przedsiębiorstwa.

Artykuł 10

(Ustawa nr 93-923 z 19 lipca 1993 r. art. 19 I Journal Officiel z 21 lipca 1993 r.)

W przedsiębiorstwach wymienionych w art. 1 pkt 1, 2 i 3, prezes rady administracyjnej jest mianowany dekretem na wniosek rady spośród jej członków.

W przypadku, gdy przedsiębiorstwa te są spółkami posiadającymi zarząd i radę nadzorczą, zarząd składa się z 3 do 5 członków mianowanych na mocy dekretu spoza rady na jej wniosek.

Prezesa rady administracyjnej lub członków zarządu przedsiębiorstw wymienionych w art. 1 pkt 1, 2 i 3 odwołuje się na mocy dekretu.

Artykuł 11

(Ustawa nr 93-923 z 19 lipca 1993 r. art. 19 III Journal Officiel z 21 lipca 1993 r.)

(Ustawa nr 94-679 z 8 sierpnia 1994 r. art. 21 I Journal Officiel z 10 sierpnia 1994 r., weszła w życie 25 maja 1994r.)

Mandat członków rad administracyjnych lub nadzorczych trwa 5 lat.

W razie powstania, z jakiegokolwiek przyczyny, wakat na stanowisku członka rady administracyjnej lub nadzorczej, zastępca pełni mandat jedynie do czasu odnowienia rady w całości.

Członek rady administracyjnej lub nadzorczej reprezentujący państwo sprawuje mandat nieodpłatnie, jednak za zwrotem przez przedsiębiorstwo kosztów poniesionych w związku z pełnieniem tego mandatu.

Członek rady administracyjnej lub nadzorczej nie może należeć jednocześnie do więcej niż 4 rad w przedsiębiorstwach wskazanych w art. 1 pkt 1, 2 i 3. Każdy członek rady administracyjnej lub nadzorczej, który – uzyskując kolejny mandat – narusza przepisy niniejszego ustępu, powinien zrezygnować w ciągu trzech miesięcy z jednego z wykonywanych mandatów. Jeżeli nie zrezygnuje, uznaje się, po upływie tego terminu, że członek zrezygnował z nowego mandatu.

Przepisy art. 95 i 130 ustawy nr 66-537 z 24 lipca 1966 r. o spółkach handlowych nie mają zastosowania do członków rad administracyjnych lub nadzorczych przedsiębiorstw wymienionych w art. 1, mianowanych na mocy dekretu.

Artykuł 12

*(Ustawa nr 87-39 z 27 stycznia 1987 art. 31 Journal Officiel
z 28 stycznia 1987 r.)*

W drodze dekretu można, w każdej chwili, pozbawić mandatu członków rad administracyjnych lub nadzorczych przedsiębiorstw wymienionych w art. 1, mianowanych na podstawie dekretu.

Zwyczajne walne zgromadzenie spółek wymienionych w art. 1 może w każdej chwili odwołać członków rad administracyjnych lub nadzorczych, których powołało.

Przedstawiciele pracowników mogą być odwołani w trybie indywidualnym z powodu ciężkiego przewinienia, na warunkach przewidzianych w art. 25.

Artykuł 13

W razie zaistnienia poważnych nieporozumień utrudniających zarządzanie spółką, można, w drodze dekretu, zarządzić odwołanie wszystkich członków wymienionych w punktach 1 i 2 art. 5 w przedsiębiorstwach wymienionych w art. 5; z tych samych powodów, można odwołać, w drodze uchwały walnego zgromadzenia, wszystkich członków wymienionych w art. 12.

Odwołanie członków pociąga za sobą odnowienie składu rady i nie może ponownie nastąpić przed upływem jednego roku.

Rozdział II

Wybory przedstawicieli pracowników

Artykuł 14

Przedstawiciele pracowników są wybierani przez pracowników spełniających następujące warunki:

- we wszystkich przedsiębiorstwach wymienionych w art. 1 pkt 1, 2, 3 i 5 niniejszej ustawy, winni spełniać warunki dające im prawo wyboru komitetu przedsiębiorstwa lub organu pełniącego jego funkcje w przedsiębiorstwie, bądź w jednej z jego filii w rozumieniu art. 1 pkt 4, którego siedziba mieści się na francuskim terytorium;

- we wszystkich przedsiębiorstwach należących do kategorii określonej w art. 1 pkt 4, winni spełniać warunki dające im prawo wyboru komitetu zakładowego.

Artykuł 15

Mogą być wybrani do rady administracyjnej lub nadzorczej przedsiębiorstw wymienionych w art. 1, wyborcy, którzy ukończyli 18 lat, pracują w takim przedsiębiorstwie lub jego filii w rozumieniu art. 1 pkt 4, pracowali co najmniej dwa lata w ciągu ostatnich pięciu lat w tym przedsiębiorstwie, bądź w jego filii, bądź w spółce, której filią jest dane przedsiębiorstwo, bądź w spółce, która się połączyła z tym przedsiębiorstwem.

Uznaje się, że pracuje lub pracował w przedsiębiorstwie pracownik tego przedsiębiorstwa, który pełni lub pełnił funkcje działacza związkowego za wynagrodzeniem, bez względu na to czy jego umowa o pracę była zawieszona czy nie.

Artykuł 16

Wybory odbywają się w głosowaniu tajnym, na listę, w systemie przedstawicielstwa proporcjonalnego z najwyższą średnią i bez możliwości wolnego wyboru kandydatów z różnych list wyborczych.

Jednak w przedsiębiorstwach wymienionych w art. 1 pkt 1, 2 i 3 oraz w przedsiębiorstwach wymienionych w punktach 4 i 5 tego samego artykułu, jeden mandat jest zastrzeżony dla inżynierów, kierowników działów i personelu działu administracyjnego, handlowego lub technicznego jednolicie zaszeregowanych i przyznany jest liście, która uzyskała największą liczbę głosów w tej kategorii, z zastrzeżeniem, że lista ta zawiera co najmniej jednego kandydata należącego do tej kategorii pracowników. Mandat ten jest zaliczony na poczet mandatu lub mandatów już uzyskanych przez listę.

Wybory odbywają się w tym samym dniu, w czasie godzin pracy z udziałem całego elektoratu określonego dla każdego przedsiębiorstwa w artykule 14.

Udział pracowników w głosowaniu nie może być powodem do zmniejszenia wynagrodzenia.

Można oddać głos korespondencyjnie na warunkach określonych dekretem.

Jeżeli nazwisko kandydata zostało skreślone, skreślenia nie są brane pod uwagę jeżeli ich liczba stanowi mniej niż 10% głosów ważnych oddanych na listę, na której figuruje dany kandydat; w takim wypadku i z zastrzeżeniem ewentualnego stosowania drugiego ustępu niniejszego artykułu, kandydaci są uznani za wybranych w kolejności zgłoszenia.

Kandydaci znajdujący się na liście bezpośrednio za ostatnim wybranym kandydatem zastępują przedstawicieli wybranych z tej listy, których mandat z jakiegokolwiek powodu wygasł, z wyjątkiem przy-

padku odnowienia składu rady administracyjnej lub nadzorczej na warunkach przewidzianych w art. 13.

Jeżeli liczba kandydatów zapisanych na liście nie jest wystarczająca, by obsadzić wakaty, wakujące mandaty pozostają nieobsadzone do następnych wyborów.

W sytuacji, gdy liczba wakatów jest o połowę większa niż liczba mandatów, organizuje się wybory uzupełniające, chyba że, pozostało sześć miesięcy do wygaśnięcia mandatów, zgodnie z przepisami rozdziału II tytułu II.

Artykuł 17

*(Ustawa nr 84-103 z 16 lutego 1984 r. art.5 Journal Officiel
z 17 lutego 1984 r.)*

Listy kandydatów, na które głosują pracownicy powinny spełniać następujące warunki:

1. liczba kandydatów powinna być o połowę większa od liczby mandatów do obsadzenia;

2. powinny zawierać w załączniku propozycje w zakresie ukierunkowania administracji lub kontroli zarządzania;

3. zawierać podpisy:

- jednej lub kilku organizacji zawodowych reprezentatywnych na szczeblu krajowym;

- delegatów pracowników, członków komitetu przedsiębiorstwa lub komitetu zakładowego lub organów pełniących taką funkcję - członków właściwych lub zastępców, którzy pełnią lub pełnili takie funkcje w czasie poprzedniego okresu obrachunkowego, pracujących w przedsiębiorstwie lub w jednej z jego filii w rozumieniu art. 1 pkt 4 i wybranych przez elektorat uprawniony do wyboru przedstawicieli pracowników. Ich liczba powinna stanowić co najmniej 10% liczby przedstawicieli wybranych do tych instancji.

Kandydat może figurować tylko na jednej liście, pod rygorem nieważności jego kandydatur.

Artykuł 18

Wybory odbywają się najpóźniej w terminie 15 dni przed datą odnowienia składu rady administracyjnej lub rady nadzorczej. Kandydatury należy składać w siedzibie przedsiębiorstwa, najpóźniej na miesiąc przed wyborami.

W razie odnowienia składu rady administracyjnej lub nadzorczej zgodnie z art. 13 niniejszej ustawy, wybory odbywają się podczas czwartego tygodnia następującego po odwołaniu składu. Listy powinny być złożone w terminie co najmniej 15 dni przed datą wyborów.

Artykuł 19

*(Ustawa nr 85-10 z 3 stycznia 1985 r. art.23 Journal Officiel
z 4 stycznia 1985 r.)*

Sprawy sporne dotyczące elektoratu, biernego prawa wyborczego, prawidłowości czynności wyborczych należą do kompetencji sądu instancji. Sąd ten orzeka w ostatniej instancji. Może przekazać sprawę do sądu kasacyjnego. Gdy sprawa sporna powoduje konieczność zastosowania środka dochodzeniowego, koszty z tym związane ponosi państwo.

Unieważnienie wyborów nie pociąga za sobą uznania nieważności uchwał rady administracyjnej lub nadzorczej, w których brał udział przedstawiciel pracowników, którego wybór został unieważniony.

W razie całkowitego unieważnienia wyborów, przeprowadza się ponowne wybory podczas czwartego tygodnia, który następuje po unieważnieniu. Listy należy składać w terminie co najmniej 15 dni przed datą wyborów.

Artykuły 20

Zasady dotyczące organizowania wyborów, kampanii wyborczej i przeprowadzania głosowania są określone dekretem wydanym po zasięgnięciu opinii Rady Stanu.

Rozdział III Status przedstawicieli pracowników

Artykuł 21

Przedstawiciele pracowników mają te same prawa i obowiązki, które mają inni członkowie rady administracyjnej lub nadzorczej. Podlegają wszystkim przepisom mającym zastosowanie do tych członków, z wyłączeniem przepisów szczególnych niniejszej ustawy.

Artykuły 93, 95–97 i 130–132 ustawy nr 66-537 z 24 lipca 1966 r. o spółkach handlowych z późniejszymi zmianami nie mają do nich zastosowania. Przepisy artykułów 106 i 148 tej ustawy nie mają zastosowania do pożyczek, które są im przyznawane przez spółkę w zastosowaniu przepisów art. L. 313-1 kodeksu budownictwa i mieszkalnictwa.

Artykuł 22

Mandat członka rady administracyjnej lub nadzorczej jest sprawowany przez przedstawicieli pracowników nieodpłatnie, jednak za zwrotem przez przedsiębiorstwo kosztów poniesionych w związku z pełnieniem tego mandatu.

Jeżeli przedstawiciele pracowników zostają pociągnięci do odpowiedzialności w związku z pełnioną funkcją członków rady administracyjnej, ocenia się tę odpowiedzialność z uwzględnieniem nieodpłatnego charakteru sprawowania przez nich mandatu. W żadnym wypadku nie mogą zostać uznani za solidarnie odpowiedzialnych na równi z członkami rady administracyjnej reprezentującymi akcjonariuszy.

Jeżeli przedstawiciele pracowników zostają pociągnięci do odpowiedzialności w związku z pełnioną funkcją członków rady nadzorczej, ocenia się tę odpowiedzialność z uwzględnieniem nieodpłatnego charakteru sprawowania przez nich mandatu.

Artykuł 23

Przedstawiciel pracowników nie może łączyć mandatu członka rady administracyjnej lub rady nadzorczej z żadną inną funkcją przedstawiciela interesów pracowników w ramach przedsiębiorstwa lub jego filii, w szczególności z funkcją delegata związkowego, członka komitetu przedsiębiorstwa, delegata pracowników lub członka komisji ds. higieny, bezpieczeństwa i warunków pracy.

Wyżej wymienione mandaty i ochrona z nimi związana wygasają z chwilą otrzymania nowego mandatu.

Przedstawiciel pracowników nie może również łączyć mandatu członka rady administracyjnej lub rady nadzorczej z pełnieniem funkcji działacza związkowego za wynagrodzeniem, w rozumieniu art. 15 ust. 2 niniejszej ustawy. W razie wyboru do rady administracyjnej lub nadzorczej pracownika pełniącego funkcje działacza związkowego za wynagrodzeniem, zaprzestaje on pełnienia tych funkcji i zostaje przywrócony na swoje stanowisko pracy.

Artykuł 24

Mandat przedstawicieli pracowników w radzie administracyjnej lub nadzorczej wygasa z mocy prawa z chwilą, gdy przestają oni spełniać warunki uzyskania biernego prawa wyborczego przewidziane w artykule 15. Przewodniczący rady nadzorczej lub zarząd zapewnia w takim przypadku zastępstwo przedstawicieli pracowników, na warunkach określonych w art. 16.

Artykuł 25

Każdy przedstawiciel pracowników może zostać odwołany w związku z poważnym przewinieniem w wykonywaniu mandatu członka rady administracyjnej lub rady nadzorczej, w drodze decyzji prezesa sądu wielkiej instancji wydanej w formie tymczasowych zarządzeń, na wniosek większości członków rady, której jest członkiem.

Artykuł 26

Dyrektor przedsiębiorstwa jest zobowiązany do pozostawienia przedstawicielom pracowników czasu na wykonywanie ich mandatu.

Czas przeznaczony na wykonywanie mandatu nie może wynosić mniej niż piętnaście godzin miesięcznie ani więcej niż połowę ustawowego czasu pracy, dla każdego przedstawiciela pracowników, i jest on ustalany z uwzględnieniem wielkości przedsiębiorstwa, stanu liczebnego personelu oraz znaczenia gospodarczego przedsiębiorstwa. Czas ten jest uznawany, z mocy prawa, za czas pracy i opłacany w normalnym terminie. W razie zakwestionowania przez pracodawcę sposobu wykorzystywania tego czasu, może on zgłosić sprawę do sądu pracy.

Statut przedsiębiorstwa powinien zawierać przepisy dotyczące limitu godzin przyznanego przedstawicielom pracowników na wykonywanie obowiązków związanych z pełnionym mandatem.

Czas spędzony przez członków rady administracyjnej lub nadzorczej na posiedzeniach nie jest odliczany od przyznanego limitu godzin przewidzianego w poprzednich ustępach.

Artykuł 27

Rada administracyjna lub nadzorcza ustala program szkolenia w zakresie zarządzania przedsiębiorstwem przeznaczony dla nowo wybranych przedstawicieli pracowników. Czas spędzony na szkoleniu nie jest zaliczany na rzecz limitu godzin przyznanego w art. 26. Przedsiębiorstwo, w którym przedstawiciele pracowników są członkami rady administracyjnej lub nadzorczej ponosi koszty wynagrodzenie za ten czas i nie są one brane pod uwagę przy obliczaniu kwot związanych z ustawicznym kształceniem przewidzianym w tytule V księgi IX kodeksu pracy.

Artykuł 28

Zabrania się pracodawcy brania pod uwagę faktu, że pracownik zasiada w radzie administracyjnej lub nadzorczej lub jego zachowania

w trakcie pełnienia mandatu w przypadku, gdy decyzje, które podejmuje mogą wpłynąć na przebieg kariery zawodowej tego pracownika.

Każda istotna zmiana wprowadzana do umowy o pracę przedstawiciela pracowników podlega zaopiniowaniu przez radę administracyjną lub nadzorczą.

Artykuł 29

Każde zwolnienie przedstawiciela pracowników, które przewiduje pracodawca, podlega obowiązkowemu zaopiniowaniu przez radę administracyjną lub nadzorczą, której przedstawiciel jest członkiem.

Zwolnienie może nastąpić jedynie za zezwoleniem inspektora pracy lub organu, który pełni takie funkcje i któremu podlega zakład zatrudniający pracownika.

W razie zaistnienia ciężkiego przewinienia, dyrektor przedsiębiorstwa ma prawo do natychmiastowego tymczasowego zwolnienia przedstawiciela pracowników w oczekiwaniu na ostateczną decyzję. W takim wypadku, bezzwłocznie zwołuje się radę administracyjną lub nadzorczą, która wypowiada się w sprawie zwolnienia przedstawiciela. Jeżeli inspektor pracy lub organ, który pełni jego funkcje nie wyda zezwolenia, tymczasowe zwolnienie zostaje unieważnione, a jego skutki zlikwidowane z mocy prawa.

Unieważnienie – przez właściwego ministra w drodze odwołania w postępowaniu administracyjnym – decyzji inspektora pracy lub organu, który pełni jego funkcje, zezwalającej na zwolnienie przedstawiciela pracowników, daje prawo zainteresowanemu pracownikowi – na jego wniosek złożony w terminie dwóch miesięcy od daty doręczenia decyzji – do przywrócenia go na jego stanowisko pracy lub na inne równoważne stanowisko.

Podobna jest sytuacja w przypadku, gdy sędzia sądu administracyjnego unieważnił decyzję inspektora pracy lub właściwego ministra zezwalającą na zwolnienie pracownika – chyba, że Rada Stanu zarządziła zawieszenie wykonania decyzji.

Przywrócenie przedstawiciela pracowników na stanowisko pracy lub na stanowisko równoważne, powoduje przywrócenie mu jego

mandatu, chyba że nastąpiło całkowite odnowienie składu rady, w której zasiadał. Jego zastępca przestaje wówczas pełnić funkcję członka rady.

Gdy unieważnienie decyzji zezwalającej staje się ostateczne, pracownik ma prawo do odszkodowania odpowiadającego całkowitej szkodzie, jaką poniósł od czasu zwolnienia do chwili przywrócenia na stanowisko, jeżeli wniósł o to w terminie przewidzianym w czwartym ustępie lub – jeżeli nie – do chwili wygaśnięcia tego terminu. Wypłata odszkodowania wiąże się z wypłatą składek stanowiących dodatek do wynagrodzenia.

Wyżej określona procedura ma również zastosowanie do zwolnień byłych przedstawicieli pracowników podczas sześciu pierwszych miesięcy następujących po wygaśnięciu ich mandatu z jakiegokolwiek przyczyny, jak również do zwolnień pracowników, którzy kandydowali lub kandydują w wyborach przedstawicieli pracowników, w czasie trzech miesięcy po przedstawieniu kandydatury, chyba że mają do nich zastosowanie procedury obowiązujące przy zwalnianiu przedstawicieli pracowników lub sędziów rozjemczych sądu pracy.

Artykuł 30

(Ustawa nr 92-1336 z 16 grudnia 1992 art. 322, art. 322 Journal Officiel z 23grudnia 1992, weszła w życie 1 marca 1994 r.)

Zwolnienie przedstawiciela pracowników w radzie administracyjnej lub nadzorczej z naruszeniem przepisów art. 29 podlega karze jednego roku więzienia i karze grzywny w wysokości 25.000 fr. lub jednej z tych kar.

W razie powrotu do przestępstwa, kara może wynosić dwa lata więzienia i 40.000 fr. grzywny.

Naruszenie przepisów stwierdzają inspektorzy pracy lub organy pełniące ich funkcje.

Tytuł IV Przepisy różne

Artykuł 36

W przedsiębiorstwach wymienionych w art. 1, można powołać komisję konsultacyjną w każdym zakładzie zatrudniającym ponad 200 pracowników. W skład komisji wchodzi:

- przedstawiciele gminy, członek rady generalnej z kantonu i zainteresowani parlamentarzyści;
- przedstawiciele komitetu zakładowego lub komitetu przedsiębiorstwa.

Komisji przewodniczy kierownik zakładu z pomocą wybranych przez siebie współpracowników.

Komisję zwołuje, co najmniej raz w roku, kierownik zakładu. Ustala się porządek dnia, po zasięgnięciu opinii obu kategorii członków. Do porządku dnia wpisane są sprawy dotyczące skutków lokalizacji zakładu dla środowiska i życia lokalnego, jak również dla harmonizacji działań kulturalnych i społecznych.

Artykuł 37

*(Ustawa nr 84-103 z 16 lutego 1984 r. art.8 Journal Officiel
z 17 lutego 1984 r.)*

*(Ustawa nr 93-923 z 19 lipca 1993 r. art. 19 IV Journal Officiel
z 21 lipca 1993 r.)*

Przedsiębiorstwa podlegające przepisom niniejszej ustawy, nadal podlegają przepisom ustaw, postanowieniom umów lub statutów mających do nich zastosowanie o ile nie są sprzeczne z przepisami niniejszej ustawy.

Przedsiębiorstwa te sprzyjają swobodzie wypowiedzi pracowników, w szczególności przez stosowanie swobody obwieszczeń. Warunki wykonywania tych praw są zatwierdzane przez radę administracyjną lub nadzorczą tych spółek.

Uchyła się przepisy art. 5 ustawy nr 70-11 z 2 stycznia 1970 r., art. 5 ustawy nr 73-9 z 4 stycznia 1973 r. i art. 11 ustawy nr 73-8 z 4 stycznia 1973 r.

W odstępstwie od przepisów art. 14 niniejszej ustawy, dekret wydany po zasięgnięciu opinii Rady Stanu określi warunki udziału pracowników zjednoczenia przemysłu węglowego w wyborach przedstawicieli pracowników do rady administracyjnej państwowych kopalń węglowych we Francji.

Dekret wydany po zasięgnięciu opinii Rady Stanu określi tryb wyboru przedstawicieli pracowników do rad administracyjnych Electricité de France i Gaz de France, z uwzględnieniem służb wspólnych dla obu zakładów, zgodnie z przepisami ustawy nr 46-628 z 4 kwietnia 1946 r. w sprawie nacjonalizacji energii elektrycznej i gazu.

Przepisy art. 7 niniejszej ustawy mają zastosowanie do Komisariatu do Spraw Energii Atomowej, z zastrzeżeniem uprawnień komitetu do Spraw energii atomowej i komitetu mieszanego ds. programów zbrojeń nuklearnych, określonych dekretem wydanym po zasięgnięciu opinii Rady Stanu.

Po punkcie 3 art. 22 ustawy nr 75-633 z 15 lipca 1975 r. o usuwaniu i wykorzystaniu odpadów, dodaje się ustęp w następującym brzmieniu: (przepis wprowadzający zmiany).

Ostatnie zdanie art. 73 ustawy nr 66-537 z 24 lipca 1966 r. o spółkach handlowych nie ma zastosowania do spółek, w których państwo jest w posiadaniu ponad połowy kapitału zakładowego.

Artykuł 38

Jeżeli spółka objęta zakresem stosowania niniejszej ustawy emituje uprzywilejowane akcje z prawem do dywidendy lub świadectwa inwestycyjne zgodnie z art. 269-1 – 269-3 i art. 283-1 – 283-4 ustawy nr 66-537 z 24 lipca 1966 r. o spółkach handlowych zmienionej ustawą nr 83-1 z 3 stycznia 1983 r. o rozwoju inwestycji i ochronie oszczędności, uznaje się, że te papiery wartościowe nie wpływają na strukturę kapitału zakładowego, do celów stosowania art. 1, 2 i 3.

Artykuł 39

Przepisy tytułu II niniejszej ustawy mają charakter publiczny. Rada administracyjna lub nadzorczą przedsiębiorstw wskazanych w art. 1 ustala datę ich wejścia w życie. Data ta nie może być późniejsza niż 30 czerwca 1984 r., z wyjątkiem przedsiębiorstw wymienionych w art. 1 pkt 4 i pkt 5, zatrudniających mniej niż 1.000 pracowników, dla których ostateczna data to 30 czerwca 1985 r.

Rady administracyjne utworzone w zastosowaniu art. 7, 22 i 35 ustawy nr 82-155 z 11 lutego 1982 r. o nacjonalizacji pełnią swoje funkcje do dnia pierwszego posiedzenia rad przewidzianych w niniejszej ustawie.

Należy dostosować do tych przepisów, w tych samych terminach, statuty przedsiębiorstw podlegających niniejszej ustawie.

Przepisy rozdziału II tytułu II niniejszej ustawy mają zastosowanie do publicznego zakładu przemysłowego i handlowego „Państwowe Towarzystwo Kolei francuskich” z chwilą wygaśnięcia pierwszego pięcioletniego mandatu członków rady administracyjnej zakładu publicznego pełniących funkcje w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.

Artykuł 40

*(Ustawa nr 85-10 z 3 stycznia 1985 r. art.10 Journal Officiel
z 4 stycznia 1985 r.)*

Jeżeli przedsiębiorstwo jest objęte, z jakiegokolwiek przyczyny, zakresem obowiązywania niniejszej ustawy, określonym w tytule I art. 1 i jeżeli przedsiębiorstwo przekracza średnio, w ciągu 24 kolejnych miesięcy, progi określone w art. 4 ust. 1 lub w art. 6 ust. 3, wówczas przepisy niniejszej ustawy dotyczące składu rady administracyjnej lub nadzorczej wchodzi w życie w terminie trzech miesięcy.

Nowo powstała rada administracyjna lub rada nadzorczą zakładu publicznego lub spółki podlegającej przepisom art. 1 pkt 1 lub 3 może podejmować prawomocne uchwały przed wyborem przedstawicieli pracowników.

W terminie co najwyżej dwóch lat od daty pierwszego posiedzenia tak powstałej rady, należy przystąpić do wyboru przedstawicieli pracowników w celu uzupełnienia rady. W odstępstwie od przepisów art. 15, wymagany staż pracy dla uzyskania biernego prawa wyborczego jest wówczas zredukowany do sześciu miesięcy.

Artykuł 40-1

(Wprowadzony ustawą nr 85-772 z 25 lipca 1985 r. art.70 Journal Officiel z 26 lipca 1985 r.)

Z zastrzeżeniem stosowania przepisów art. 40, przystępuje się do wyboru nowych przedstawicieli pracowników do rady administracyjnej lub nadzorczej przedsiębiorstwa podlegającego przepisom tytułu II, w przypadku gdy zatrudnienie w przedsiębiorstwie wzrasta o ponad 33% w związku z czynnościami nie mającymi charakteru wyrażnie tymczasowego i powodującymi, zgodnie z art. L. 122-12 kodeksu pracy, transfer umów o pracę pracowników zatrudnionych przez inne przedsiębiorstwo podlegające również przepisom tytułu II niniejszej ustawy.

Wybór nowych przedstawicieli pracowników odbywa się w terminie sześciu miesięcy od daty podjęcia tych czynności.

Przedstawiciele pełnią swoje funkcje jedynie przez okres pozostający do odnowienia całego składu rady.

Przepisy niniejszego artykułu nie mają zastosowania, gdy czynności są podjęte w okresie dwunastu miesięcy poprzedzających odnowienie całego składu rady.

Artykuł 40-2

(Wprowadzony ustawą nr 85-772 z 25 lipca 1985 r. art.70 Journal Officiel z 26 lipca 1985 r.)

Z zastrzeżeniem stosowania przepisów art. 40 i 40-1, gdy następuje zmiana podziału kapitału zakładowego przedsiębiorstwa podlegającego przepisom tytułu II, skład jego rady administracyjnej lub nadzorczej zostaje dostosowany, w terminie trzech miesięcy, do przepisów niniejszej ustawy dotyczących składu rady administracyjnej lub

nadzorczej. Nowi członkowie rady pełnią funkcje do czasu całkowitego odnowienia składu rady.

Jeżeli zmiana podziału kapitału zakładowego pociąga za sobą wzrost lub zmniejszenie liczby przedstawicieli pracowników, należy przystąpić do nowego wyboru przedstawicieli, chyba że zmiana następuje w ciągu 12 miesięcy poprzedzających całkowite odnowienie składu.

Jeżeli zmiana podziału kapitału zakładowego nie powoduje konieczności zwiększenia lub zmniejszenia liczby przedstawicieli pracowników, liczba członków rady może być zmieniona podczas kolejnego odnowienia całego składu rady.

Artykuł 41

Negocjacje w celu zawarcia umów przewidzianych w art. L. 412-23 i L. 462-3 kodeksu pracy winny być podjęte w terminie sześciu miesięcy od daty wejścia w życie niniejszej ustawy. Należy je podjąć w tym samym terminie, jeżeli przedsiębiorstwo zostało, w późniejszym czasie, objęte zakresem stosowania ustawy.

Jeżeli pracodawca podejmuje inicjatywę negocjacji, powiadamia o tym wszystkie przedstawicielskie organizacje związkowe w przedsiębiorstwie.

Każda przedstawicielska organizacja związkowa w przedsiębiorstwie może domagać się od pracodawcy podjęcia negocjacji przewidzianych w pierwszym ustępie niniejszego artykułu. W ciągu piętnastu dni od daty złożenia takiego wniosku przez organizację związkową, pracodawca winien poinformować inne organizacje związkowe i zwołać strony negocjacji. Pracodawca, który nie przestrzega tego obowiązku podlega karom przewidzianym w art. L. 471-2 kodeksu pracy.

Artykuł 42

Aby ocenić stan liczebny pracowników w rozumieniu niniejszej ustawy, stosuje się art. L. 431-2 kodeksu pracy.

Niniejsza ustawa ma zastosowanie do pracowników zatrudnionych na terytorium francuskim, również tych, którzy zostali tymczasowo oddelegowani za granicę.

Artykuł 43

We wszystkich przypadkach, w których przedsiębiorstwo nie jest objęte zakresem stosowania niniejszej ustawy, umowy wymienione w art. 41 pozostają w mocy, z zastrzeżeniem przepisów trzech pierwszych ustępów art. L. 132-8 kodeksu pracy.

Artykuł 44

Jeżeli liczba pracowników przedsiębiorstwa, którego dotyczy niniejsza ustawa nie osiąga progu wymienionego w art. 1 podczas 24 kolejnych miesięcy, przepisy tytułu II nie mają zastosowania po upływie tego okresu.

Jeżeli średnia liczba pracowników zatrudnionych w przedsiębiorstwie wskazanym w niniejszej ustawie podczas ostatnich 24 miesięcy nie osiąga progów przewidzianych w art. 4, 6 i 16, reprezentacja pracowników w radzie administracyjnej lub nadzorczej pozostaje niezmienną do czasu wygaśnięcia pięcioletniego bieżącego mandatu.

Artykuł 45

Uwzględnia się stosowanie przepisów rozdziału I tytułu III niniejszej ustawy, art. 31 i 32, w sprawozdaniach wymienionych w art. 10 ustawy nr 82-689 z 4 sierpnia 1982 r. w sprawie swobód pracowników w przedsiębiorstwie.

Rząd będzie składał co dwa lata w parlamencie sprawozdanie na temat stosowania przepisów tytułu I niniejszej ustawy. Pierwsze sprawozdanie zostanie przedłożone najpóźniej 31 grudnia 1984 r.

Kodeks sądownictwa administracyjnego

Księga I Rada Stanu

Tytuł I Kompetencje

Rozdział 1 Kompetencje w sprawach spornych

Artykuł L. 111-1

Rada Stanu jest naczelnym sądem administracyjnym. Orzeka ostatecznie w sprawach skarg kasacyjnych na postanowienia sądów administracyjnych ostatniej instancji jak również w sprawach skarg, które wpływają do Rady, jako sądu pierwszej instancji lub sądu apelacyjnego.

Rozdział 2 Kompetencje w sprawach administracyjnych i legislacyjnych

Artykuł L. 112-1

Rada Stanu uczestniczy w sporządzaniu ustaw i rozporządzeń z mocą ustawy. Premier przedkłada Radzie projekty rządowe.

Rada Stanu wydaje opinie na temat projektów dekretów i wszelkich innych aktów prawnych, w sprawie których jej opinia jest wymagana zgodnie z przepisami konstytucji, ustaw lub rozporządzeń lub w sprawie projektów, które przedłożył jej rząd.

Rada Stanu opiniuje przedłożone projekty aktów prawnych i proponuje zmiany, które uznaje za konieczne.

Ponadto, Rada przygotowuje i redaguje na zlecenie teksty aktów prawnych.

Artykuł L. 112-2

Premier lub ministrowie zasięgają opinii Rady Stanu w sprawie trudności występujących w kwestiach administracyjnych.

Artykuł L.112-3

Rada Stanu może, z własnej inicjatywy, zwrócić uwagę organów władzy publicznej na potrzebę dokonania zmian w ustawach, rozporządzeniach lub przepisach administracyjnych, w interesie ogółu.

Artykuł L. 112-4

Wiceprzewodniczący Rady Stanu może, na wniosek Premiera lub ministra, wskazać członka Rady Stanu w celu powierzenia mu zadania przeprowadzenia inspekcji.

Na wniosek ministrów, wiceprzewodniczący może wskazać członka Rady Stanu w celu powierzenia mu zadania udzielenia pomocy ich służbom administracyjnym przy opracowywaniu określonego projektu aktu prawnego.

Artykuł L. 112-5

Zadaniem Rady Stanu jest stała kontrola nad sądami administracyjnymi.

Artykuł L. 112-6

Zgodnie z brzmieniem art. 100 ustawy organicznej nr 99-209 z 19 marca 1999 r. w sprawie Nowej Kaledonii, „rządowe projekty ustaw państwa przedkładane są do zaopiniowania przez Radę Stanu przed ich przyjęciem przez rząd obradujący na posiedzeniu.

Projekty ustaw państwa zgłaszane przez deputowanych są przekazywane przez Przewodniczącego kongresu do zaopiniowania przez Radę Stanu przed pierwszym czytaniem.

Po wydaniu opinii przez Radę Stanu następuje głosowanie nad projektem w kongresie.

Uznaje się, że Rada Stanu jest obowiązana wydać opinię w ciągu jednego miesiąca.

Opinie wymienione w niniejszym artykule są przekazywane premierowi, przewodniczącemu kongresu, wysokiemu komisarzowi i Radzie Konstytucyjnej.”

Rozdział 3 **Opinia w kwestii prawnej**

Artykuł L. 113-1

Przed wydaniem postanowienia w sprawie skargi podnoszącej nową kwestię prawną, szczególnie uciążliwej lub pojawiającej się w wielu sporach, sąd administracyjny lub administracyjny sąd apelacyjny może, w drodze postanowienia od którego nie przysługuje odwołanie, przekazać akta sprawy Radzie Stanu, która rozpatrzy podniesioną kwestię w ciągu trzech miesięcy. Odracza się wydanie postanowienia w sprawie merytorycznej do czasu wydania opinii przez Radę Stanu lub, w braku opinii, do czasu wygaśnięcia terminu.

Tytuł II **Struktura i funkcjonowanie**

Rozdział I **Przepisy ogólne**

Artykuł L. 121-1

Radzie Stanu przewodniczy wiceprzewodniczący.

Zgromadzeniu ogólnemu Rady Stanu może przewodniczyć Premier, w razie jego nieobecności – strażnik pieczęci, minister sprawiedliwości.

Sekcja 1 **Struktura**

Artykuł L. 121-2

W skład Rady Stanu wchodzi:

- 1) wiceprzewodniczący;
- 2) przewodniczący sekcji;
- 3) radcy zwyczajni;
- 4) radcy nadzwyczajni;
- 5) referenci;
- 6) audytorzy I klasy;
- 7) audytorzy II klasy.

Członkowie Rady Stanu są rejestrowani w ramach poszczególnych stopni według daty i kolejności ich mianowania.

Artykuł L. 121-3

Rada Stanu składa się z sekcji ds. spornych i sekcji administracyjnych.

Sekcja 2 **Radcy nadzwyczajni**

Artykuł L. 121-4

Radcy nadzwyczajni są mianowani na mocy rozporządzenia Rady Ministrów, na wniosek strażnika pieczęci, ministra sprawiedliwości, i wybierani są spośród osób specjalizujących się w różnych dziedzinach działalności państwowej.

Zasiadają w zgromadzeniu ogólnym i mogą zostać wezwani do udziału w posiedzeniach innych struktur administracyjnych.

Radcy nadzwyczajni nie mogą zostać przydzieleni do sekcji ds. spornych.

Artykuł L. 121-5

Radcy nadzwyczajni są mianowani na czteroletnią kadencję nieodnawialną przed upływem dwóch lat.

Artykuł L. 121-6

Radcy nadzwyczajni mogą otrzymywać, z wyłączeniem wszelkiego uposażenia w Radzie Stanu, diety za służbę faktycznie pełnioną w ramach Rady.

Artykuł L. 121-7

Radcy nadzwyczajni w Radzie Stanu podejmujący prywatną działalność zawodową nie mogą, wykonując tę działalność, wskazywać lub zezwalać na wskazywanie ich funkcji w Radzie. Po ich mianowaniu do Rady, nie mogą oni podjąć prywatnej działalności zarobkowej zabronionej innym członkom Rady Stanu bez uprzedniego zezwolenia wiceprzewodniczącego.

Artykuł L. 121-8

Przepisy art. L. 131-2 i L. 131-3 mają zastosowanie do radców nadzwyczajnych.

Rozdział 2

Rada Stanu w wykonywaniu kompetencji spornych

Sekcja 2

Skład orzekający

Artykuł L. 122-1

Postanowienia Rady Stanu rozpoznającej w postępowaniu spornym są wydawane przez zgromadzenie ds. spornych, przez sekcję ds. spornych lub przez podsekcje w połączonym składzie. Postanowienia mogą być również wydawane przez każdą podsekcję w składzie orzekającym.

Przewodniczący sekcji ds. spornych i przewodniczący podsekcji mogą, w drodze rozporządzenia z mocą ustawy, rozstrzygać sprawy, których charakter nie wymaga orzekania w składzie kolegiальnym.

Tytuł III **Przepisy statutowe**

Rozdział 1 **Przepisy ogólne**

Artykuł L. 131-1

Niniejsza księga, jak również przepisy statutowe mające zastosowanie do państwowej służby cywilnej szczebla centralnego, o ile nie są sprzeczne z przepisami niniejszej księgi, regulują status członków Rady Stanu.

Artykuł L. 131-2

Żaden członek Rady nie może wykorzystywać członkostwa w Radzie Stanu w celu wspierania działalności politycznej.

Członek Rady Stanu, który pozostaje w służbie Rady lub któremu powierzono zadania zewnętrzne powinien powstrzymać się od wyrażania swoich poglądów politycznych, gdyż jest ono sprzeczne z powściągliwością, którą nakazuje mu zajmowane stanowisko.

Rozdział 2 **Komisja konsultacyjna**

Artykuł L. 132-1

Komisja konsultacyjna działa przy wiceprzewodniczącym Rady Stanu, który jej przewodniczy. W jej skład wchodzi przewodniczący sekcji oraz, w tej samej liczbie, wybrani członkowie Rady Stanu.

Artykuł L. 132-2

Komisja konsultacyjna udziela konsultacji we wszystkich sprawach dotyczących statusu członków Rady Stanu.

Komisja wydaje opinię w sprawie indywidualnych środków dyscyplinarnych, awansu członków Rady Stanu, jak również w przypadkach przewidzianych w niniejszym tytule.

Artykuł L. 132-3

Komisja konsultacyjna wydaje opinie w sprawach dotyczących struktury i funkcjonowania Rady Stanu.

Rozdział 3 Nominacje

Sekcja 1 Przepisy ogólne

Artykuł L. 133-1

Wiceprzewodniczący Rady Stanu jest mianowany na mocy rozporządzenia Rady Ministrów, na wniosek strażnika pieczęci, ministra sprawiedliwości. Zostaje wybrany spośród przewodniczących sekcji lub radców zwyczajnych.

Artykuł L. 133-2

Przewodniczący sekcji są mianowani na mocy rozporządzenia Rady Ministrów, na wniosek strażnika pieczęci, ministra sprawiedliwości. Wybierani są spośród radców zwyczajnych.

Artykuł L. 133-3

Radcy zwyczajni są mianowani na mocy rozporządzenia Rady Ministrów, na wniosek strażnika pieczęci, ministra sprawiedliwości.

Co najmniej dwie trzecie wakujących stanowisk radców są zastrzeżone dla referentów.

Osoby poniżej 45 roku życia nie mogą być mianowane radcami zwyczajnymi, z wyjątkiem referentów.

Artykuł L. 133-4

Referenci są mianowani na mocy dekretu, na wniosek strażnika pieczęci, ministra sprawiedliwości.

Co najmniej trzy czwarte wakujących stanowisk referentów są zastrzeżone dla audytorów I klasy.

Osoby poniżej 30 roku życia oraz osoby, które nie legitymują się dziesięcioletnim stażem pracy w służbie cywilnej lub wojskowej, nie mogą być mianowane referentami, z wyjątkiem urzędujących audytorów I klasy.

Artykuł L. 133-5

Audytorzy I klasy są mianowani na mocy dekretu, na wniosek strażnika pieczęci, ministra sprawiedliwości. Z zastrzeżeniem przepisów ustawy nr 70-2 z 2 stycznia 1970 r. o ułatwianiu dostępu oficerów do posady cywilnych, audytorzy I klasy są wybierani spośród audytorów II klasy.

Artykuł L. 133-6

Audytorzy II klasy są mianowani spośród absolwentów Państwowej Szkoły Administracji zgodnie z zasadami właściwymi dla klasyfikacji słuchaczy tej szkoły.

Artykuł L. 133-7

Nominacje zewnętrzne na stopień radcy i referenta mogą nastąpić po zasięgnięciu opinii wiceprzewodniczącego Rady Stanu.

Opinia ta uwzględnia funkcje uprzednio pełnione przez osobę zainteresowaną, jej doświadczenie jak również potrzeby w zakresie składu osobowego korporacji przedstawiane corocznie przez wice-

przewodniczącego Rady Stanu; opinia w sprawie nominacji zostaje opublikowana w *Journal officiel* równocześnie z aktem nominacji.

Na wniosek osoby zainteresowanej zostaje ona poinformowana o opinii wiceprzewodniczącego.

Powyższe przepisy nie mają zastosowania do nominacji na stopień radcy i referenta, które nastąpiły zgodnie z przepisami sekcji 2 niniejszego rozdziału.

Sekcja 2

Mianowanie członków Rady Stanu wybranych spośród członków korporacji sądów administracyjnych i administracyjnych sądów apelacyjnych

Artykuł L. 133-8

Nominacje członków Rady Stanu wybranych spośród członków korporacji sądów administracyjnych i administracyjnych sądów apelacyjnych następuje na wniosek wiceprzewodniczącego Rady Stanu w porozumieniu z przewodniczącymi sekcji.

Rozdział 6 **Dyscyplina**

Artykuł L. 136-1

Do członków Rady Stanu mają zastosowanie następujące sankcje:

- 1) ostrzeżenie;
- 2) nagana;
- 3) czasowe usunięcie ze stanowiska trwające do sześciu miesięcy;
- 4) przeniesienie z urzędu w stan spoczynku;
- 5) odwołanie.

Artykuł L. 136-2

O sankcjach dyscyplinarnych orzeka organ posiadający uprawnienia do mianowania na wniosek strażnika pieczęci, ministra sprawiedliwości, po zasięgnięciu opinii komisji konsultacyjnej.

Wiceprzewodniczący Rady Stanu może jednak udzielić ostrzeżenia lub nagany, bez zasięgnięcia opinii komisji konsultacyjnej.

Rozdział 7

**Udział członków Rady Stanu w działalności administracyjnej
lub w działalności podejmowanej w interesie ogółu**

Artykuł L. 137-1

Jeżeli przewidziany jest udział członka Rady Stanu w komisji o charakterze sądowym lub administracyjnym lub w jury konkursowym lub egzaminacyjnym, organ mający za zadanie jego desygnowanie, może wybrać członka honorowego co najmniej równego rangą, po zasięgnięciu opinii wiceprzewodniczącego Rady Stanu.

CZĘŚĆ II

Rozporządzenia, dekrety Rady Stanu

Księga I

Kompetencje

Rozdział 2

Kompetencje w sprawach administracyjnych i legislacyjnych

Artykuł R. 112-1

Stałe zadanie polegające na kontroli sądów administracyjnych jest wykonywane, pod zwierzchnią władzą wiceprzewodniczącego Rady Stanu, przez radcę stanu, przy udziale innych członków Rady Stanu.

Rozdział 3

Opinia w kwestii prawnej

Artykuł R. 113-1

Sekretarz sądu, do którego wniesiono sprawę, przekazuje sekretarzowi sekcji ds. spornych Rady Stanu postanowienie wydane przez sąd administracyjny lub administracyjny sąd apelacyjny o przekazaniu sprawy zgodnie z art. L. 113-1, wraz z aktami sprawy, w ciągu ośmiu dni od daty wydania postanowienia. Powiadamia się strony i właściwego ministra o przekazaniu sprawy poprzez doręczenie postanowienia, w formie przewidzianej w art. R. 751-2 - R. 751-8.

Artykuł R. 113-2

Sprawę rozpatruje się, z zastrzeżeniem poniższych przepisów, zgodnie z przepisami dotyczącymi postępowania przed Radą Stanu orzekającą w sprawach spornych. Strony i właściwy minister mogą wnieść uwagi do Rady Stanu, w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia postanowienia o przekazaniu sprawy. Termin ten może zostać skrócony w drodze postanowienia przewodniczącego sekcji ds. spornych.

Jeżeli skarga złożona w sądzie, który postanowił o przekazaniu sprawy, jest zwolniona z pośrednictwa adwokata w tym sądzie, takie samo zwolnienie obowiązuje w odniesieniu do zgłaszanych uwag do Rady Stanu; w przeciwnym razie, uwagi, z wyjątkiem uwag pochodzących od ministra, winny być zgłaszane przez adwokata do Rady Stanu i Sądu Kasacyjnego.

Artykuł R. 113-3

Opinie Rady Stanu wydane w zastosowaniu art. L. 113-1 zawierają jedną z następujących wzmianek:

Le Conseil d'Etat,

lub

Le Conseil d'Etat (section du contentieux),

lub

Le Conseil d'Etat (section du contentieux, ne et ne sous-section réunies),

lub

Le Conseil d'Etat (section du contentieux, ne sous-section).

Artykuł R. 113-4

O opinii Rady Stanu powiadamia się strony i właściwych ministrów; opinię przekazuje się sądowi, który postanowił o przekazaniu sprawy, przesyłając jednocześnie akta sprawy. Opinia może zawierać wzmiankę o opublikowaniu jej w *Journal officiel de la République française*.

Tytuł II

Struktura i funkcjonowanie

Rozdział I

Struktura

Artykuł R. 121-1

Członkowie Rady Stanu są wprowadzani na urząd podczas posiedzenia zgromadzenia ogólnego.

Artykuł R. 121-2

Członkowie Rady Stanu zasiadają w kolejności rejestracji na liście, z zastrzeżeniem przepisów art. R. 122-3, w odniesieniu do sekcji ds. spornych.

Artykuł R. 121-3

Radcy zwyczajni są przydzieleni do jednej z sekcji administracyjnych lub do sekcji ds. spornych, lub jednocześnie do jednej z sekcji administracyjnych i do sekcji ds. spornych, lub jednocześnie do sekcji

sprawozdań i studiów i innej sekcji administracyjnej, lub do trzech sekcji, w tym do sekcji ds. spornych i sekcji sprawozdań i studiów. Zastępcy przewodniczących i przewodniczący podsekcji sekcji ds. spornych są przydzieleni wyłącznie do tej sekcji; mogą jednak zostać przydzieleni do sekcji sprawozdań i studiów.

Artykuł R. 121-4

Referenci i audytorzy są przydzieleni jednocześnie do jednej z sekcji administracyjnych i do sekcji ds. spornych.

Jednakże:

a) referenci i audytorzy mający za zadanie kierowanie ośrodkiem dokumentacji mogą zostać przydzieleni, w zależności od przypadku, wyłącznie do sekcji ds. spornych lub do jednej z sekcji administracyjnych;

b) referenci i audytorzy, których staż w Radzie jest krótszy niż trzy lata, zostają przydzieleni wyłącznie do sekcji ds. spornych.

Artykuł R. 121-5

Przydzielenie członka Rady Stanu do sekcji administracyjnej wiąże się z jego udziałem w pracach tej struktury jak również z udziałem w wykonywaniu czynności administracyjnych wskazanych w rozdziale 7 tytułu III niniejszej księgi.

Artykuł L. 121-6

Decyzje o przydzieleniu przewidzianym w art. R. 121-3 i R. 121-4 są wydawane w drodze zarządzenia wiceprzewodniczącego Rady Stanu, po zasięgnięciu opinii przewodniczących sekcji.

Artykuł R. 121-7

Wiceprzewodniczący Rady Stanu ustala, w drodze zarządzenia, wszelkie przepisy o charakterze wewnętrznym nie przewidziane niniejszą księgą.

Artykuł R. 121-8

W razie nieobecności lub przeszkód w pełnieniu funkcji, wiceprzewodniczącego zastępuje obecny i figurujący jako pierwszy na liście przewodniczący sekcji, z wyjątkiem przypadków przewidzianych w art. R. 122-21 i R. 123-23.

Artykuł R. 121-9

Pod zwierzchnictwem wiceprzewodniczącego, sekretarz generalny kieruje służbami Rady Stanu i podejmuje niezbędne środki w celu przygotowania jej prac, ich organizacji i zarządzania korporacją członków sądów administracyjnych i administracyjnych sądów apelacyjnych.

Sekretarz generalny Rady Stanu jest mianowany na mocy dekretu Prezydenta Republiki, na wniosek strażnika pieczęci, ministra sprawiedliwości. Wiceprzewodniczący Rady Stanu wysuwa kandydaturę po zasięgnięciu opinii przewodniczących sekcji. Sekretarz generalny jest wybierany spośród radców i referentów.

Artykuł R. 121-10

Dwóch referentów lub audytorów pełniących funkcje zastępców sekretarza generalnego wspomaga sekretarza generalnego Rady Stanu lub zastępuje go w razie nieobecności lub przeszkody w pełnieniu funkcji, na mocy zarządzenia wiceprzewodniczącego.

Artykuł R. 121-11

Sekretarz generalny i zastępcy sekretarza generalnego pomagają wiceprzewodniczącemu Rady Stanu w wykonywaniu jego uprawnień w zakresie zarządzania korporacją członków sądów administracyjnych i administracyjnych sądów apelacyjnych. Wiceprzewodniczący może udzielić im upoważnienia do podpisywania wszelkich aktów i zarządzeń dotyczących zarządzania służbami administracyjnymi Rady Stanu i wykonywania budżetu Rady Stanu, administracyjnych sądów apelacyjnych i sądów administracyjnych.

Również mogą zostać upoważnieni kierownicy wydziałów Rady Stanu i urzędnicy zatrudnieni w sekretariacie generalnym należący do korporacji urzędników kategorii A, do podpisywania nakazów płatniczych, poleceń dokonania przelewu, poleceń udzielenia pełnomocnictwa, dowodów wydatków, poleceń inkasowania.

Artykuł R. 121-12

Wiceprzewodniczący ustala okres dorocznych ferii Rady Stanu oraz środki zabezpieczające w tym okresie ciągłość prac poszczególnych struktur administracyjnych Rady. Może, w razie potrzeby, utworzyć wydziały pełniące obowiązki w okresie ferii Rady i tymczasowo mianować [na określone stanowiska].

Artykuł 121-13

Urzędnicy i pracownicy służb Rady Stanu są mianowani na stanowiska przez wiceprzewodniczącego Rady Stanu, na wniosek sekretarza generalnego.

Artykuł R. 121-14

Środki niezbędne dla funkcjonowania Rady Stanu są zapisane w budżecie ministerstwa sprawiedliwości.

Wydatki są dokonywane na polecenie wiceprzewodniczącego Rady Stanu.

Sekcja 2

Radcy nadzwyczajni

Artykuł R. 121-15

Radcy nadzwyczajni biorą udział w pracach sekcji administracyjnych, komisji stałej lub komisji, na mocy zarządzenia wiceprzewodniczącego Rady Stanu wydanego w porozumieniu z przewodniczącymi sekcji.

Rozdział 2 Kompetencje Rady Stanu w sprawach spornych

Sekcja 1 *Struktura*

Artykuł R. 122-1

Sekcja ds. spornych jest sędzią we wszystkich sprawach należących do właściwości Rady Stanu, z zastrzeżeniem przepisów art. R. 122-17.

Sekcja dzieli się na dziesięć podsekcji uczestniczących w czynnościach przygotowawczych i w postępowaniu sądowym, na warunkach przewidzianych w niniejszej księdze.

Artykuł R. 122-2

W skład sekcji ds. spornych wchodzi:

1. Przewodniczący i trzech zastępców przewodniczącego;
2. w każdej podsekcji - radca zwyczajny pełniący funkcje przewodniczącego i dwóch radców zwyczajnych pełniących funkcje asesorów;
3. radcy zwyczajni należący jednocześnie do jednej z sekcji administracyjnych zasiadający na warunkach przewidzianych w art. R. 122-15 (ust. 1) i R. 122-18 (punkt 4.);
4. radcy zwyczajni, referenci i audytorzy pełniący funkcje sprawozdawcy lub komisarza rządu.

Artykuł R. 122-3

Członkowie sekcji ds. spornych zasiadają w następującej kolejności:

1. przewodniczący sekcji ds. spornych;
2. zastępcy przewodniczącego w kolejności wysługi lat na stanowisku zastępcy przewodniczącego;
3. przewodniczący podsekcji w kolejności wysługi lat na stanowisku przewodniczącego podsekcji;

4. pozostali członkowie w kolejności zapisu na liście.

Artykuł R. 122-4

Zastępcy przewodniczących sekcji ds. spornych są desygnowani na mocy dekretu wydanego na wniosek strażnika pieczęci, ministra sprawiedliwości, po wysunięciu kandydatur przez wiceprzewodniczącego Rady Stanu w porozumieniu z przewodniczącymi sekcji.

Artykuł R. 122-5

Komisarze rządu są desygnowani na mocy dekretu wydanego na wniosek strażnika pieczęci, ministra sprawiedliwości. Wiceprzewodniczący Rady Stanu i przewodniczący sekcji ds. spornych mają za zadanie przedstawienie kandydatur.

Komisarze rządu nie mogą pełnić swoich funkcji przez okres przekraczający łącznie dziesięć lat. W razie konieczności służbowej, okres ten może być przedłużony do jednego roku, w drodze zarządzenia wiceprzewodniczącego.

Artykuł R. 122-6

Przewodniczący podsekcji są desygnowani w drodze zarządzenia premiera, na wniosek strażnika pieczęci, ministra sprawiedliwości; wiceprzewodniczący Rady Stanu ma za zadanie wysunięcie kandydatur, po zasięgnięciu opinii przewodniczącego i zastępców przewodniczącego sekcji ds. spornych. Przewodniczący podsekcji zaprzestają pełnić swoje funkcje z dniem 31 grudnia czwartego roku następującego po ich mianowaniu. Mogą zostać ponownie mianowani w drodze zarządzenia wiceprzewodniczącego Rady Stanu.

Artykuł R. 122-7

Radcy pełniący funkcje asesorów są mianowani na mocy zarządzenia wiceprzewodniczącego Rady Stanu, po zasięgnięciu opinii przewodniczącego i zastępców przewodniczącego sekcji ds. spornych.

Zaprzestają pełnienia funkcji z dniem 31 grudnia czwartego roku następującego po ich mianowaniu. W tym samym trybie, okres pełnienia przez nich funkcji może zostać przedłużony lub mogą zostać ponownie mianowani na okres od jednego do czterech lat.

W razie nieobecności lub przeszkód w pełnieniu funkcji asesora, wiceprzewodniczący Rady Stanu może wskazać w drodze zarządzenia, po zasięgnięciu opinii przewodniczącego i zastępców przewodniczącego sekcji ds. spornych, radcę, który obejmie funkcję asesora na czas nieobecności asesora lub przeszkód w pełnieniu przez niego funkcji.

Artykuł R. 122-8

Radcy wymienieni w punkcie 3 art. R. 122-2 oraz ich zastępcy są mianowani, na początku każdego roku, na warunkach przewidzianych w art. R. 123-18.

Artykuł R. 122-9

Przewodniczący sekcji ds. spornych, po zasięgnięciu opinii zastępców przewodniczących i przewodniczących podsekcji, ustala sposób rozdzielenia pozostałych członków Rady Stanu wymienionych w punkcie 4. art. R. 122-2 między podsekcje sekcji ds. spornych.

Artykuł R. 122-10

Podsekcja może obradować jedynie w obecności przewodniczącego i jednego z asesorów lub, w razie nieobecności przewodniczącego, w obecności obu asesorów. Jeżeli, w wyniku wakatu, nieobecności lub przeszkód w sprawowaniu funkcji przewodniczącego lub asesorów, brakuje kworum, by podsekcja mogła obradować, dokonuje się uzupełnienia przez powołanie radców; uzupełnienia można dokonać, w wyjątkowej sytuacji, przez powołanie referenta, wyznaczonego według kolejności zapisu na liście. Wymienieni radcy i referenci są wskazywani przez przewodniczącego sekcji ds. spornych. W razie nieobecności lub przeszkód w pełnieniu funkcji przewodniczącego, podsekcji przewodniczy najstarszy stażem asesor.

Podsekcja w składzie dochodzeniowym może obradować jeżeli liczba jej członków jest parzysta.

Radcy mają głos decydujący. W razie równego podziału głosów, wzywa się najstarszego stażem sprawozdawcę według kolejności zapisu na liście, obecnego na posiedzeniu.

Sekcja 2 ***Skład orzekający***

Artykuł R. 122-11

Z zastrzeżeniem przepisów art. R. 122-12 i art. R. 122-17, powierza się rozpoznawanie spraw jednej lub dwóm podsekcjom połączonym.

Artykuł R. 122-12

Przewodniczący podsekcji mogą, w drodze zarządzenia:

1. podać do wiadomości zrzeczenie się roszczenia;
2. odrzucić skargi nie podlegające właściwości sądownictwa administracyjnego;
3. stwierdzić brak podstaw do rozpoznawania skargi;
4. odrzucić roszczenia wyraźnie niedopuszczalne, którym nie można zadośćuczynić w trakcie postępowania;
5. postanawiać w sprawie skarg, które już nie wymagają orzekania w sprawach innych niż kara przewidziana w art. L. 761-1 lub obciążenie kosztami postępowania;
6. postanawiać w sprawie skarg seryjnych, które wymagają orzekania prawnego i faktycznego w sprawach identycznych z tymi, w których Rada Stanu wydała już jedno wspólne postanowienie w postępowaniu spornym.

Przewodniczący mogą ponadto odrzucić w drodze zarządzenia wnioski o zawieszenie wykonania kary i wnioski skierowane przeciwko orzeczeniu sądowemu odrzucającemu żądanie zawieszenia wykonania kary.

Artykuł R. 122-13

Przewodniczący sekcji ds. spornych lub osoba przez niego upoważniona, orzekający zgodnie z przepisami art. 22 bis i 27 ter rozporządzenia z mocą ustawy nr 45-2658 z 2 listopada 1945 r. w sprawie warunków wjazdu i przebywania cudzoziemców na terytorium Francji, może postanawiać w drodze zarządzenia w przypadkach przewidzianych w poprzednim artykule.

Artykuł R. 122-14

Podsekcja w składzie orzekającym może orzekać jedynie jeżeli obecnych jest co najmniej trzech członków mających głos decydujący.

Drugi i trzeci ustęp art. R. 122-16 mają zastosowanie do podsekcji w składzie orzekającym.

Wiceprzewodniczący Rady Stanu, przewodniczący i zastępcy przewodniczącego sekcji ds. spornych mogą przewodniczyć każdej podsekcji.

Artykuł R. 122-15

Skład połączonych podsekcji uzupełnia się jednym radcą spośród wymienionych w punkcie 3 art. R. 122-2 i mianowanych na warunkach przewidzianych w art. R. 122-8. Przewodniczy im zastępca przewodniczącego sekcji ds. spornych lub, w razie jego nieobecności, przewodniczący podsekcji najstarszy stażem na tym stanowisku, obecny na posiedzeniu.

Wiceprzewodniczący Rady Stanu postanawia w drodze zarządzenia wydanego po zasięgnięciu opinii przewodniczącego sekcji ds. spornych, o połączeniu podsekcji w składzie orzekającym.

Wiceprzewodniczący Rady Stanu i przewodniczący sekcji ds. spornych mogą przewodniczyć połączonym podsekcjom.

Artykuł R. 122-16

Połączone podsekcje mogą orzekać w sprawie jedynie w obecności co najmniej 5 członków mających głos decydujący.

Mogą orzekać jedynie jeżeli liczba członków jest nieparzysta. Jeżeli liczba członków mających głos decydujący obecnych na posiedzeniu jest parzysta, w składzie zasiada, obecny na posiedzeniu, radca, referent lub audytor najstarszy stażem według listy.

Podobna procedura obowiązuje jeżeli brak jest kworum, w związku z wakatem, nieobecnością lub przeszkodą w pełnieniu funkcji.

Artykuł R. 122-17

Rozpoznanie we wszystkich sprawach należących do właściwości Rady Stanu zostaje przekazane do sekcji ds. spornych lub zgromadzenia ds. spornych na wniosek bądź wiceprzewodniczącego Rady Stanu, bądź przewodniczącego sekcji ds. spornych, bądź przewodniczącego składu orzekającego, lub podsekcji lub połączonych podsekcji, bądź komisarza rządu.

Sprawy, których wstępne stadium postępowania zostało powierzone sekcji ds. spornych, zgodnie z przepisami pierwszego ustępu art. R. 611-20, są rozpoznawane przez zgromadzenie ds. spornych.

Przekazanie sprawy skierowanej do podsekcji zasiadającej w składzie orzekającym do połączonych podsekcji następuje na wniosek przewodniczącego składu orzekającego lub podsekcji lub komisarza rządu.

Artykuł R. 122-18

W składzie orzekającym sekcji ds. spornych zasiadają:

1. przewodniczący sekcji;
2. trzech zastępcy przewodniczącego;
3. przewodniczący podsekcji;
4. dwaj radcy wymienieni w punkcie 3 art. R. 122-2 i powołani na warunkach przewidzianych w art. R. 122-8;
5. sprawozdawca.

Sekcja ds. spornych w składzie postępowania przygotowawczego składa się, zgodnie z przepisami art. R. 611-20 ust. 1, z członków wymienionych w punktach 1, 2, 3 i 5 niniejszego artykułu.

Artykuł R. 122-19

W razie nieobecności lub przeszkód w pełnieniu funkcji przewodniczącego sekcji ds. spornych, sekcji przewodniczy jeden z zastępców przewodniczącego najstarszy stażem na tym stanowisku lub, w razie ich nieobecności, przewodniczący podsekcji pełniący najdłużej tę funkcję, obecny na posiedzeniu.

W razie nieobecności lub przeszkód w pełnieniu funkcji, przewodniczącego podsekcji, na której wniosek sprawa jest rozpoznawana, zastępuje jeden z asesorów tej podsekcji najstarszy stażem na tym stanowisku.

Sekcja ds. spornych może orzekać jedynie w obecności co najmniej dziewięciu swoich członków mających głos decydujący.

Sekcja ds. spornych może orzekać jedynie w składzie nieparzystym. Jeżeli liczba obecnych na posiedzeniu członków mających głos decydujący jest parzysta, jej skład uzupełnia jeden z asesorów według kolejności zapisu na liście. Podobne postępowanie obowiązuje jeżeli brak jest kworum z powodu wakatów, nieobecności lub zaistniałych przeszkód w pełnieniu obowiązków.

Artykuł R. 122-20

W skład zgromadzenia ds. spornych wchodzi:

1. wiceprzewodniczący Rady Stanu;
2. przewodniczący sekcji;
3. trzech zastępcy przewodniczącego sekcji ds. spornych;
4. przewodniczący podsekcji, na której wniosek sprawa jest rozpoznawana lub, jeżeli postępowanie przygotowawcze miało miejsce na warunkach przewidzianych w art. R. 611-20 ust. 1, przewodniczący podsekcji, do której sprawa została pierwotnie skierowana;
5. sprawozdawca.

Zgromadzeniu ds. spornych przewodniczy wiceprzewodniczący Rady Stanu.

Posiedzenie zgromadzenia jest prawomocne jedynie jeżeli dziewięciu członków lub zastępców jest obecnych na posiedzeniu.

W razie równego podziału głosów, rozstrzyga głos przewodniczącego.

Artykuł R. 122-21

W razie nieobecności przewodniczącego Rady Stanu, zgromadzeniu ds. spornych przewodniczy przewodniczący sekcji ds. spornych. W celu uzupełnienia składu zgromadzenia, wiceprzewodniczącego Rady Stanu zastępuje przewodniczący sekcji administracyjnej zapisany jako pierwszy na liście, którego z kolei zastępuje jeden z radców wymieniony w ustępie 3 niniejszego artykułu.

W razie nieobecności przewodniczącego sekcji ds. spornych, w celu uzupełnienia składu zgromadzenia, przewodniczącego zastępują zastępcy przewodniczącego sekcji ds. spornych według wysługi lat na tym stanowisku; zastępców przewodniczącego sekcji ds. spornych zastępują przewodniczący podsekcji z najdłuższym stażem na stanowisku, inni niż osoba zasiadająca w zastosowaniu art. R. 122-20 ust.4.

W razie nieobecności, przewodniczących sekcji administracyjnej zastępują radcy zwyczajni, desygnowani przez wiceprzewodniczącego Rady Stanu, na początku każdego roku, po zasięgnięciu opinii przewodniczących sekcji administracyjnej, w liczbie dwóch radców zwyczajnych za jednego przewodniczącego sekcji administracyjnej.

W razie nieobecności, przewodniczącego podsekcji wymienionego w art. R. 122-20 punkt 4 zastępuje jeden z asesorów jego podsekcji w kolejności zapisu na liście.

Artykuł R. 122-22

W składzie Rady Stanu orzekającym w sprawach spornych, sprawozdawca ma głos decydujący.

Artykuł 122-23

W drodze zarządzenia, przewodniczący sekcji ds. spornych może udzielić upoważnienia jednemu z zastępców lub, w przewidywaniu nieobecności lub przeszkód w pełnieniu funkcji i na czas tej nieobec-

ności lub istniejących przeszkód, jednemu z radców przydzielonemu do sekcji ds. spornych - w celu rozstrzygnięcia w sprawie wniosków składanych w zastosowaniu przepisów księgi V niniejszego kodeksu, i w celu przystąpienia, w zastosowaniu przepisów księgi III niniejszego kodeksu, do rozstrzygnięcia spraw kompetencyjnych i odesłania z powodu związku z inną sprawą sądową.

Artykuł R. 122-24

W razie nieobecności lub przeszkody w pełnieniu funkcji przez przewodniczącego sekcji ds. spornych, zastępcom przewodniczącego, z najdłuższym stażem na tym stanowisku, przysługują z mocy prawa uprawnienia do rozstrzygnięcia w sprawach wniosków wskazanych w poprzednim artykule.

W takich samych okolicznościach, jednemu z zastępców przewodniczącego z najdłuższym stażem na stanowisku, przysługują z mocy prawa uprawnienia przyznane przewodniczącemu sekcji ds. spornych na mocy art. R. 122-5, R. 122-9, R. 122-10, R. 122-15, R. 122-17, R. 611-20 ust.1, art. R. 635-2 i art. R. 712-1 ust. 1.

Artykuł R. 122-25

W razie nieobecności lub przeszkód w sprawowaniu funkcji, przewodniczącego sekcji ds. spornych zastępuje, w sprawach ogólnego zarządu służbą, jeden z zastępców przewodniczącego, w kolejności wysługi lat na tym stanowisku, lub, w razie nieobecności każdego z nich - przewodniczący podsekcji z najdłuższym stażem na tym funkcje.

Sekcja 3

Sekretariat sekcji ds. spornych

Artykuł R. 122-26

Sekretariatem sekcji ds. spornych kieruje sekretarz ds. spornych.

Jest mianowany na mocy rozporządzenia premiera, na wniosek strażnika pieczęci, ministra sprawiedliwości i po wysunięciu kandydatury przez wiceprzewodniczącego i przewodniczącego sekcji ds. spornych. Odwołanie następuje w tej samej formie.

Artykuł R. 122-27

Sekretarz ds. spornych pełni swoje funkcje z pomocą zastępcy sekretarza desygnowanego przez wiceprzewodniczącego Rady Stanu, na wniosek przewodniczącego sekcji.

Artykuł R. 122-28

W każdej podsekcji, sekretarz ds. spornych pełni swoje funkcje z pomocą sekretarza desygnowanego przez wiceprzewodniczącego Rady Stanu, na wniosek przewodniczącego sekcji ds. spornych.

Artykuł R. 122-29

W razie nieobecności lub przeszkód w pełnieniu funkcji, funkcje sekretarza ds. spornych pełni zastępca sekretarza ds. spornych, jego z kolei zastępuje, w razie nieobecności lub przeszkód w pełnieniu funkcji, sekretarz podsekcji wskazany przez przewodniczącego sekcji ds. spornych.

Rozdział 3

Kompetencje administracyjne i legislacyjne Rady Stanu

Artykuł R. 123-2

Sekcjami administracyjnymi Rady Stanu są:

- sekcja spraw wewnętrznych,
- sekcja finansowa,
- sekcja robót publicznych,
- sekcja społeczna,
- sekcja sprawozdań i studiów.

Artykuł R. 123-3

Sprawy podlegające poszczególnym departamentom resortowym są rozdzielone między cztery pierwsze sekcje, zgodnie z postanowieniami rozporządzenia premiera i strażnika pieczęci, ministra sprawiedliwości.

Wszystkie sprawy podlegające określonemu departamentowi resortowemu podlegają tej samej sekcji.

Tymczasem można powierzyć rozpoznawanie niektórych kategorii spraw, w szczególności związanych z państwową służbą cywilną, jednej określonej sekcji, bez względu na departament resortowy, któremu sprawa początkowo podlegała.

Artykuł R. 123-4

Projekty ustaw państwa Nowej Kaledonii są rozdzielane, w celu ich rozpoznania przez sekcje administracyjne, według dziedzin wymienionych w art. 99 ustawy organicznej nr 99-209 z 19 marca 1999 w sprawie Nowej Kaledonii, na mocy rozporządzenia premiera i ministra ds. zamorskich.

Artykuł R. 123-5

Sekcja sprawozdań i studiów ma za zadanie opracowywanie propozycji, które Rada Stanu przekazuje organom władzy publicznej, zgodnie z art. L. 112-3 i podejmowanie studiów na wniosek premiera lub z inicjatywy wiceprzewodniczącego.

Sekcja sprawozdania i studiów ma również za zadanie usuwanie przeszkód, na warunkach określonych w księdze IX niniejszego kodeksu, powstałych podczas wykonywania postanowień Rady Stanu orzekającej w sprawach spornych oraz sądów administracyjnych.

Sekcja przygotowuje coroczne sprawozdanie z działalności Rady Stanu. Sprawozdanie zostaje przedłożone do rozpatrzenia przez wiceprzewodniczącego i przewodniczących sekcji, a następnie zostaje uchwalone przez zgromadzenie ogólne. Wymienione są w nim zmiany w ustawach, rozporządzeniach lub aktach administracji, na które Rada

Stanu zwraca uwagę rządu; może zawierać nowe propozycje oraz sygnalizuje, w razie potrzeby, trudności, jakie się pojawiły w czasie wykonywania postanowień Rady Stanu orzekającej w sprawach spornych oraz postanowień sądów administracyjnych.

Sprawozdanie zostaje przekazane Prezydentowi Republiki.

Artykuł R. 123-6

W skład każdej sekcji administracyjnej wchodzi przewodniczący, co najmniej 7 radców zwyczajnych, z których jeden wybrany spośród asesorów podsekcji sekcji ds. spornych, radcy nadzwyczajni, referenci i audytorzy.

W przypadku przewidzianym w ostatnim ustępie art. R. 123-3 jak również wówczas gdy sprawa przydzielona określonej sekcji należy do właściwości kilku departamentów resortowych podlegających różnym sekcjom, jeden lub kilku radców należących do każdej zainteresowanej sekcji może zostać wezwanych do udziału w obradach właściwej sekcji.

Radcy mają głos decydujący we wszystkich sprawach. Referenci i audytorzy mają głos decydujący w sprawach, w których są sprawozdawcami i głos doradczy w pozostałych sprawach.

Artykuł R. 123-7

Radca lub referent mianowany przez wiceprzewodniczącego, po zasięgnięciu opinii przewodniczących sekcji, pełni funkcje sprawozdawcy generalnego sekcji sprawozdań i studiów. Zostaje przydzielony wyłącznie do tej sekcji i ma głos decydujący we wszystkich sprawach.

Referenci i audytorzy mogą mu zostać przydzieleni do pomocy; wówczas mogą zostać przydzieleni wyłącznie do sekcji sprawozdań i studiów.

Artykuł R. 123-8

Aby obrady sekcji administracyjnych były ważne wymagana jest obecność przewodniczącego i trzech radców, w tym dwóch zwyczaj-

nych lub, w razie nieobecności przewodniczącego, czterech radców, w tym trzech zwyczajnych.

W razie gdy, z powodu wakatu, nieobecności lub przeszkody w pełnieniu funkcji przez jednego lub kilku radców, sekcja nie osiągnie kworum, jej skład jest uzupełniony, zgodnie z zarządzeniem wiceprzewodniczącego Rady Stanu wydanym po zasięgnięciu opinii przewodniczących sekcji, przez powołanie radców przydzielonych do innych sekcji. W sprawach pilnych, decyzję podejmuje przewodniczący sekcji.

W razie konieczności zapewnienia zastępstwa tylko w czasie jednego posiedzenia, sekcja może być uzupełniona przez powołanie referenta najdłużej pełniącego funkcję w sekcji, obecnego na posiedzeniu, który zasiada z głosem decydującym.

Artykuł R. 123-9

W razie nieobecności lub przeszkód w pełnieniu funkcji przez przewodniczącego sekcji administracyjnej, sekcji przewodniczy radca zwyczajny przydzielony do sekcji, desygnowany zarządzeniem wiceprzewodniczącego, wydanym po zasięgnięciu opinii przewodniczących sekcji lub, w razie nieobecności, radca zwyczajny zapisany jako pierwszy na liście.

Wiceprzewodniczący Rady Stanu może przewodniczyć posiedzeniom sekcji administracyjnych.

W razie równego podziału głosów, głos przewodniczącego rozstrzyga.

Artykuł R. 123-10

Wiceprzewodniczący Rady Stanu może zwołać na posiedzenie właściwej sekcji administracyjnej inną sekcję, w celu rozpatrzenia określonej sprawy.

Jeżeli istnieje powód, by zwołać więcej niż dwie sekcje, tworzy się komisję, w której reprezentowane są zainteresowane sekcje, w tym, w razie potrzeby, sekcja ds. spornych; wiceprzewodniczący ustala jej skład.

Przepisy art. R. 123-8 i ostatniego ustępu art. R. 123-9 mają zastosowanie do sekcji połączonych i do komisji.

Przepisy ostatniego ustępu art. R. 123-6 mają zastosowanie do sekcji połączonych. Wszyscy członkowie komisji mają głos decydujący.

Posiedzeniom połączonych sekcji lub komisji przewodniczy wiceprzewodniczący Rady Stanu lub przewodniczący sekcji obecny na posiedzeniu wpisany jako pierwszy na liście.

Artykuł R. 123-11

Sekretarz każdej sekcji lub komisji poświadcza odpisy opinii wydanych przez ten organ i przesyła je zainteresowanym organom administracyjnym.

Sekcja 2 ***Zgromadzenie ogólne***

Artykuł R. 123-12

Zgromadzenie ogólne Rady Stanu zwołuje się na posiedzenie plenarne lub na posiedzenie zwyczajne.

Artykuł R. 123-13

Plenarne zgromadzenie ogólne, które zbiera się co najmniej dwa razy w roku i dwa razy na kwartał, składa się z wiceprzewodniczącego Rady Stanu, przewodniczących sekcji i członków Rady Stanu, mających głos decydujący. Referenci i audytorzy mogą w nim uczestniczyć z głosem doradczym. Mają głos decydujący w sprawach, w których są sprawozdawcami.

Artykuł R. 123-14

Zwyczajne zgromadzenie ogólne składa się z następujących członków mających głos decydujący:

1. wiceprzewodniczącego Rady Stanu i przewodniczących sekcji;
2. jednego z zastępców przewodniczących sekcji ds. spornych, którego zastępuje, w razie potrzeby, inny zastępca przewodniczącego;
3. dwunastu radców desygnowanych każdego roku przez wiceprzewodniczącego Rady Stanu na wniosek przewodniczącego sekcji ds. spornych spośród radców przydzielonych do sekcji;
4. trzech radców , w tym co najmniej dwóch zwyczajnych z każdej sekcji administracyjnej, desygnowanych każdego roku przez wiceprzewodniczącego Rady Stanu na wniosek przewodniczącego zainteresowanej sekcji administracyjnej.

Każdemu radcy wskazanemu w punktach 3 i 4 przydzieleni są zastępcy. Jedna trzecia składu radców i zastępców jest corocznie odnawiana.

Pozostali członkowie Rady Stanu uczestniczą w posiedzeniach zwyczajnego zgromadzenia ogólnego z głosem doradczym; mają głos decydujący w sprawach, w których są sprawozdawcami.

Artykuł R. 123-15

Ministrowie mają prawo zasiadać w zgromadzeniu ogólnym Rady Stanu. Każdy ma głos decydujący w sprawach, które podlegają jego resortowi.

Artykuł R. 123-16

Z zastrzeżeniem przepisów art. L. 121-1, przewodniczącym zgromadzenia ogólnego jest wiceprzewodniczący Rady Stanu lub, w razie nieobecności, przewodniczący sekcji zapisany jako pierwszy na liście.

Artykuł R. 123-17

Do podjęcia obrad zgromadzenia ogólnego Rady Stanu, w każdym z obu składów przewidzianych w art. R. 123-12, wymagana jest obecność co najmniej połowy członków mających głos decydujący. Jednak, w czasie dorocznych ferii, wymagana jest obecność jednej czwartej członków mających głos decydujący.

Przewodniczący zapewnia porządek posiedzenia zgromadzenia.

W razie równego podziału głosów, głos przewodniczącego rozstrzyga.

Artykuł R. 123-18

W razie konieczności wyboru członka Rady Stanu, przystępuje się do wyborów podczas posiedzenia plenarnego zgromadzenia ogólnego, w głosowaniu tajnym, bezwzględną większością głosów członków obecnych.

Artykuł R. 123-19

Sekretarz generalny sporządza protokół z obrad zgromadzenia ogólnego; podpisuje i poświadcza kopie aktów prawnych, dekretów i opinii Rady Stanu wydawane osobom uprawnionym.

W razie nieobecności lub przeszkód w pełnieniu funkcji przez sekretarza generalnego i zastępców sekretarza generalnego, członek Rady wskazany przez wiceprzewodniczącego pełni funkcje przewidziane w poprzednim ustępie.

Artykuł R. 123-20

Do porządku dziennego posiedzenia zwyczajnego zgromadzenia ogólnego Rady Stanu lub, na podstawie decyzji wiceprzewodniczącego, po zasięgnięciu opinii przewodniczącego sekcji lub właściwej komisji - do porządku dziennego plenarnego zgromadzenia generalnego Rady Stanu, wpisuje się:

1. projekty ustaw i rozporządzeń z mocą ustawy, z zastrzeżeniem przepisów art. R. 123-21;
2. projekty dekretów wydanych na podstawie art. 37 Konstytucji;
3. sprawy, które z racji swojej ważności, są odsyłane do rozpatrzenia przez zgromadzenie ogólne na wniosek zainteresowanych ministrów lub przez wiceprzewodniczącego Rady Stanu, przez przewodniczącego sekcji lub właściwej komisji, bądź na wniosek tej sekcji lub komisji.

Wiceprzewodniczący Rady Stanu może, na wniosek przewodniczącego sekcji lub właściwej komisji, podjąć decyzję o nie wpisaniu do porządku dziennego zgromadzenia ogólnego niektórych projektów wymienionych w punkcie 2 niniejszego artykułu.

Zwyczajne zgromadzenie ogólne może postanowić o przekazaniu sprawy do plenarnego zgromadzenia generalnego.

Sekcja 3 ***Komisja stała***

Artykuł R. 123-21

Komisja stała ma za zadanie rozpatrywanie projektów ustaw i rozporządzeń z mocą ustawy uznanych, w wyjątkowych sytuacjach, za pilne przez właściwego ministra i których pilność została wyraźnie stwierdzona specjalną decyzją premiera, o której widnieje wzmianka na urzędowych pieczęciach.

Komisja, po wstępnym rozpoznaniu przekazanej jej sprawy, może w każdym przypadku postanowić o jej odesłaniu do zgromadzenia ogólnego.

Artykuł R. 123-22

W skład komisji stałej wchodzi:

1. wiceprzewodniczący Rady Stanu;
2. przewodniczący jednej z sekcji administracyjnych wskazany na podstawie rozporządzenia premiera wydanego na wniosek strażnika pieczęci, ministra sprawiedliwości, po wysunięciu kandydatury przez wiceprzewodniczącego Rady Stanu oraz, w razie potrzeby, jeden lub kilku przewodniczących jednej lub kilku zainteresowanych sekcji;
3. dwunastu radców i dwunastu zastępców radców wskazanych na podstawie zarządzenia wiceprzewodniczącego Rady Stanu, po zasięgnięciu opinii przewodniczących sekcji, po dwóch radców i dwóch zastępców na sekcję. Skład komisji może być uzupełniony, w zależności od rodzaju wniesionej sprawy, przez przyłączenie jednego lub

dwóch radców wskazanych przez wiceprzewodniczącego na wniosek przewodniczącego sekcji, która byłaby właściwa dla rozpoznania sprawy, gdyby ta nie została uznana za pilną;

4. referenci i audytorzy wyznaczeni na tych samych warunkach.

Ponadto, każdy członek Rady Stanu może zostać specjalnie wyznaczony przez wiceprzewodniczącego do sporządzenia sprawozdania z określonej sprawy.

Artykuł R. 123-23

Komisji stałej przewodniczy wiceprzewodniczący Rady Stanu lub, w razie jego nieobecności, przewodniczący sekcji wskazany rozporządzeniem premiera zgodnie z art. R. 123-22 (punkt 2).

W razie równego podziału głosów, rozstrzyga głos przewodniczącego.

Przepisy ostatniego ustępu art. R. 123-6, dwóch ostatnich ustępów art. R. 123-8, art. R. 123-17 oraz art. R. 123-19 mają zastosowanie do komisji stałej.

Sekcja 4

Przepisy wspólne

Artykuł R. 123-24

W każdym ministerstwie, dekrety wydane na wniosek zainteresowanych ministrów wskazują funkcjonariuszy w randze co najmniej dyrektorów upoważnionych do uczestniczenia, w charakterze komisarzy rządu, w posiedzeniach Rady poświęconych wszelkim sprawom resortu, któremu podlegają. Funkcjonariusze mogą również zostać wyznaczeni, na podstawie zarządzenia ministra, do udziału w dyskusji w określonej sprawie.

Komisarze rządu uczestniczą, z głosem doradczym, w posiedzeniach zgromadzenia ogólnego, komisji lub sekcji, poświęconych sprawom podlegającym ich służbom.

Artykuł R. 123-25

W celu rozpatrzenia projektów ustaw państwa Nowej Kaledonii, rozporządzenia premiera Nowej Kaledonii wyznaczają pracowników państwowych w randze co najmniej kierownika wydziału, do pełnienia funkcji komisarzy rządu Nowej Kaledonii, w celu uczestniczenia z głosem doradczym, w posiedzeniach Rady Stanu. Premier może ponadto wyznaczyć innych pracowników państwowych do wzięcia udziału w dyskusji nad określoną sprawą.

Rząd Republiki jest reprezentowany na warunkach przewidzianych w poprzednim artykule.

Artykuł R. 123-26

Ministrowie i wiceprzewodniczący Rady Stanu mogą wezwać do wzięcia udziału, z głosem doradczym, w posiedzeniach sekcji administracyjnych i komisji, w tym komisji stałej, oraz zgromadzenia ogólnego, osoby, które, w związku z ich szczególną znajomością określonych spraw mogłyby wnieść do dyskusji informacje wyjaśniające.

Tytuł III

Przepisy dotyczące statusu

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Artykuł R. 131-1

Członkowie Rady Stanu mogą poświęcić się pracy naukowej, literackiej lub artystycznej i wszelkiego rodzaju działalności intelektualnej, w szczególności nauczaniu, która nie będzie naruszać ich godności lub niezależności.

Artykuł R. 131-2

Poza okresem ferii, członkowie Rady Stanu nie mogą być nieobecni bez uzyskania zgody wiceprzewodniczącego wydanej po konsultacji przewodniczących sekcji, do których są przydzieleni.

W razie nieusprawiedliwionej nieobecności lub przedłużenia uzyskanego urlopu każdy członek Rady Stanu, poza sankcjami dyscyplinarnymi może zostać ukarany potrąceniem części wynagrodzenia przypadającej na czas nieusprawiedliwionej nieobecności.

Rozdział 2 **Komisja konsultacyjna**

Artykuł R. 132-1

W skład komisji konsultacyjnej wchodzi, oprócz wiceprzewodniczącego Rady Stanu, który przewodniczy komisji oraz przewodniczących sekcji, sześciu członków wybranych Rady Stanu w służbie czynnej lub oddelegowanych, w tym dwóch radców zwyczajnych lub nadzwyczajnych, dwóch referentów i dwóch audytorów.

Członkowie są wybierani na okres dwóch lat. Tryb wyboru jest określony zarządzeniem wiceprzewodniczącego. W tym samym trybie wybiera się zastępców członków.

Sekretarz generalny Rady Stanu uczestniczy, z głosem doradczym, w posiedzeniach komisji i sporządza protokoły.

Artykuł R. 132-2

W razie przeszkód w pełnieniu funkcji, wiceprzewodniczącego zastępuje przewodniczący sekcji najdłużej zapisany na liście. Przewodniczący sekcji i członkowie komisji zasiadają w kolejności zapisu na liście i, w razie potrzeby, zastępują ich inni członkowie według tej kolejności.

Artykuł R. 132-3

Dla celów rozpatrywania spraw indywidualnych, w skład komisji wchodzi wiceprzewodniczący i dwóch przewodniczących sekcji najdłuższej figurujących na liście oraz, jeżeli sprawa dotyczy radcy – obaj radcy i jeden zastępca; jeżeli sprawa dotyczy referenta – obaj referenci i jeden zastępca; jeżeli sprawa dotyczy audytora – obaj audytorzy i jeden zastępca.

Rozdział 3 Mianowanie

Sekcja 1 Przepisy ogólne

Artykuł R. 133-1

Audytorzy II klasy są zaszeregowani bezpośrednio do trzeciej grupy tego stopnia i powoływani na stanowisko następnego dnia po ukończeniu Państwowej Szkoły Administracji.

Jeżeli jednak wskaźnik wynagrodzenia, jakie otrzymywali będąc w korporacji macierzystej jest wyższy od wskaźnika odpowiadającego trzeciej grupie stopnia audytora II klasy, audytorzy rekrutowani w drodze wewnętrznego konkursu w tej szkole zostają zaszeregowani do grupy dającej wynagrodzenie równe lub, w braku takiego, bezpośrednio wyższe od tego, które otrzymywali w ich korporacji macierzystej lub będąc pracownikami nie mianowanymi.

Audytorzy rekrutowani w drodze trzeciego konkursu Państwowej Szkoły Administracji są zaszeregowani do szóstej grupy stopnia audytora II klasy.

Artykuł R. 133-2

W zależności od grupy zaszeregowania w stopniu audytora II klasy, audytorzy wymienieni w poprzednim artykule są zaszeregowani,

w ramach awansu do stopnia audytora I klasy i referenta, w sposób przedstawiony poniżej.

Sekcja 2

Mianowanie członków Rady Stanu wybranych spośród członków korporacji sądów administracyjnych i sądów apelacyjnych

Artykuł R. 133-3

Wakaty na stanowisku radcy, na które mogą być mianowane, zgodnie z art. L. 133-3, osoby nie zatrudnione na stanowisku referenta, obsadza się, w liczbie jedno stanowisko na dziesięć, przez mianowanie radców wybranych z i członków sądów administracyjnych i administracyjnych sądów apelacyjnych w stopniu przewodniczącego pełniącego funkcje prezesa sądu administracyjnego, wiceprezesa sądu administracyjnego Paryża, przewodniczącego sekcji w tym sądzie lub przewodniczącego izby w administracyjnym sądzie apelacyjnym.

Artykuł R. 133-4

Wakaty na stanowisku referenta w Radzie Stanu, na które mogą być mianowane, zgodnie z przepisami art. L. 133-4, osoby nie zatrudnione na stanowisku audytora I klasy w Radzie Stanu, obsadza się, w liczbie jedno stanowisko na cztery, w drodze nominacji referentów wybranych z korporacji członków sądów administracyjnych i administracyjnych sądów apelacyjnych w stopniu przewodniczącego lub głównego doradcy.

Artykuł R. 133-5

Jeżeli między dwoma nominacjami dokonany w zastosowaniu art. R. 133-4, wakat nie może być obsadzony w drodze mianowania audytora z trzyletnim stażem w korporacji ani w drodze mianowania osoby z zewnątrz, można mianować jeszcze jednego referenta spośród członków korporacji sądów administracyjnych i administracyjnych sądów apelacyjnych wymienionych w art. R. 133-4. Takie mianowa-

nie jest traktowane jak mianowanie audytora zgodnie z przepisami art. L. 133-4 ust. 2.

Artykuł R. 133-6

Awans referentów mianowanych zgodnie z przepisami art. R. 133-4 i R. 133-5 do stopnia radcy następuje zgodnie z zasadami określonymi dla nominacji wewnętrznych w art. L. 133-3 i R. 134-4.

Artykuł R. 133-7

Członkowie korporacji sądów administracyjnych i sądów apelacyjnych spełniający warunki określone w art. L. 133-3 i R. 133-3 mogą być mianowani radcami w celu wykonywania funkcji prezesa administracyjnego sądu apelacyjnego.

Artykuł R. 133-8

W celu stosowania przepisów art. R. 133-3 nie uwzględnia się nominacji dokonanych na podstawie art. R. 133-7.

Artykuł R. 133-9

Członkowie korporacji sądów administracyjnych i administracyjnych sądów apelacyjnych powołani do pełnienia funkcji prezesa sądu są mianowani na stopień radcy poza kolejnością i, w danym wypadku, w nadmiarze, w celu obsadzenia kolejnego wakatu.

W ciągu pięciu lat nie mogą zostać przydzieleni na inne stanowisko niż stanowisko prezesa administracyjnego sądu apelacyjnego.

Rozdział 4

Awans

Artykuł R. 134-1

Stopień radcy zawiera dwie grupy zaszeregowania, stopień referenta – osiem grup; stopnie audytora I klasy i audytora II klasy - odpowiednio cztery i siedem grup.

Okres pozostawania w jednej grupie wymagany, by przejść do następnej grupy wynosi:

1) jeden rok dla trzech pierwszych grup w stopniu audytora II klasy;

2) dwa lata dla czwartej, piątej i szóstej grupy w stopniu audytora II klasy; okres ten może być skrócony, na podstawie decyzji wiceprzewodniczącego Rady Stanu, z tym że nie może wynosić mniej niż 18 miesięcy, dla audytorów o wyjątkowych kwalifikacjach zawodowych;

3) dwa lata dla każdej grupy w stopniu audytora I klasy i dla pierwszych pięciu grup w stopniu referenta; czas ten może być skrócony, na podstawie decyzji wiceprzewodniczącego Rady Stanu, z tym że nie może być krótszy niż jeden rok, dla audytorów i referentów o wyjątkowych kwalifikacjach zawodowych;

4) referenci dochodzą do siódmej grupy po dwunastu latach pełnienia obowiązków referenta lub, pod warunkiem pełnienia funkcji przez co najmniej rok w grupie szóstej, po szesnastu latach od daty wstąpienia do korporacji w charakterze audytora; do grupy ósmej dochodzą po piętnastu latach pełnienia obowiązków w tym stopniu lub, pod warunkiem pełnienia funkcji przez co najmniej rok w dwóch poprzednich grupach, po dziewiętnastu latach po wstąpieniu do korporacji w charakterze audytora.

Radcy przechodzą do drugiej grupy po pięciu latach pełnienia funkcji w pierwszej grupie.

Artykuł R. 134-2

Nie ustala się tabeli awansów dla członków Rady Stanu.

Artykuł R. 134-3

Awans referenta na stopień radcy jest uwarunkowany co najmniej dwunastoletnią służbą zainteresowanego w stopniu referenta lub siedemnastoletnią służbą w charakterze członka Rady Stanu.

Zgodnie z powyższą zasadą, uznaje się, że referent bezpośrednio mianowany na ten stopień ma taki sam staż w stopniu audytora jak referent i był audytor II klasy, który bezpośrednio go poprzedza na liście.

Artykuł R. 134-4

Awans referentów następuje poprzez wybór spośród trzech kandydatów ustalonych przez wiceprzewodniczącego Rady Stanu w porozumieniu z przewodniczącymi sekcji.

Artykuł R. 134-5

Każdy referent mający osiemnastoletni staż w tym stopniu, czy to w służbie czynnej w Radzie Stanu, czy to w ramach delegacji lub w sytuacji oddelegowania i który nie awansował choć spełniał wyżej wymienione warunki, może być mianowany radcą, jeśli środki budżetowe na to pozwolą.

Nadmierna liczba radców powstała w wyniku takich nominacji jest w pierwszej kolejności wykorzystywany w razie wakatów na stanowisku radcy, z wyjątkiem stanowisk przewidzianych do obsadzenia z zewnątrz lub na które następuje, z mocy prawa, przywrócenie zgodnie z art. R. 135-6 i R. 135-8.

Stanowisko zajmowane uprzednio przez referenta mianowanego radcą zgodnie z przepisami niniejszego artykułu jest traktowane jako wakujące z dniem, w którym nadmierna liczba radców zostaje wchłonięta na warunkach przewidzianych w poprzednim ustępie.

Żadna inna wewnętrzna nominacja na stopień radcy nie może mieć miejsca dopóki istnieje nadwyżka radców, w związku ze stosowaniem niniejszego artykułu.

Referenci, którzy nie legitymują się co najmniej siedmioletnim stażem w stopniu audytora podlegają przepisom pierwszego ustępu niniejszego artykułu z chwilą osiągnięcia w stopniu referenta, niezależnie od osiemnastoletniego stażu przewidzianego niniejszymi przepisami, stażu pracy brakującego dla osiągnięcia wysługi lat, którą osiągnęliby, gdyby legitymowali się siedmioletnim stażem w stopniu

audytora; w celu stosowania niniejszej zasady, uznaje się, że referent bezpośrednio mianowany na ten stopień ma taki sam staż w stopniu audytora jak referent i był audytor II klasy, który bezpośrednio go poprzedza na liście.

Artykuł R. 134-6

Wiceprzewodniczący Rady Stanu, w porozumieniu z przewodniczącymi sekcji, ma za zadanie przedstawienie kandydatur do nominacji na stopień referenta spośród audytorów I klasy.

Artykuł R. 134-7

Każdy audytor legitymujący się ośmioletnim stażem pracy, w służbie czynnej w Radzie Stanu lub w ramach delegacji, lub w sytuacji oddelegowania, może być mianowany referentem, o ile środki budżetowe na to pozwolą.

Nadwyżki wynikające z powyższych nominacji zostają w pierwszej kolejności wchłonięte przez wakaty na stanowiskach referentów, z wyjątkiem stanowisk obsadzanych z zewnątrz lub na które postanawia się, z mocy prawa, przywrócenie zgodnie z art. R. 135-6 i R. 135-8.

Stanowisko zajmowane dotychczas przez audytora mianowanego referentem zgodnie z niniejszym artykułem, uznaje się jako wakujące dopiero wówczas, gdy nadwyżka zostaje wchłonięta na warunkach przewidzianych w poprzednim ustępie.

Żadna inna wewnętrzna nominacja na stopień referenta nie może mieć miejsca dopóki istnieje nadwyżka referentów, na podstawie niniejszego artykułu.

Artykuł R. 134-8

Wiceprzewodniczący Rady Stanu w porozumieniu z przewodniczącymi sekcji ma za zadanie przedstawienie kandydatur do nominacji na stopień audytora I klasy spośród audytorów II klasy.

Rozdział 5 Sytuacja członków Rady Stanu

Artykuł R. 135-1

W służbie czynnej pozostają członkowie Rady Stanu stanowiący kadre i pełniący funkcje w Radzie Stanu lub inne funkcje publiczne, do których zostali oddelegowani.

Członkowie Rady Stanu mogą pozostawać w sytuacji długotrwałego oddelegowania w przypadkach przewidzianych w art. 14 dekretu nr 85-986 z 16 września 1985 r. Mogą zostać oddelegowani lub długotrwanie oddelegowani jedynie jeżeli legitymują się czteroletnim okresem służby w Radzie Stanu, z wyjątkiem okresu mobilności wprowadzonego dekretem nr 99-602 z 15 lipca 1999 r. ustanawiającego dla Rady Stanu mobilność przewidzianą dekretem z 21 marca 1997 r. Jeżeli członek Rady Stanu jest mianowany na stanowisko przed upływem tego okresu, zostaje skreślony z listy pracowników.

Artykuł R. 135-2

Długotrwałe oddelegowanie członków Rady Stanu do pełnienia funkcji publicznych następuje w drodze rozporządzenia premiera wydanego na wniosek strażnika pieczęci, ministra sprawiedliwości, po zasięgnięciu opinii wiceprzewodniczącego Rady Stanu.

Jednak, zgodnie z art. 13 Konstytucji, oddelegowanie lub długotrwałe oddelegowanie radców następuje na podstawie rozporządzenia rady ministrów, również na wniosek strażnika pieczęci, ministra sprawiedliwości i po zasięgnięciu opinii wiceprzewodniczącego Rady Stanu.

Artykuł R. 135-3

Okres oddelegowania nie może przekraczać czterech lat.

Okres długotrwałego oddelegowania nie może przekraczać pięciu lat; zostaje skrócony o okres oddelegowania w przypadku, gdy okres ten poprzedzał bezpośrednio okres długotrwałego oddelegowania.

Długotrwałe oddelegowanie może być przedłużane co pięć lat na wniosek wiceprzewodniczącego Rady Stanu.

Artykuł R. 135-4

Członkowie Rady Stanu wybrani do parlamentu zostają oddelegowani na czas pełnienia mandatu.

Artykuł R. 135-5

Liczba członków Rady oddelegowanych z racji pełnienia funkcji publicznych nie może przekraczać jednej piątej liczby członków tego samego stopnia.

Radcy, referenci i audytorzy oddelegowani do pełnienia funkcji publicznych nie tracą swojego zaszerogowania w Radzie Stanu i nie są zastępowani.

Członkowie Rady Stanu oddelegowani do pełnienia funkcji publicznych otrzymują uposażenie należne na stanowisku, na które zostali mianowani. Nadal jednak otrzymują uposażenie należne w związku ze stopniem i grupą, jakie osiągnęli w Radzie Stanu, jeżeli na stanowisku, na które zostali powołani należne im uposażenie jest niższe; w takim przypadku następuje potrącenie uposażenia należnego w związku ze stanowiskiem w Radzie Stanu. Potrącenia następują na tych samych warunkach, jeżeli uposażenie za pełnioną funkcję, powodującą oddelegowanie pochodzi z funduszy instytucji prawa publicznego innej niż państwo.

Artykuł R. 135-6

Przewiduje się zastępstwo na stanowiskach zajmowanych przez członków Rady długotrwałe oddelegowanych. W czasie oddelegowania, w sprawach awansu podlegają oni przepisom art. 45 ustawy nr 84-16 z 11 stycznia 1984 r., a ich awans następuje poza kolejnością.

Na ich wniosek są przywracani na stanowisko i stopień w Radzie z chwilą wystąpienia wakatów. Przepisy regulujące mianowanie na wakujące stanowiska nie mają zastosowania do przywrócenia ich na stanowiska.

Zostają skreśleni z listy pracowników jeżeli nie złożą wniosku o przywrócenie na stanowisko w ciągu trzech miesięcy od daty zaprzestania pełnienia funkcji w związku z ich oddelegowaniem lub najpóźniej przed upływem czasu, na jaki zostali oddelegowani.

Artykuł R. 135-7

Członkowie Rady Stanu mogą być postawieni w sytuacji pracownika nadetatowego na warunkach przewidzianych w art. 49 ustawy nr 84-16 z 11 stycznia 1984 r., w trybie przewidzianym w art. R. 135-2.

Artykuł R. 135-8

Członkowie Rady Stanu mogą zostać oddani do dyspozycji na warunkach przewidzianych w art. 51 ustawy nr 84-16 z 11 stycznia 1984 r. I w trybie przewidzianym w art. R. 135-2.

Okres oddania do dyspozycji nie może przekraczać trzech lat, z zastrzeżeniem warunków przewidzianych w art. 37 dekretu nr 86-442 z 14 marca 1986 r. i może być jednokrotnie odnowiony na taki sam okres.

Oddanie do dyspozycji nie powoduje wypłaty żadnego uposażenia. Okres oddania do dyspozycji nie jest zaliczany na poczet emerytury, awansu, odliczania lat służby w stopniu referenta lub audytora, o którym mowa w art. R. 134-3, R. 134-5 i R. 134-7.

Zapewnia się zastępstwo na stanowiskach zajmowanych przez członków Rady Stanu oddanych do dyspozycji.

Po upływie okresu oddania do dyspozycji, zainteresowane osoby są przywracane do służby czynnej na warunkach określonych w art. R. 135-9, R. 135-10 i R. 135-11, z tym że nie dotyczą ich przepisy regulujące mianowanie na stanowiska wakuujące, lub definitywnie składają urząd.

Artykuł R. 135-9

Członkowie Rady Stanu opuszczający chwilowo Radę Stanu, by pełnić mandat lub jakiegokolwiek funkcje w zakładach prywatnych,

również tych, które pozostają pod kontrolą Państwa lub korzystają z przywileju przyznanego przez państwo, gdy do pełnienia tego mandatu lub funkcji nie zostali powołani aktem państwowym, zostają oddani do dyspozycji ze względów osobistych.

Każdy członek Rady Stanu oddany do dyspozycji ze względów osobistych jest obowiązany powiadomić premiera w ciągu miesiąca, za pośrednictwem strażnika pieczęci, ministra sprawiedliwości, do którego zwraca się wiceprzewodniczący Rady Stanu, o wszelkich zmianach dotyczących funkcji, w związku z którymi został oddany do dyspozycji ze względów osobistych. Uznaje się za zmianę przyznanie nowych uprawnień, zmianę uprawnień, likwidację zatrudnienia.

Jeżeli premier uzna, że działalność członka Rady Stanu oddanego do dyspozycji ze względów osobistych nie jest celowa lub jest sprzeczna z interesem publicznym, może on, na wniosek strażnika pieczęci, ministra sprawiedliwości, po zasięgnięciu opinii komisji konsultacyjnej, spowodować jego skreślenie z listy kadr.

Członkowie Rady Stanu pozostający w dyspozycji ze względów osobistych powinni, o ile chcą zostać przywróceny na stanowisko, złożyć wniosek o przywrócenie przed upływem trzech lat. Przywrócenie następuje z mocy prawa na jedno z trzech pierwszych wakujących stanowisk w stopniu odpowiadającym zainteresowanemu, licząc od daty złożenia wniosku.

Premier, po uzyskaniu zgody komisji konsultacyjnej i na wniosek strażnika pieczęci, ministra sprawiedliwości, może nie przychylić się do wniosku o przywrócenie w związku z brakiem celowości działalności członka Rady podczas okresu oddania do dyspozycji.

Osoby zainteresowane, które nie wystąpiły o przywrócenie na stanowisko w ciągu trzech lat, zgodnie z powyższymi przepisami, zostają skreślone z listy kadr.

Artykuł R. 135-10

Członkowie Rady Stanu są oddani do dyspozycji ze względu na stan zdrowia, po zasięgnięciu opinii komisji konsultacyjnej, na ich wniosek lub z urzędu, po upływie urlopu, w czasie którego wyłączeni

jest zasiłek na leczenie lub częściowe leczenie, na warunkach przewidzianych w dekreście nr 86-442 z 14 marca 1986 r.

Po upływie okresu trzech lat przewidzianego w art. R. 135-8, członkowie Rady Stanu oddani do dyspozycji ze względu na stan zdrowia winni złożyć wniosek o ponowne oddanie do dyspozycji z tego samego względu na okres najwyżej trzech lat lub wniosek o przywrócenia na stanowisko przedkładając zaświadczenia o zdolności do ponownego podjęcia pełnionych wcześniej funkcji; jeżeli nie złożą wniosku i nie przedłożą wymaganych zaświadczeń, zostaną skreśleni z listy kadr.

Przywrócenie na stanowisko następuje na warunkach przewidzianych w art. R. 135-6 w odniesieniu do członków Rady Stanu długo-trwale oddelegowanych.

Artykuł R. 135-11

W razie wpłynięcia do wiceprzewodniczącego Rady Stanu kilku wniosków o przywrócenie na stanowisko, w pierwszej kolejności uwzględnia się wnioski złożone przez członków Rady Stanu długo-trwale oddelegowanych oraz członków Rady Stanu oddanych do dyspozycji ze względu na stan zdrowia; konkurują ze sobą ze względu na datę złożenia przez nich wniosków. W razie identycznych dat, uwzględnia się w pierwszej kolejności wniosek złożony przez najstarszego wiekiem członka Rady Stanu.

Przywrócenie członków Rady Stanu oddanych do dyspozycji ze względów osobistych następuje również z uwzględnieniem daty złożenia wniosków i, w razie potrzeby, wieku zainteresowanych osób.

Rozdział 7

Udział członków Rady Stanu w działalności administracyjnej lub w działalności podejmowanej w interesie ogółu

Artykuł R. 137-1

Członkowie Rady Stanu mogą uczestniczyć w pracach komisji lub rad o charakterze administracyjnym lub sądowym powstałych przy organach administracji, instytucjach lub przedsiębiorstwach publicznych i wypełniać powierzone zadania przy organach administracji, instytucjach lub przedsiębiorstwach oraz w organizacjach międzynarodowych, których Francja jest członkiem, pod warunkiem, że działalność ta będzie zgodna z ich funkcjami w ramach Rady Stanu i że uzyskali wcześniej zezwolenie wiceprzewodniczącego.

Zezwolenie takie nie może być wydane referentom i audytorom, których okres efektywnej służby w korporacji jest krótszy niż odpowiednio trzy i cztery lata, jeżeli ich działalność zewnętrzna mogłaby spowodować zmniejszenie ich aktywności w Radzie Stanu.

Przepisy drugiego ustępu niniejszego artykułu mają zastosowanie w szczególności do stanowisk obejmowanych w gabinetach ministrów.

Artykuł R. 137-2

Członkowie Rady Stanu, którzy są oddelegowani do pełnienia zewnętrznych funkcji, są przydzieleni jedynie do sekcji administracyjnej; uczestniczą w pracach sekcji i zgromadzenia ogólnego.

Artykuł R. 137-3

Premier może zwrócić się do wiceprzewodniczącego Rady Stanu z prośbą o wskazanie członka mającego za zadanie przygotowywanie, u boku ministrów, rozporządzeń wykonawczych do ustawy.

Ministrowie mogą zwrócić się do wiceprzewodniczącego Rady Stanu z prośbą o pomoc ze strony członków Rady Stanu w pracach ich struktur administracyjnych. Mogą ponadto domagać się od wicepre-

wodniczącego Rady Stanu, by członkowie ci tworzyli delegację. W takim przypadku, przewodniczącego delegacji wyznaczają wspólnie minister i wiceprzewodniczący Rady Stanu.

Przewodniczący sekcji administracyjnej pod którą podlega zainteresowane ministerstwo czuwa nad tym, by delegacja zapewniała niezbędną łączność między sekcją i ministerstwem; może powierzyć przewodniczącemu lub członkom misji zadanie sporządzenia sprawozdań na temat tekstów aktów prawnych przedłożonych sekcji przez ministerstwo lub udzielenia pomocy sprawozdawcy.

Członkowie Rady Stanu lub delegacje przewidziane w niniejszym artykule mogą mieć za zadanie wydanie opinii w sprawach prawnych interesujących ministra lub organy, które mu podlegają, jak również w sprawie projektów aktów prawnych przygotowywanych przez jego służby, w szczególności w sprawie projektów podlegających rozpatrzeniu przez Radę Stanu, udzielenie pomocy w prezentacji w parlamencie projektów ustaw, i ogólnie przedstawienie ministrowi propozycji rozstrzygnięć w kwestiach, z którymi się do nich zwraca.

Artykuł R. 137-4

Przewodniczący każdej sekcji administracyjnej, pod kierunkiem wiceprzewodniczącego Rady Stanu i z pomocą sekretarza generalnego Rady Stanu koordynuje działalność zewnętrzną członków Rady Stanu przydzielonych do jego sekcji lub powołanych do uczestniczenia w pracach organów administracji podlegających sekcji.