

JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉBATS PARLEMENTAIRES

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1981-1982

COMPTE RENDU INTEGRAL — 9^e SEANCE

Séance du Mercredi 21 Avril 1982.

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. ETIENNE DAILLY

1. — Procès-verbal (p. 1222).

2. — Dépôt d'une question orale avec débat (p. 1222).

3. — Droits et obligations des locataires et des bailleurs. — Suite de la discussion d'un projet de loi (p. 1222).

Discussion générale (*suite*) : MM. le président, Charles Lederman, René Tomasini, Camille Vallin, Pierre Matraja, Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement.

Art. 1^{er} (p. 1232).

Demande de réserve de l'article. — MM. Paul Pillet, rapporteur de la commission des lois, le ministre. — Adoption.

Réserve de l'article.

Art. 2 (p. 1232).

Amendement n° 3 de la commission et sous-amendements n°s 110 de M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis, et 379 de M. Jacques Thyraud ; amendement n° 251 de M. Michel Dreyfus-Schmidt. — MM. le rapporteur, Robert Laucournet, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques ; le président, Jacques Thyraud, Michel Dreyfus-Schmidt, le ministre, Charles Lederman. — Retrait de l'amendement n° 251 ; rejet des sous-amendements n°s 110 et 379 ; adoption de l'amendement n° 3.

Amendement n° 370 rectifié de M. Jacques Thyraud. — MM. Jacques Thyraud, le rapporteur, le ministre, le rapporteur pour avis, Charles Lederman. — Adoption.

Amendement n° 4 de la commission. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 111 de M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. — MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 5 de la commission. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 6 de la commission. — MM. le rapporteur, le ministre, Charles Lederman. — Adoption.

Amendement n° 7 de la commission et sous-amendement n° 393 de M. François Collet. — MM. le rapporteur, François Collet, le ministre, Charles Lederman. — Adoption.

Amendements n°s 252 de M. Michel Dreyfus-Schmidt, 8 de la commission et sous-amendement n° 374 de M. Charles Lederman. — MM. Michel Dreyfus-Schmidt, le président, le rapporteur, Charles Lederman, le ministre. — Retrait de l'amendement n° 252 ; rejet du sous-amendement n° 374 ; adoption de l'amendement n° 8.

Amendement n° 104 de M. Jacques Habert. — MM. Jacques Habert, le rapporteur. — Retrait.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel (p. 1240).

Amendement n° 253 de M. Michel Dreyfus-Schmidt. — MM. Michel Dreyfus-Schmidt, le rapporteur, le ministre.

Suspension et reprise de la séance.

Demande de réserve de l'amendement n° 253. — MM. Michel Dreyfus-Schmidt, le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Réserve de l'amendement.

Suspension et reprise de la séance.

Art. 3 (p. 1243).

Amendement n° 9 rectifié de la commission et sous-amendements n° 112 rectifié, 113, 114, 115, 116, 117, 118 rectifié et 119 de M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis ; 394 de M. Pierre Ceccaldi-Pavard ; 316 de M. François Collet ; amendements n° 264 de M. Charles Lederman ; 265 de Mme Marie-Claude Beaudeau et 299 de M. Stéphane Bonduel. — MM. le rapporteur, le rapporteur pour avis, le président, Pierre Ceccaldi-Pavard, François Collet, Charles Lederman, Stéphane Bonduel, le ministre. — Retrait du sous-amendement n° 113.

Suspension et reprise de la séance.

Adoption du sous-amendement n° 112 rectifié.

MM. Charles Lederman, Raymond Dumont, Stéphane Bonduel. — Rejet du sous-amendement n° 114.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard. — Retrait du sous-amendement n° 394.

M. Charles Lederman. — Rejet du sous-amendement n° 115.

Rejet du sous-amendement n° 116.

M. François Collet. — Retrait du sous-amendement n° 316.

Rejet des sous-amendements n° 117 et 118 rectifié.

MM. François Collet, le rapporteur pour avis. — Retrait du sous-amendement n° 119.

Adoption de l'amendement n° 9 rectifié et de l'article.

Art. 4 (p. 1251).

Amendement n° 10 de la commission et sous-amendement n° 120 de M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. — MM. le rapporteur, le rapporteur pour avis, le ministre — Rejet du sous-amendement n° 120 ; adoption de l'amendement n° 10 et de l'article.

Article additionnel (p. 1252).

Amendement n° 11 rectifié bis de la commission et sous-amendement n° 171 de M. Charles de Cuttoli. — MM. le rapporteur, Jacques Habert, le ministre, Charles Lederman, François Collet, Michel Dreyfus-Schmidt, Pierre Ceccaldi-Pavard. — Adoption, au scrutin public, du sous-amendement n° 171.

MM. Charles Lederman, le rapporteur, Michel Dreyfus-Schmidt, Paul Girod. — Adoption, au scrutin public, de l'amendement n° 11 rectifié bis et de l'article.

Renvoi de la suite de la discussion.

4. — Renvois pour avis (p. 1256).

5. — Transmission d'un projet de loi (p. 1256).

6. — Dépôt de rapports (p. 1256).

7. — Ordre du jour (p. 1257).

PRESIDENCE DE M. ETIENNE DAILLY,
vice-président.

La séance est ouverte à quinze heures cinq.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

PROCES-VERBAL

M. le président. Le compte rendu analytique de la séance d'hier a été distribué.

Il n'y a pas d'observation ?...

Le procès-verbal est adopté sous les réserves d'usage.

— 2 —

DEPOT D'UNE QUESTION ORALE AVEC DEBAT

M. le président. J'informe le Sénat que j'ai été saisi d'une question orale avec débat dont je vais donner lecture.

M. Pierre Carous demande à M. le Premier ministre de préciser les intentions du Gouvernement en ce qui concerne la réduction et la réforme éventuelle de la taxe professionnelle,

impôt mal accepté parce que sa répartition, injuste et mauvaise, pénalise les investissements et l'emploi, ce qui n'est pas admissible en période de difficultés économiques et de chômage.

Toutefois, il attire l'attention du Gouvernement sur le fait qu'une réduction des sommes allouées aux communes mettrait les budgets locaux en péril si une ressource de remplacement n'est pas affectée aux collectivités locales.

Compte tenu de l'importance que présente la réforme de la taxe professionnelle, tant pour les contribuables qui la supportent que pour les collectivités locales, il demande au Gouvernement de préciser sans attendre ses intentions (n° 110).

Conformément aux articles 79 et 80 du règlement, cette question orale avec débat a été communiquée au Gouvernement et la fixation de la date de discussion aura lieu ultérieurement.

— 3 —

**DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES
ET DES BAILLEURS**

Suite de la discussion d'un projet de loi.

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs [N° 193, 239 et 240 (1981-1982)].

Conformément à la décision prise par la conférence des présidents, en application de l'article 50 du règlement, aucun amendement à ce projet de loi n'est plus recevable.

Quatre orateurs sont encore inscrits dans la discussion générale.

J'indique par ailleurs au Sénat que je suis saisi présentement de 385 amendements, et cela malgré les louables efforts de M. le rapporteur de la commission des affaires économiques et du Plan qui, après s'être rapproché de M. le rapporteur de la commission des lois, a retiré tous les amendements de sa commission qui étaient identiques ou presque à ceux de la commission des lois et a transformé ceux qui pouvaient l'être en sous-amendements aux amendements de la commission des lois. Rendons hommage aux deux rapporteurs et à leurs travaux !

Par ailleurs, M. le rapporteur de la commission des lois me demande de suspendre la séance de dix-neuf heures à vingt-deux heures, afin de lui permettre de préparer la séance de ce soir. En outre, nous ne pourrions reprendre la séance demain qu'à dix heures quarante-cinq, compte tenu des amendements déposés par divers intervenants et que la commission des lois devra examiner auparavant.

Je lance donc un appel pressant aux quatre orateurs qui sont encore inscrits dans la discussion générale afin qu'ils disent tout ce qu'ils ont à dire, certes, mais le plus brièvement possible.

La parole est à M. Lederman.

M. Charles Lederman. J'ai le sentiment, monsieur le président, que les dieux me sont contraires. Chaque fois, en effet, que je m'apprête à prendre la parole — mes collègues ne me démentiront pas — que ce soit pour un motif ou pour un autre, j'ai le sentiment que c'est à moi que l'on s'adresse d'une façon particulière pour que j'abrège mon intervention, avant même de savoir si je serai long.

M. le président. Monsieur Lederman, je me suis adressé aux quatre orateurs inscrits et non à vous en particulier. Je suis désolé que vous soyez le premier intervenant et que vous puissiez ainsi vous attribuer mes propos comme ne concernant que vous seul, ce qui n'est pas exact.

Enfin, je me permets de vous faire observer que je vous ai adressé une supplique avec beaucoup de courtoisie mais que rien, dans le règlement, ne m'autorise à abréger votre temps de parole. Vous pouvez donc parler aussi longtemps que vous le voudrez.

Cela dit, vous avez la parole, monsieur Lederman.

M. Charles Lederman. Monsieur le président, vous venez de dire que j'avais pris pour moi une supplique qui s'adressait, en fait, à tout le monde ; mais j'ai parlé des « dieux contraires ». Je sais bien qu'à la place où vous êtes vous avez beaucoup de pouvoir, mais je ne pensais pas m'adresser particulièrement à vous.

Cela étant dit, et pour en venir au sujet dont je veux débattre, je souhaite, après l'intervention de mon ami M. Fernand Lefort, revenir sur les questions relatives aux loyers, aux charges et aux accords collectifs.

Si nous avons été amenés à porter sur le texte en discussion une appréciation positive, nous continuons de penser que de nombreuses et importantes améliorations sont encore possibles. Elles correspondraient, d'ailleurs, à l'esprit du texte qui, je le rappelle, affirme en préalable l'existence d'un véritable droit à l'habitat.

Notre objectif demeure l'établissement de ce que l'on appelle généralement un « loyer scientifique ». Au demeurant, si certains de ceux qui ont décidé d'apporter une contribution au travail législatif entrepris — en allant dans le sens souhaité par le texte du Gouvernement, c'est-à-dire en rupture avec la politique de la droite dans ce domaine — admettent qu'il serait difficile d'arriver à ce résultat dans l'immédiat, il n'en reste pas moins, à notre avis, que cette méthode « scientifique » est la meilleure.

Elle est la meilleure, d'abord parce qu'il n'y a pas d'autre moyen de lutter contre la spéculation, dont on connaît les effets sur le droit au logement. Lorsqu'on se limite à une action sur le pourcentage de hausse du loyer, quel que soit le prix de base puisque celui-ci n'est pas fixé « scientifiquement », on encourage les pratiques spéculatives. Quelle signification peut en effet avoir une limitation à 10 ou 15 p. 100 de hausse, par exemple, quand elle s'applique indifféremment à un loyer de 1 000 francs par mois ou à un loyer de 3 500 francs par mois !

Elle est la meilleure, ensuite, parce que le texte fait référence à une notion qui nous semble — j'y reviendrai — paradoxale et mal venue, celle de « loyer manifestement sous-évalué ».

Quelle que soit l'appréciation que l'on porte sur une pareille notion, on ne peut s'empêcher de se demander par rapport à quoi un loyer serait manifestement sous-évalué. S'il existe une « sous-évaluation », c'est par rapport à un prix moyen, ce qui implique qu'il devrait également exister, et qu'il existe, des loyers « surévalués ». Or je constate qu'on ne trouve pas dans le projet cette notion de loyer surévalué. Elle correspond pourtant à une réalité car, si tel n'était pas le cas, la moyenne des prix se situerait au niveau de ce qu'on appelle les « loyers sous-évalués ».

Un gouvernement de gauche ne doit pas attacher la notion de « moyenne » au prix du marché soumis à une spéculation encouragée jusqu'ici par la politique réactionnaire que nous avons connue. Si moyenne il doit y avoir, nous considérons que c'est sur des bases objectives liées aux critères attachés aux locaux eux-mêmes qu'elle doit être recherchée, et nous serions ainsi dans le cadre du « loyer scientifique ».

Allons plus loin. Je m'étonne de voir qu'un texte qui affirme — on ne peut que s'en féliciter et y voir le résultat de nombreuses années de luttes des locataires — le droit au logement pour tous laisse subsister des mécanismes qui assimilent en fait le logement à une simple marchandise. De plus, cette notion de loyer sous-évalué par rapport aux prix du marché porte en elle-même une contradiction fondamentale : nous savons tous, en effet, que les tensions inflationnistes dans les secteurs où sévit la crise du logement sont à l'origine directe de la hausse constante des loyers, hausse qui a été et qui continue d'être cruellement vécue par des millions de ménages. Il nous semble illusoire, dans de telles conditions, de parler de marché, car la notion de marché appelle celle de débat. Or, je me demande où l'on peut voir un quelconque débat quand c'est le propriétaire qui fixe unilatéralement le montant du loyer. Il s'agit là, à l'évidence, d'un problème de fond qu'il faut examiner et résoudre, mais autrement qu'il nous est proposé.

Si nous nous félicitons d'une avancée significative dans l'obligation faite au bailleur de remettre gratuitement au locataire une quittance ou un reçu comportant en détail les différents postes pour tout règlement perçu, il nous apparaît que cette obligation ne doit pouvoir ni être tournée ni devenir facultative.

Le problème du dépôt de garantie nous semble aussi n'avoir pas été convenablement réglé. Nos camarades du groupe communiste, à l'Assemblée nationale, avaient fait, à ce sujet, une proposition qui semblait vous avoir intéressé, monsieur le ministre, à tel point que la décision avait été prise par le groupe de retirer son amendement quand vous avez proposé d'en saisir la commission Delmon. De quoi s'agissait-il ?

Lorsqu'il a trouvé un nouveau logement, le locataire doit faire face à des dépenses très lourdes liées, entre autres, au

déménagement et à l'installation. Or, il s'avère qu'en plus de ces dépenses l'obligation qui lui est faite de verser un dépôt de garantie le met souvent en situation difficile, d'autant plus que ce dépôt s'élève, la plupart du temps, à deux ou trois fois le montant du loyer.

Nous sommes, quant à nous, attachés à la suppression pure et simple de ce dépôt dont le bailleur peut, au surplus, disposer quasiment à sa guise pendant toute la durée du bail, ce qui est tout à fait anormal et permet, en raison de la masse des sommes ainsi collectées par les sociétés immobilières, d'avoir une source de profits importants pour celles-ci, quand ces sommes ne servent pas à spéculer.

La situation actuelle permet bien des abus, notamment à la fin du bail, dans la mesure où, souvent, le bailleur conserve longtemps la somme déposée. De fait, il est difficile pour le locataire de retrouver son argent et, quand il y parvient, il ne retrouve qu'une somme bien diminuée par l'inflation. Le projet apporte, il est vrai, une certaine amélioration dans la mesure où le dépôt est déclaré non révisable et où il est possible de le supprimer si le loyer est payable d'avance. En outre, son montant est limité à l'équivalent de deux mois de loyer. Mais nous souhaiterions, monsieur le ministre, pour notre part, que soient envisagées d'autres modalités, que je vais exposer immédiatement.

Le dépôt serait versé, dès la signature du bail, sur un compte bloqué au nom du locataire et aucune somme ne pourrait en être retirée sans la signature conjointe du bailleur et du locataire. Le dépôt, versé sur ce compte portant intérêt, resterait juridiquement la propriété du locataire.

De plus, les sommes ainsi collectées pourraient être affectées en priorité à l'aménagement du logement locatif social, étant entendu, je le souligne, que cette disposition ne s'appliquerait pas au secteur H. L. M., qui remplit déjà cette fonction.

Enfin, ce mécanisme présenterait l'avantage d'encourager la négociation entre le locataire et le bailleur, en fin de bail, au moment de la restitution des sommes déposées.

Cela étant rappelé, je serais heureux, monsieur le ministre, que vous puissiez nous dire s'il y a du nouveau à ce sujet depuis la discussion à l'Assemblée nationale.

Nous sommes satisfaits des mesures prévues pour ce qui concerne le très douloureux problème de la saisie-gagerie. Une autorisation devra être accordée dorénavant par voie de justice et c'est bien.

Je veux maintenant aborder le problème du niveau des loyers et des accords de modération tels qu'ils sont définis par le projet. C'est à ce propos qu'apparaît la notion de « loyer manifestement sous-évalué », dont j'ai déjà parlé. Il est notamment proposé par le projet que ces loyers sous-évalués puissent faire l'objet de majorations supplémentaires. Mais est-il sérieux, est-il correct, monsieur le ministre, de parler de majoration dans un texte qui affirme le droit au logement, alors que la hausse des loyers qui a, depuis longtemps, frappé le marché locatif devrait inciter plutôt à envisager des minorations ? De plus, ce texte, comme je l'ai dit déjà, veut ignorer l'existence des loyers surévalués. En conséquence, puisque ces loyers surévalués sont censés ne pas exister et ne font pas l'objet d'un traitement particulier, ils seront soumis au même taux d'augmentation que les autres, ce qui signifie, en volume, une augmentation encore plus importante. Nous voyons là, pour notre part, une véritable prime aux propriétaires qui ont pratiqué et pratiquent des loyers surévalués et nous trouvons cette situation à venir injustifiable, choquante et en contradiction avec l'esprit du texte.

Enfin, nous ne pouvons que nous étonner de constater que l'on ait pu, en matière de modération des loyers, prévoir un « plancher » par la disposition qui aboutit à ce que l'évolution des loyers fixée par décret ne puisse être inférieure à 80 p. 100 de la valeur de l'indice du coût de la vie, tel qu'il est donné par l'I. N. S. E. E.

Une telle disposition aura pour effet de lier la puissance publique et d'empêcher, à l'avenir, toute possibilité de blocage des loyers si cela s'avérait nécessaire. Nous souhaitons vivement que cette disposition disparaisse.

En ce qui concerne le problème des charges, le texte apporte des novations intéressantes comme l'obligation de leur justification et le fait qu'elles ne puissent donner lieu au versement de provisions. Mais nous continuons de penser qu'il serait préférable, concernant la définition des charges récupérables, d'en revenir à la définition donnée par la loi de 1948.

De même, nous réclamons, avec les associations de locataires, l'abrogation du décret de septembre 1980, qui a modifié l'article 38 de la loi de 1948. De nombreuses actions ont été menées par les

locataires et leurs associations contre ce décret qui met à la charge des locataires des dépenses comme celles d'entretien, de gardiennage et de propriété, dépenses qui étaient auparavant à la charge du bailleur. Il y a là matière à rompre avec la politique de la droite, dont on voit bien, au regard de ce seul exemple, combien elle voulait ignorer la situation difficile des locataires et ne manquait, au contraire, aucune occasion de l'aggraver.

Je veux maintenant présenter quelques remarques sur les rapports entre locataires et bailleurs et leur expression dans le cadre des instances prévues par le texte gouvernemental, car c'est incontestablement l'un des éléments les plus intéressants et les plus novateurs du projet, bien qu'un certain nombre des propositions faites par le groupe communiste à l'Assemblée nationale n'aient pas été retenues, ce qui est regrettable, car celles-ci auraient incontestablement apporté des améliorations au texte initial.

Il s'agit tout d'abord, dans le cadre du principe de concertation au niveau local, de ne pas subordonner la représentativité du secteur local des organisations de locataires nationalement représentatives à l'adhésion de la moitié des locataires de l'immeuble. Il est bien certain que le simple fait pour une association d'être affiliée à une organisation nationale représentative devrait suffire. Ce quorum de la moitié devrait, en revanche, s'appliquer aux associations locales non affiliées à une organisation nationale représentative.

Ensuite, nous nous prononçons pour la possibilité de dénoncer des accords locaux à durée déterminée en cas de conclusion d'accords nationaux portant sur le même objet ; il s'agirait, je le souligne, d'une possibilité et non d'une obligation.

Il est heureux que l'Assemblée nationale ait fait sien une proposition du groupe communiste allant dans le sens d'un droit à l'information des locataires et de leurs associations avant la conclusion d'un accord local.

L'organisation des rapports bailleurs-locataires dans le cadre de ces institutions nous apparaît comme un progrès, à condition que l'on donne aux locataires et à leurs associations les moyens de cette négociation, à commencer, bien évidemment, par l'information. Nous approuvons les dispositions adoptées sur ce point par l'Assemblée nationale en ce qui concerne tant la fiche de renseignements que le règlement intérieur, en attendant qu'y figure l'indication d'éventuelles nuisances de l'environnement.

En revanche, nous sommes opposés à la modification apportée par l'Assemblée nationale à l'article 44 qui vise à partager entre le locataire et le bailleur la rémunération de l'ensemble des personnes qui se livrent ou prêtent concours à un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, alors que celle-ci se trouvait, dans le projet initial, à la seule charge du bailleur.

Un grand espoir anime — nous en avons tous la conviction — les millions de locataires dont les droits ont été pendant des années ignorés par la droite. Le texte est prometteur ; toutes les associations de locataires s'accordent à le reconnaître. Il serait regrettable que des reculs tels que ceux que j'ai mis en évidence viennent en altérer la portée.

Vous ne pouvez ignorer, monsieur le ministre, que ceux qui ont profité de la politique antérieure ne laisseront passer aucune occasion d'utiliser les imperfections du texte ou ses ambiguïtés pour faire méthodiquement, systématiquement obstacle à la politique novatrice que vous êtes venu exposer et proposer.

Il nous appartient de les en empêcher. (*Applaudissements sur les travées communistes et socialistes.*)

M. le président. La parole est à M. Tomasini.

M. René Tomasini. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le Gouvernement nous propose aujourd'hui d'adopter un projet de loi qui se donne pour objectif ambitieux de créer un nouveau droit entre locataires et bailleurs dans le domaine du logement. Nous avons, en tout cas certains d'entre nous, l'impression d'un malentendu. Naturellement, je ne prétends pas suggérer en quelques instants, d'autant plus que je serai bref pour répondre à la demande de notre président, des solutions miracles qui permettraient, à coup sûr, de résoudre ce malentendu.

Mon propos se limitera à constater les données immédiates d'une situation à laquelle ce texte semble se proposer de remédier, à formuler les observations qu'appellent les dispositions

qui nous sont soumises et, plus généralement, à exposer une position de principe sur ce projet qui provoque, vous le savez, monsieur le ministre, des inquiétudes, y compris dans les rangs de la majorité gouvernementale, laquelle ne peut pas ignorer les conséquences désastreuses qu'a eues en France la loi de 1948.

Par l'élaboration de ce texte, lequel demeure, lui aussi, riche de contradictions dont chacun risque de faire les frais, le Gouvernement a considéré qu'il était indispensable d'établir un nouveau cadre législatif pour réglementer plus étroitement les rapports entre locataires et propriétaires.

Le pays — chacun le sait — dispose d'un parc locatif évalué à plus de 10 millions de logements, le tiers de ce patrimoine étant soumis à la réglementation des H.L.M. ou tombant sous le coup de la loi de 1948.

C'est donc la liberté contractuelle qui régit la quasi-totalité des logements loués.

En vue de concilier la liberté revendiquée justement par les propriétaires et la sécurité demandée à juste titre par les locataires, les pouvoirs publics ont fondé, il y a quelques années, leur politique sur la négociation contractuelle.

La commission Delmon, créée à cet effet, a conclu des accords que les organisations représentatives de locataires et de propriétaires s'engagent à respecter. Comme vous le savez, ces accords portèrent sur l'établissement de contrats de location-type, d'une grille de répartition des charges, d'un livret du locataire, etc.

Assurer la sécurité des locataires de bonne foi, équilibrer les droits et les obligations des locataires et des bailleurs, qui ne souscrirait à ces objectifs si le projet gouvernemental que vous nous proposez permettait de les atteindre ?

Mais, monsieur le ministre, vous visez, semble-t-il, un objectif tout différent. Pour remédier à certains abus que M. Michel d'Ornano, alors ministre de l'équipement, tenta de résoudre dans son projet de loi donnant force légale aux accords Delmon, vous prenez le risque de provoquer la disparition progressive de l'investissement privé, alors que le devoir de l'Etat est de redonner confiance aux investisseurs, comme n'a pas manqué de l'exprimer M. le Premier ministre lors de son récent entretien avec le président du C.N.P.F.

Si nous estimons de la plus haute importance de développer le patrimoine locatif dans notre pays, je m'inquiète, en revanche, des conséquences de ce projet de loi sur l'économie du logement, en particulier sur le comportement des investisseurs. L'expérience du passé, en effet, a clairement montré que la fixation autoritaire des loyers qui transparaît derrière la limitation récente de la hausse des loyers et le droit au maintien dans les lieux ne furent pas des solutions à la grave crise du logement qui sévissait dans l'entre-deux-guerres ; elles provoquèrent, au contraire, un arrêt de l'investissement privé dans le secteur locatif et une dégradation de l'habitat ancien.

L'éventuelle mise en application des différentes orientations gouvernementales que vous nous présentez aujourd'hui, monsieur le ministre, ne peut à mon sens qu'engendrer à la fois la poursuite du ralentissement très préoccupant de l'activité du bâtiment, qu'il s'agisse du neuf, de l'entretien ou de la réhabilitation ; la fermeture d'entreprises dans le bâtiment, la construction, la gestion et la transaction ; l'accroissement du chômage ; les difficultés de vente et de revente ; la dégradation du climat dans l'habitat collectif et, enfin, la récession du marché locatif.

Au moment où le Gouvernement attribue un caractère prioritaire au problème du logement et considère comme une nécessité la relance économique, par le bâtiment notamment, ce projet de loi, s'il n'est pas amendé, me paraît de nature à pénaliser non seulement tous les secteurs rattachés à l'habitat, mais encore les locataires eux-mêmes qui seront victimes de ce texte qui prétend pourtant leur être favorable.

Voter un tel texte, c'est prendre le risque d'accroître chaque année de plusieurs milliards les charges des contribuables en vue de socialiser l'habitat en remplaçant les logements locatifs privés, dans lesquels nul n'investira plus, par des H.L.M. dont les Français veulent de moins en moins, pour ne pas dire qu'ils n'en veulent plus.

Tout en cherchant à assurer une protection accrue et parfaitement légitime des locataires, vous devez, monsieur le ministre, également prendre en compte les préoccupations des investisseurs et des agents intermédiaires sous peine d'amputer le droit de propriété ainsi que les impératifs économiques de l'heure, afin d'éviter l'accroissement de la récession dans le logement.

Les propositions formulées par le Rassemblement pour la République visent essentiellement — ce que ne fait pas dans sa rédaction actuelle ce projet de loi — à concilier une sécurité accrue pour les locataires, parfois victimes de certaines lacunes de la législation et une présence active des investisseurs privés, indispensable au développement du patrimoine locatif ainsi qu'à la relance de l'économie du logement. (*Applaudissements sur les travées du R. P. R., de l'U. R. E. I. et de l'U. C. D. P.*)

M. le président. La parole est à M. Vallin.

M. Camille Vallin. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, ma collègue et amie Mme Marie-Claude Beaudeau ne pouvant assister à la séance de cet après-midi m'a demandé de prononcer à sa place l'intervention qu'elle avait préparée. Je vais donc vous en donner connaissance.

Au nom du groupe communiste, Fernand Lefort a, au cours de débat, fait connaître l'appréciation positive que nous portons, monsieur le ministre, sur votre projet.

Je voudrais, en insistant plus particulièrement sur les questions que pose la construction sociale, dire qu'il nous semble indispensable que d'autres mesures gouvernementales dans le domaine financier interviennent pour compléter le présent projet.

En quelques mots, il est nécessaire de revenir sur le bilan laissé au pays par le gouvernement giscardien : seize millions de personnes vivent dans des logements inconfortables et treize millions dans des conditions de surpeuplement ; la libération des loyers entraîne, dans le secteur libre, des hausses très importantes ; les H. L. M., pour assurer leur survie, sont également obligées d'augmenter les loyers, la plupart du temps de plus de 10 p. 100 par an.

A ce poids non négligeable pour les familles s'ajoute encore le poids des charges avec l'accroissement du prix du fuel.

La construction de logements sociaux H. L. M. était en chute libre à la suite du relèvement des taux d'intérêt et de la diminution du délai de remboursement des prêts.

En effet, il faut savoir que le rythme de la construction en France a chuté de 24,5 p. 100, passant de 527 000 logements en 1973 à 397 000 en 1980.

Pour la seule construction d'H. L. M. nous sommes passés de 117 000 logements programmés en 1975 à 61 000 en 1981, soit une baisse de 48 p. 100.

Les prêts d'Etat pour ces mêmes H. L. M., qui étaient à l'origine de 1 p. 100 en 1945, sont passés progressivement à 3,35 p. 100 en 1975, puis à 3,95 p. 100 avant la réforme de 1977, pour atteindre actuellement 7,09 p. 100 et cela en trente-deux ans.

C'est ainsi que le loyer moyen mensuel sans les charges est passé de 750 francs à 1 340 francs pour atteindre 1 500 à 1 600 francs en région parisienne.

Par le biais de sociétés géantes, filiales des grandes banques d'affaires, ou d'offices départementaux et interdépartementaux, patronat et politiciens de droite ont rassemblé les familles les plus pauvres, les plus vulnérables à la crise économique, notamment les immigrés, dans des cités ghettos, au mépris de toute dignité.

Il faut ajouter que, pendant des années, des cités d'habitations sociales ont été mal entretenues, laissées à l'abandon, parce que les provisions pour grosses réparations prélevées obligatoirement sur les loyers ont été détournées de leur fonction et ont servi à équilibrer les budgets des organismes sociaux en difficulté du fait de la politique antisociale du pouvoir.

En fait, le Gouvernement précédent a liquidé le secteur social du logement, en vidant de son contenu l'institution des H. L. M., cette grande conquête démocratique qui avait connu son plein essor au lendemain de la Seconde Guerre mondiale.

Et, depuis la réforme giscardienne de 1977, on a pu assister à une nouvelle aggravation de la situation car en ont été seuls bénéficiaires les groupes immobiliers dont les pratiques ont largement contribué à l'aggravation de la crise en matière de logements et au développement de la spéculation foncière.

En même temps, les organismes gérant le 0,9 p. 100 patronal disposaient de sommes énormes — 7 milliards de francs en 1980 — qui ne servaient pas suffisamment au logement locatif et étaient utilisées en grande partie pour financer l'accession à la propriété.

Dès l'élaboration de cette réforme, les parlementaires communistes l'ont combattue car cette loi marquait bien une régression considérable dans le domaine social.

Nous avons raison : les loyers sont trop chers ; les menaces de saisies et d'expulsions pour cause d'impayés sont encore nombreuses.

La flambée importante du prix des loyers ne pouvant toutefois pas être supportée par les plus bas salaires, afin de contraindre l'opinion publique à accepter cette loi, le Gouvernement créait une aide personnalisée, dite A.P.L., afin d'aider les locataires aux salaires les plus bas, mais supportée par les autres locataires.

Le résultat est que les familles à revenus moyens ne peuvent plus être logées, cette nouvelle charge de logement étant pour elles insupportable.

De ce fait, les organismes qui construisent actuellement ne logent que les familles solvables, c'est-à-dire bien aidées. On peut dire qu'il est de plus en plus difficile, pour ne pas dire impossible, dans certaines régions urbaines, de trouver un toit pour toute une catégorie de travailleurs, notamment pour les jeunes qui souhaitent vivre séparément de leurs parents ou qui veulent fonder un foyer.

En quelques mots, je voudrais rappeler ici comment cette politique antisociale du logement a provoqué de nombreuses luttes de locataires : actions contre les hausses des loyers, contre les saisies et les expulsions, contre l'organisation de ghettos de la misère dans des cités mal entretenues. Ces luttes ont permis que des succès importants soient obtenus.

Les Françaises et les Français en votant à gauche le 10 mai ont exprimé leur désir d'être entendus aussi sur le problème du logement et pour eux, avec la nouvelle majorité et le Gouvernement d'union, le changement est possible.

Le Président de la République et le Gouvernement se sont engagés à remettre en cause la loi de 1977.

Les locataires, leurs associations, les sénateurs communistes se réjouissent de ce qui a été déjà fait et considèrent comme très positives les premières mesures gouvernementales : 50 000 logements supplémentaires financés lors du collectif budgétaire de 1981 ; 14 000 logements locatifs et 26 000 logements en accession inscrits en plus au budget de 1982 ; l'aide à la personne, qu'il s'agisse de l'allocation de logement ou de l'A. P. L., majorée de 50 p. 100 ; pour la réhabilitation, la suppression du reversement du nouveau prix du loyer au Fonds national de l'habitat qui servait à alimenter l'A. P. L. ; la limitation de la hausse des loyers et, aujourd'hui, le projet de loi dont nous débattons et qui prévoit de mieux protéger les locataires en leur donnant des droits nouveaux.

Deux autres grandes réformes gouvernementales maintenant votées par le Parlement doivent permettre une amélioration de la situation.

Il s'agit, d'une part, de la mise en œuvre de la décentralisation actuellement en cours.

Les compétences les plus larges sont données aux communes pour qu'elles soient maîtresses de leur urbanisme et de leur politique du logement.

Elles doivent donc décider librement des plans d'urbanisme, des politiques d'aménagement de leur ville et posséder tous les moyens d'action pour mettre en œuvre leurs décisions, moyens financiers et moyens administratifs.

C'est aux communes que doit revenir l'instruction des permis de construire ainsi que la mise en œuvre des aides de l'Etat pour la construction des logements sociaux.

Les communes doivent avoir à leur disposition les moyens d'une meilleure connaissance des mouvements de population, qui trouvent notamment leur origine dans les attributions de logements effectuées par des organismes autres que ceux liés à la collectivité.

C'est aux communes de décider de l'attribution du logement sur leur territoire.

D'autre part, par le biais de filiales, quelques groupes financiers géants, aujourd'hui nationalisés, contrôlent la quasi-totalité du secteur de l'industrie du bâtiment et du logement. C'est le cas, bien sûr, de Paribas et de Suez. Cela va de la production des matériaux au service de vente en passant par la distribution des crédits bancaires par leurs sociétés spécialisées dans la construction d'H. L. M. ou par leur association avec l'Etat dans des sociétés d'économie mixte.

L'essentiel de la spéculation immobilière passe aujourd'hui par des filiales des banques nationalisées. Les filiales immobilières de ces banques ne doivent pas être rétrocédées au privé. Elles doivent faire partie du secteur public.

Tous les groupes industriels nationalisés jouent un rôle considérable dans le domaine de la construction.

Le groupe de Saint-Gobain-Pont-à-Mousson, quant à lui, occupe une place stratégique dans le domaine des matériaux de construction et des composants.

Tout cet immense appareil, hier au service du profit privé, doit être réorienté vers la satisfaction des besoins sociaux.

Nous sommes conscients, monsieur le ministre, que changer de cap dans le domaine du logement n'est pas simple. La situation économique du pays, que nous laisse en héritage plus d'un quart de siècle de gestion précédente, pose de graves problèmes : la construction va mal ; les crédits votés au budget ne seraient pas forcément consommés ; se loger devient impossible pour une catégorie importante de familles de travailleurs ; l'entretien, la modernisation de nombreuses cités de caractère social ne peuvent pas être entrepris.

Néanmoins, le projet de loi dont nous commençons l'examen améliore incontestablement la situation du logement social et donne de nouveaux droits aux locataires. Pour compléter cette loi et définir une politique d'ensemble du logement social en France, nous vous soumettons, monsieur le ministre, un certain nombre de propositions complémentaires.

Pour nous, le droit au logement, c'est le droit à un logement moderne, confortable, construit avec les matériaux, les techniques modernes, un logement vaste, bien isolé.

Il faut donc au pays une politique ambitieuse de construction de logements neufs.

Les mal-logés attendent sur des listes dans toutes les mairies de France. Il faut remplacer les taudis, les cités de transit, les immeubles dégradés de certaines cités. Il faut des logements neufs pour mettre fin à la cohabitation de plusieurs générations sous un même toit. Il faut des logements neufs pour accueillir les jeunes que l'on fait venir dans les villes.

Nous estimons à 500 000 le nombre de logements neufs qu'il faudrait construire chaque année dans notre pays, dont une partie importante en H. L. M. locatives.

Logements neufs, mais avec un loyer adapté aux ressources de chacun, avec des charges qui diminuent et qui soient contrôlées par les locataires, avec l'exploitation des nouvelles ressources énergétiques, en particulier la géothermie, avec l'utilisation des techniques nouvelles d'isolation.

Pour mener à bien cette politique hardie de construction de logements sociaux de qualité, il faut des moyens nouveaux aux organismes sociaux, notamment aux offices publics d'H. L. M. dont bon nombre sont dans une situation critique.

Nous vous proposons d'instituer un moratoire des dettes ; on liquiderait alors l'héritage giscardien, on apurerait les comptes, permettant ainsi de repartir sur des bases saines.

Nous vous proposons également de revenir à l'aide à la pierre. Il faut accorder aux offices d'H. L. M. des prêts à long terme et à faible taux d'intérêt : 3,7 p. 100 par an sur quarante ans.

Quant aux logements actuels, construits sous le régime de l'aide à la personne, nous proposons qu'ils soient déclassés, avec un loyer aligné sur ceux qui bénéficient d'une aide à la pierre rénovée.

Le retour à l'aide à la pierre permettrait de définir de nouveaux critères de gestion. Grâce à cette politique financière nouvelle, les organismes d'H. L. M. pourraient dégager en temps voulu les moyens de rénovation et d'entretien de leur parc.

Certes, nous sommes conscients, monsieur le ministre, que ces propositions exigent des sommes importantes. Nous vous soumettons donc également des mesures de nature à trouver une partie des crédits nécessaires.

Il s'agit, d'abord, de frapper les spéculateurs. Des milliards alimentent des dépenses parasites : bénéfices des gros propriétaires fonciers, frais financiers des banques, frais de vente et publicité, honoraires des promoteurs. Il faut arrêter cette conception du logement comme objet de spéculation, s'opposer à la poursuite de la construction de luxe, utiliser les plus-values réalisées pour financer le secteur locatif et stopper l'aide publique au logement privé.

Il s'agit, ensuite, d'augmenter les crédits d'Etat. Pour 1982, la dotation d'Etat ne permettra la construction que de 60 000 logements locatifs.

De plus, la politique nouvelle de nationalisation du système bancaire, des assurances et leur gestion démocratique doivent aboutir à une politique de financement du logement social.

En outre, le 0,9 p. 100 logement doit être réservé exclusivement au logement social. Actuellement, il est détourné de sa vocation. Conçu pour aider les salariés les plus modestes à se loger, il est actuellement utilisé pour le financement de l'accession. Nous proposons donc qu'il soit désormais réservé au secteur locatif, pour les salariés les plus modestes en particulier.

Nous proposons aussi de retirer au patronat la gestion de ces fonds pour la confier aux comités d'entreprise, en relation directe avec les élus locaux et les offices publics d'H. L. M.

Nous proposons encore la suppression des filiales de construction des organismes collecteurs du 0,9 p. 100, la territorialisation des centres d'information logement — C. I. L. — et leur contrôle par les élus.

Enfin, il faut en même temps maîtriser les coûts de construction. Cela passe par une vigoureuse action contre la spéculation.

Les terrains réservés, acquis par les communes, doivent servir exclusivement aux besoins du logement social, des équipements collectifs. Les communes doivent être mieux aidées pour acquérir de nouveaux terrains.

Maîtriser les coûts de construction, cela implique de dégager de nouveaux critères de gestion, de réaliser des économies, d'éviter les gâchis, de développer la productivité sur de nouvelles bases.

C'est possible aujourd'hui avec la politique de nationalisation, d'extension des droits des travailleurs, liée à celle de la relance de l'industrie du bâtiment, des travaux publics, de toutes les activités industrielles liées à la construction. Dix milliards de francs dépensés pour le logement, cela représente 280 000 emplois.

C'est dire si une politique en faveur du logement, c'est aussi une politique en faveur de l'emploi.

Cette politique nouvelle du logement social ne peut être conduite sans la participation active des travailleurs et des locataires. Dès aujourd'hui, leur consultation doit être obligatoire pour l'entretien, la rénovation.

Les locataires doivent pouvoir élire de larges représentations dans les conseils d'administration des sociétés et offices, aux côtés d'élus locaux et de personnalités attachées au logement social désignées par la collectivité locale dont dépend l'office d'H. L. M.

Ils doivent pouvoir s'appuyer sur des conseils d'habitants, de résidents, de cités.

Voilà un certain nombre de propositions susceptibles d'avancer, selon nous, dans la redéfinition, l'application d'une politique du logement social dont le pays a besoin.

Votre projet de loi, monsieur le ministre, accorde des moyens et des droits nouveaux aux associations de locataires, à leurs responsables, pour faire face à leurs responsabilités, leur assurer le droit à l'information. C'est à notre avis très positif et nous nous en félicitons.

Je voudrais terminer en faisant quelques propositions de mesures immédiates, sur lesquelles nous reviendrons tout au long de la discussion de votre projet de loi, pour aider les locataires à faire face aux dépenses en matière de logement. Nous proposons : l'établissement d'un loyer sur une base scientifique, qui pourrait être fixé à 1 000 francs par mois pour un logement F4 moyen ; l'abaissement du taux de T.V.A. sur le fuel domestique afin de lutter contre la hausse vertigineuse des charges ; l'octroi des mêmes avantages pour l'amélioration de l'habitat que pour la construction neuve afin de maintenir les familles sur place ; une action nouvelle contre les saisies et les expulsions ; la constitution d'une commission départementale, comprenant des représentants des locataires, des organismes payeurs, des élus, des offices d'H. L. M., chargée d'examiner les aides à apporter sous forme d'avances — de prêts — afin d'éviter la pratique des saisies et expulsions.

Nous proposons aussi que les communes soient seules habilitées à attribuer les logements construits ou disponibles sur leur territoire afin de lutter, comme l'a précisé le Premier ministre, Pierre Mauroy, en octobre dernier, « contre les tendances ségrégatives au niveau de l'agglomération ».

Nous proposons enfin que l'attribution des crédits Palulos s'effectue pour les opérations de réhabilitation, sans la nécessité du conventionnement, dont les dispositions doivent être abrogées, comme le demandent locataires et élus.

Ne serait-il pas également souhaitable que les communes de l'ancien département de la Seine bénéficient à nouveau du droit de réquisition des logements vacants ? Pour cela, il

faudrait modifier l'article 641 L.1 du code de la construction et de l'habitation, qui établit une discrimination à l'encontre de ces communes.

Vous le savez, monsieur le ministre, ces propositions sont, pour l'essentiel, celles des organisations de locataires dont nous avons reçu des délégations, au groupe communiste du Sénat, le 6 avril dernier.

Votre ministère a d'ailleurs eu l'occasion de négocier avec ces associations, toutes attachées au progrès que représente votre projet.

Leurs interventions et leurs luttes avec l'ensemble des locataires ont contribué et contribuent à améliorer le logement social.

C'est pourquoi, monsieur le ministre, comme eux, nous approuvons la démarche de votre projet. (*Applaudissements sur les travées communistes et socialistes.*)

M. le président. La parole est à M. Matraja.

M. Pierre Matraja. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le projet de loi qui est en discussion depuis hier devant notre assemblée a pour objet essentiel d'équilibrer les rapports entre les bailleurs et les locataires en ce qui concerne les droits et les devoirs de chacun d'eux.

Depuis le début de cette discussion, certains cavaliers de l'Apocalypse montant à cette tribune ont essayé de prouver que l'éventuelle adoption de cette loi entraînerait une lente asphyxie de l'industrie du bâtiment. Je voudrais, très modestement et très brièvement, apporter quelques explications au sujet du texte qui nous est proposé en indiquant pourquoi, avec sérénité, le socialiste que je suis le votera.

De tout temps, l'homme a eu deux aspirations essentielles : le droit au travail et le droit au logement. Il fallait donc oser se pencher sur ce délicat problème, et M. le ministre du logement a bien eu raison d'oser résoudre, au mieux des intérêts de chacun, les éventuels conflits pouvant surgir entre bailleurs et locataires. Certes, si la proportion de ces conflits portés devant les tribunaux ne représente que 0,7 p. 1000, il n'en reste pas moins vrai que les rapports sont souvent tendus entre les deux parties.

Les orateurs qui ont pris la parole hier se sont presque tous choqués de la teneur des articles de cette loi.

Mais pourquoi serions-nous choqués par le fait que les contrats écrits, avec les documents annexes, soient remis aux deux parties et que, par la loi, on précise les principales obligations du bailleur et du locataire ?

Pourquoi trouverions-nous anormal que le bailleur envoie au locataire un décompte par nature des charges, le mode de répartition entre les locataires de l'immeuble collectif, les quantités consommées et le prix unitaire des produits, avec mise à la disposition de l'intéressé des pièces justificatives ?

Trouvons-nous anormal de demander à un artisan ayant exécuté un travail chez nous de fournir une facture donnant le détail des heures passées et des fournitures éventuelles ?

Trouvons-nous anormal de voir garantir le logement d'un locataire régulier et de bonne foi sans qu'il soit constamment préoccupé par un congé éventuel émanant de son bailleur ? N'est-il pas logique que les locataires ou leurs représentants soient tenus au courant des accords portant sur le même objet et conclus tant au plan départemental qu'au plan national ?

Pourquoi trouverions-nous anormal que le bailleur reconnaisse comme interlocuteurs valables les associations déclarées regroupant les locataires du ou des bâtiments ?

Trouve-t-on anormal qu'un locataire privé brutalement de moyens d'existence, mais de bonne foi, soit protégé par la loi et que le juge puisse rejeter la demande du bailleur tendant à faire prononcer la résiliation pour non-paiement du loyer et des charges ? Entendons-nous bien : il ne s'agit pas, en la matière, de léser le bailleur, puisque la loi, dans ce cas, prévoit la juste indemnisation de ce dernier.

Quant aux amendes, tous les orateurs les ont jugées trop fortes. Pourtant, on ne trouve pas anormal qu'un commerçant soit poursuivi pour hausse illicite. Peut-on imaginer un seul instant qu'une association de commerçants s'insurge contre un texte de loi fixant les sanctions pénales contre un commerçant malhonnête ? On comprendrait mal que des propriétaires puissent contester un texte qui, par définition, ne doit pas les toucher puisque je pense que, comme moi, vous les supposez honnêtes.

Trouve-t-on anormal, aussi, qu'un accord puisse être conclu entre le bailleur et le ou les locataires en vue de la réalisation de travaux importants portant sur tout ou partie de l'ensemble immobilier, afin de l'adapter aux normes de sécurité, d'équipement et de confort, accord qui permettra ainsi de fixer la nature, le coût prévisionnel, les conditions d'exécution et la date d'achèvement des travaux, sans oublier pour autant la fixation du loyer exigé après les travaux et qui s'imposera à l'ensemble des locataires lorsque la majorité d'entre eux l'auront approuvé ?

Il nous est dit que le comportement des personnes privées serait affecté par cette loi et que votre texte, monsieur le ministre, aurait, paraît-il, un effet pernicieux sur l'industrie du bâtiment ; or, la crise qui sévit depuis 1973 et contre laquelle les gouvernements précédents n'ont rien pu faire serait lourdement aggravée par le retrait des investisseurs personnes privées. Il est étonnant que de tels arguments puissent être avancés par des personnes avisées.

Depuis des années, ces investisseurs ont recherché trois catégories de logements : d'abord, des studios et des deux pièces, c'est-à-dire de petits appartements ; ensuite, des logements de vacances ; enfin, des appartements plus grands qui bénéficient d'une aide de l'Etat par la voie des prêts locatifs aidés. Les petits appartements connaissent un fort taux de rotation et les propriétaires sont satisfaits quand leurs locataires ne les quittent pas avant dix-huit mois ; les textes qui nous sont soumis seront d'ailleurs sans effet sur les relations entre ces bailleurs et leurs locataires. Les logements de vacances, eux, ne sont pas concernés. Dans le cas des appartements qui bénéficient de l'aide de l'Etat, les loyers étant déterminés par les conditions du prêt, les propriétaires recherchent une occupation de longue durée afin d'éviter les petits travaux de remise en état qu'implique tout départ de locataire. Ce rappel du comportement de l'investisseur particulier souligne, si besoin est, que la loi est sans effet sur eux.

Il a été également fait référence à la crise immobilière entre les deux guerres, conséquence, dit-on, du blocage des loyers. Il vous a été conseillé, monsieur le ministre, de suivre l'exemple de l'Allemagne, qui libère les loyers, et il vous a été dit que nous n'avions pas d'exemple à aller chercher en ce domaine en Italie.

Or, la situation de notre parc locatif n'est nullement comparable à celle de l'entre-deux guerres. En effet, plus de 50 p. 100 des logements appartiennent aujourd'hui à des personnes morales — offices publics d'H.L.M. et institutionnels — alors que leur part avant-guerre était assez négligeable. Ces personnes morales poursuivront leur politique car elles ne redoutent pas les effets de cette loi, tant pour ce qui concerne la rentabilité de leurs investissements que pour tout ce qui relève de l'aménagement de leurs rapports avec les locataires. Votre texte, monsieur le ministre, s'inspire des recommandations de la commission Delmon aux travaux de laquelle les bailleurs personnes morales ont activement participé.

Qu'on ne nous oppose pas l'exemple allemand à la situation de ces dernières années, car la France connaissait, en matière de loyers, un régime de liberté et, pourtant, la crise n'a cessé de s'aggraver.

De même, comparer votre loi à celle de l'*equo canone* italien, n'est-ce pas, comme on dit en Provence, « envoyer le bouchon un peu trop loin » ? Nous constatons, en effet, que l'*equo canone* est fondé sur un loyer dit scientifique, qui prend en compte l'état de l'appartement, la situation de celui-ci ou la ville dans laquelle il se trouve. Le nombre de ces critères suffit à souligner les difficultés pour un bailleur italien d'apprécier nettement le loyer auquel il peut prétendre.

En réalité, la crise immobilière a pour cause la spéculation foncière, la très forte hausse du coût de la construction depuis 1974 ainsi que les fortes augmentations des taux d'intérêt, qui ont sensiblement réduit la demande solvable.

C'est en luttant contre l'augmentation du coût de la construction, comme vous vous y êtes engagé, monsieur le ministre, c'est en poursuivant et en accentuant les mesures de baisse des taux, c'est en ouvrant plus largement aux cadres les prêts à 1 p. 100, c'est en luttant contre la spéculation foncière que le bâtiment retrouvera sa croissance d'hier.

Les Français, d'après notre collègue M. Tomasini, ne veulent presque plus ou pas du tout des H.L.M. Je lui laisse, quant à moi, la paternité de son affirmation. Donnez des terrains plus rapprochés des centres urbains et vous verrez combien la demande augmentera ! Les H.L.M. ont rempli leur contrat au moment où la France avait un besoin urgent de logements pour

loger tous ses enfants. Demain, en réhabilitant les groupes anciens, nos offices rempliront encore pleinement leur rôle en accord avec les associations de locataires.

On nous a dit, hier, en citant Malraux, que pour suivre le courant de l'histoire, il fallait savoir dire « non ». Or, du fait de la composition de notre assemblée, qui voit toujours les mêmes défendre les travailleurs et toujours les mêmes défendre le capital, nous suivrons donc le courant de l'histoire en votant pour votre texte qui, contrairement à ce qui a été dit par un éminent collègue, sait justement allier harmonieusement la part du réel et celle de l'idéal.

Monsieur le ministre, en votant votre texte, sous réserve de quelques observations qui se traduiront par des amendements, nous savons que si l'on vous a comparé à Icare, votre rêve veut vous faire atteindre non pas le soleil, mais seulement le haut des immeubles de notre patrimoine immobilier. C'est pourquoi nous sommes assurés que vos ailes, non affectées par la chaleur, vous permettront de poursuivre votre vol et d'atteindre ainsi votre but fait de justice et d'équité parmi les hommes. (*Applaudissements sur les travées socialistes et communistes.*)

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Monsieur le président, mesdames, messieurs les sénateurs, Erostrate, Icare, Jaurès : il y a toujours plaisir à se retrouver parmi les grands esprits ; certains sénateurs m'y ont placé, pour ma plus grande gloire ou pour ma plus grande honte, je ne sais.

« Jaurès », m'a dit mon cher ami Mercier. Je ne le ferai pas parler ; il est mort assassiné, plus grand mort que vivant. Qu'il fasse partie de mon musée intérieur imaginaire, pourquoi le contester ? Qu'il m'ait enseigné à garder pied dans le réel pour aller à l'idéal, rien n'est plus vrai. Mais j'ignore ce qu'il aurait dit de ce projet. Ses livres, ses déclarations ne me renseignent en rien. Je sais seulement que ce projet m'a valu un peu de cette haine hystérique dont on entoura sa vie avant de préparer sa mort.

Icare voulait voler. Certes, il s'est brûlé les ailes, mais l'homme vole aujourd'hui, cher monsieur Taittinger, et il va sur la lune. Nous pourrions donc voler dans les espaces intersidéraux et nous serions incapables de mettre quelque équilibre dans les rapports entre locataires et bailleurs ? Dans vingt ans on imaginera mal, croyez-moi, qu'on ait pu, dans cette assemblée réputée pour sa sagesse, juger irréaliste d'établir entre les uns et les autres des rapports contractuels. Icare, mesdames, messieurs les sénateurs, était un réaliste en dépit des apparences. Il était simplement un peu en avance sur son temps.

Quant à moi, rassurez-vous, je n'ai pas d'autre intention que de voler, si je puis dire, au ras des pâquerettes, en plein quotidien puisqu'il s'agit du logement. Evidemment, je ne m'y sens pas mal à l'aise.

On m'a prêté de très nombreuses arrière-pensées idéologiques. Ceux qui me connaissent savent que je suis plus un pragmatique qu'un doctrinaire, soucieux autant d'efficacité que de justice et conscient de la contradiction qui oppose parfois les intérêts individuels aux intérêts collectifs ou les intérêts des uns aux intérêts des autres ; enfin, comme l'a rappelé M. Collet, sans certitude absolue, et j'allais dire que je m'en flatte.

Après avoir remercié à nouveau MM. les rapporteurs pour la qualité tout à fait exceptionnelle de leurs rapports — je souhaite que la plupart des sénateurs qui s'intéressent au problème du logement lisent de près chacun de ces rapports dont les mots ont été pesés — je voudrais évoquer quelques problèmes que je qualifierai d'un peu marginaux par rapport au problème central, ceux notamment qu'ont cités MM. Lefort et Vallon. Quand je dis « marginaux », j'entends non pas secondaires, mais en marge du débat.

M. Lefort m'a interrogé au sujet du financement du logement social.

Comme vous le savez, une commission animée par M. Badet, par ailleurs président de la fédération des offices H.L.M., étudie ce problème avec des élus ainsi que des représentants des locataires et des offices. Ses travaux progressent et je pense que dans peu de temps, mais avec quelque retard par rapport au délai initialement prévu, j'aurai un premier rapport.

Cela dit, ne nous cachons pas que, ce rapport étant établi, si nous pouvons en tirer un projet de loi, celui-ci ne sera pas susceptible de venir en discussion avant la prochaine session de printemps. Cela veut dire qu'en attendant il faut vivre et réhabiliter un certain nombre de logements H.L.M., d'où les décisions que j'ai prises sur le conventionnement. Premièrement, la suppression de la contribution des organismes au fonds national de l'habitation. Cette mesure a été reconduite pour 1982 parce que la loi ne permet pas de faire autrement, mais cette suppression est définitive en son principe. Deuxièmement, le problème des attributions que je traite par contrat — déjà, presque une quinzaine de contrats ont été signés, notamment avec des municipalités de la région parisienne.

Pour le reste, vous m'excuserez, l'un et l'autre, de ne pas pouvoir évoquer des projets que le Gouvernement n'a pas étudiés. Je ne vais pas m'abandonner aux petites phrases. Dès lors, veuillez m'excuser de vous laisser sur votre faim.

En ce qui concerne le sujet central, celui dont nous aurons à débattre pendant des heures, tous les orateurs ont d'abord reconnu la qualité de nos intentions, la nécessité de circonscrire, à tout le moins, un certain nombre d'abus, de s'opposer à ceux-ci et de rééquilibrer des rapports dont, au fond, quasiment personne n'a dit qu'ils étaient jusqu'à présent équilibrés. C'est déjà un élément que nous ayons pu être d'accord sur ce point.

Mais on s'est interrogé immédiatement sur les moyens. Alors, de la même manière que j'avais commencé mon propos initial en évoquant la situation économique dans le bâtiment — et c'était intentionnel, vous vous en doutez — je reviendrai sur ce point essentiel, dont a traité particulièrement M. Cluzel avec la modération dans le propos qui le caractérise.

Nous connaissons sans doute, à l'heure actuelle une situation assez difficile. Mais, M. Matraja le disait à l'instant, les constructions de logements ont décliné, au cours des huit dernières années, de 530 000 à 395 000. Ces chiffres ont été cités également par M. Vallon. Pendant cette période, la chute annuelle des constructions a été de 30 000. Il faut que chacun ait ces chiffres en tête.

Au temps où j'étais sénateur, je n'ai pas souvent entendu soulever ce problème. Je l'avais évoqué moi-même car c'était la courbe constamment descendante.

M. Cluzel a fait état d'une chute de 8 000 logements pour le premier trimestre de 1982. Je comprends très bien comment on a pu lui donner ce chiffre. Je lui ferai remarquer que cela fait bien les 30 000 logements annuels dont je viens de parler. Cela signifierait seulement que nous n'avons pas enrayer la baisse. C'est exact. Effectivement, la crise n'est pas résorbée dans ce domaine. Mais on ne doit pas dire que la « loi Quilliot » — excusez-moi de simplifier, moi aussi — est responsable de cette évolution car, il y a huit ans, il n'était pas question de cette réforme et l'on n'avait pas d'explication de cet ordre de donner. Je ne l'ai jamais entendue ici. Il faut donc manier ces chiffres avec précaution.

Il faut même savoir que, si, en 1981, le Gouvernement n'avait pas décidé, dans le collectif, de lancer sur le marché 50 000 logements, nous aurions 50 000 emplois en moins. En outre, sans le budget tel qu'il est établi, et qui est très différent de celui que préparait mon prédécesseur, où en serions-nous aujourd'hui ? Tel est le problème qu'il faut poser très clairement.

M. Michel Dreyfus-Schmidt. Très bien !

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Pour autant je ne vous dirai pas que tout est rose. Ce serait faux.

J'en viens à la situation des prêts locatifs aidés. Monsieur Vallon, ce sont plus de 70 000 logements, et non pas 60 000, qui ont été prévus au budget. Vous vous en réjouirez, j'en suis sûr, avec moi.

Selon M. Tomasini, les Français ne voudraient plus d'H.L.M. Je dirai simplement, après M. Matraja, que nombre d'entre eux, peut-être, souhaiteraient avoir leur petite maison particulière — c'est en effet le rêve de beaucoup de Français — mais je vous assure que la demande dans les organismes d'H.L.M. est en hausse constante, non seulement dans les offices, mais aussi dans les sociétés anonymes.

Or il ne faut pas oublier que les organismes d'H.L.M. sont aussi des constructeurs de maisons individuelles et qu'ils construisent en utilisant une part importante des prêts d'accès à la propriété.

Comme je l'ai dit au début de cette discussion — je réponds par là à M. Cluzel — 11 500 P.A.P. ont été accordés en février. Ce n'était pas suffisant, mais nous sommes parvenus à 18 000 en mars. C'est un bon niveau comparé à celui de l'année précédente où, pour des raisons explicables de chronologie, on avait consommé les crédits un peu vite pour une raison tout à fait compréhensible. Je ne fais pas là une critique, mais nous avons, nous, hommes politiques, des réactions communes, au moins dans ce sens, en période électorale.

D'après les dernières informations dont je dispose, pour les logements autorisés en mars, nous dépasseront de 20 p. 100 le chiffre de mars 1980.

Nous avons donc connu un mauvais début d'année, si l'on se réfère aux résultats de janvier et de février — vos informations sont exactes sur ce point — mais nous sommes en train de sortir de l'ornière dans ce secteur.

Au niveau des prêts conventionnés, l'augmentation de 20 p. 100 en mars n'est pas remarquable — je ne vais pas pousser un « cocorico » — mais nous partons d'un bas niveau et, en pareil cas, toute augmentation ne représente pas une progression merveilleuse.

Il faut faire connaître les conditions qui sont offertes aujourd'hui aux Français et je suis certain que les prêts conventionnés vont enregistrer un nouveau démarrage.

Certes, les logements dits « libres » connaissent une certaine stagnation. Mon ami, M. Mercier, a parlé de 170 000 logements « libres » ; il a additionné les logements faisant l'objet de prêts conventionnés qui ne sont pas des prêts aidés ni des logements libres au sens où on l'entend — des logements sans aide — avec les 30 000 logements qui ne bénéficient d'aucune sorte d'aide. C'est ainsi qu'on peut expliquer le chiffre qu'il nous a présenté.

Quant à l'A.N.A.H. — agence nationale pour l'amélioration de l'habitat — monsieur Ceccaldi-Pavard, elle connaît des mouvements cycliques annuels ; mais, à l'heure actuelle, on me demande plus de crédits que je n'en ai. Or ces crédits ont été augmentés proportionnellement — pas plus que le rythme habituel, notamment au même rythme qu'en 1980 — et, si j'en crois les lettres qu'un certain nombre d'entre vous m'adressent, cela doit être assez exact.

Sans être très bonne — parce que le bâtiment ce n'est pas que le logement, celui-ci ne représentant que 37 p. 100 ou 40 p. 100 du bâtiment au sens courant du terme — la situation du bâtiment a repris un rythme de croissance à peu près satisfaisant.

La campagne, parfois hystérique, déclenchée contre le projet de loi que je défends aujourd'hui, a eu certains effets. Monsieur Cluzel, vous êtes Auvergnat comme moi, vous lisez *La Montagne*. Vous avez appris qu'un responsable d'une association a déclaré à Clermont-Ferrand : « Cessez de construire, cessez de vendre. » Tout son propos était sur le même thème. Il l'a répété à Nice, puisque je me tiens informé, évidemment, de ce qui se dit de région à région et notamment des propos incendiaires. C'était les mêmes d'ailleurs qui avaient été prononcés en 1957 et, auparavant, en 1937. Je pourrais vous citer des exemples de propos repris presque mot pour mot, à croire qu'on se renouvelle difficilement dans certains milieux !

Je constate donc que cela a eu des effets. Je ne le contesterai pas. De ce fait, on assiste à un certain attentisme. C'est une raison supplémentaire pour nous tous, qui sommes des hommes publics et qui avons des responsabilités, de fixer rapidement les règles du jeu.

On enregistre actuellement une tendance à l'apaisement. Nous pouvons donc débattre de ce projet de loi dans une certaine sérénité et je pense que c'est ainsi que nous allons procéder.

Je tournerai maintenant un regard vers l'étranger, puisque nous nous sommes proménés, au hasard des interventions, des Indes jusqu'en Italie, en République fédérale d'Allemagne et dans d'autres pays. Là où on a joué la politique purement libérale, on a fait un choix. Un excellent journaliste, dont je ne partage pas les opinions mais qui n'en est pas moins un observateur estimable, a écrit dans une revue du monde industriel, un article, dans lequel il montrait que le logement allait chuter, que cela lui paraissait l'évidence. Il est vrai que, si l'on suit la logique purement libérale, c'est l'effondrement. La preuve en est qu'en trois ans, aux Etats-Unis, la construction a diminué des deux tiers.

J'ai eu le plaisir de recevoir le ministre du logement de l'Ontario qui m'a dit : « Chez nous, c'est le désastre, c'est le

sinistre intégral actuellement, parce que nous avons joué la carte libérale. » C'était sa conviction, mais il en constatait les résultats.

Nous retrouvons là le problème des taux d'intérêt, qui est évidemment décisif et sur lequel le Gouvernement essaie d'intervenir grâce aux prêts conventionnés. Aujourd'hui, on trouve de tels prêts à 14 p. 100, voire à un taux moindre. Mais pas partout ! Le client doit, comme lorsqu'il fait son marché, chercher auprès des professionnels ceux qui sont les plus aptes à lui fournir le crédit le plus intéressant.

Il m'a semblé important d'évoquer ces problèmes d'ordre économique. Il ne faut pas les chasser de nos préoccupations et, en tout cas, je serais gravement coupable si je le faisais.

J'en viens au texte lui-même. M. Ceccaldi-Pavard s'est référé à je ne sais quel obscur universitaire pour qualifier ce texte d'« hypocrite ». Diable ! Il est, monsieur le sénateur, des mots qu'un homme prudent ne devrait manier qu'avec précaution. Vous avez découvert dans ce texte des relents de lutte des classes. Mais n'a-t-on pas dit : « Quilliot et le Parlement feront ce qu'ils veulent ; nous, nous avons l'argent » ? C'était formulé d'une manière brutale, vous avez pu le lire dans toute la presse.

Si certains utilisent un langage de classe, c'est bien ceux qui s'affirment possédants face aux non-possédants et qui disent avec morgue, « sûrs et dominateurs », selon le mot du général de Gaulle, qu'il ne faut pas compter sur une quelconque compréhension.

C'est le droit des intéressés de s'exprimer ainsi, je ne le leur conteste pas, mais cela ne les autorise pas à dire que l'esprit de classe inspire ce texte, alors qu'ils sont en train de l'étaler, eux, je dirais un peu « grassement ».

Je sais qu'il n'existe pas d'homogénéité de classe des propriétaires. J'ai la propriété de ma propre résidence, comme beaucoup d'entre vous, quelle que soit votre appartenance politique. Il ne s'agit donc pas d'un problème d'opinion. Il n'existe pas un tableau en noir et blanc avec, d'un côté, les bons propriétaires et les mauvais locataires et, de l'autre, les mauvais propriétaires et les bons locataires ; c'est une image d'Epinal. Il y a, de part et d'autre, des personnes de bonne foi et d'autres de mauvaise foi. Il convient de régler leurs rapports.

Comment peut-on parler d'hostilité à la propriété immobilière au moment où le Gouvernement réalise un tel effort pour donner aux Français, en 1982, plus de possibilité pour choisir leur logement et surtout pour accéder à la propriété qu'ils n'en avaient en 1981. Comment peut-on l'accuser, dans ces conditions, de vouloir s'en prendre à la propriété immobilière ?

Droit de propriété, oui, mais droit d'user et non d'abuser. C'est une vieille formule. Ce droit n'est pas sans limite et, lorsqu'on se réfère aux baux commerciaux, on s'aperçoit que, depuis longtemps, ceux-ci sont strictement réglementés et infiniment plus contraignants que les dispositions contenues dans le présent projet de loi.

Je suis également conscient, comme l'a dit M. Thyraud, que la France est diverse. Certes, les rapports entre propriétaires et locataires ne sont pas les mêmes en ville et à la campagne ; le patrimoine ne s'y présente pas de la même manière. Irons-nous, pour autant, jusqu'à prendre en compte le droit coutumier ? J'ignore ce qu'en penserait le Conseil constitutionnel ou le Conseil d'Etat !

M. Thyraud souhaiterait, si je l'ai bien compris, exclure les communes rurales du champ d'application du projet de loi. Le Gouvernement ne peut pas le suivre sur ce terrain.

Peut-être ces dispositions n'auront-elles pas, dans la réalité, à jouer pour certaines situations propres au monde rural. Mais formuler une telle exclusion, comme le souhaite M. Thyraud, n'est guère possible.

Par ailleurs, il a évoqué la misère des petites communes et leurs logements vides. Nous connaissons tous ce qu'est la vie dans les régions rurales. Je ne sache pas que le projet de loi y soit pour quelque chose. C'est un acquis, c'est un héritage global que je ne mets au compte d'aucun gouvernement. L'exode rural est un phénomène d'une telle ampleur qu'il ne s'agit pas, ici, de lui donner une couleur partisane. C'est un problème auquel il faut faire face. Cependant, je n'avais pas, à l'occasion de ce texte, à y apporter de solution. En tout cas, en le faisant, j'aurais singulièrement compliqué mon propos.

M. Thyraud s'est inquiété du fait que les tribunaux auraient à trancher des concepts nouveaux. Mais, n'est-ce pas le sort commun de tout tribunal que de devoir s'adapter à toutes les

innovations législatives ? Après tout, que fait le Parlement, sinon introduire continuellement de nouvelles dispositions législatives ?

On m'a objecté aussi que ce texte, qui prétend à l'équilibre, est plutôt déséquilibré. Bien entendu, quand on a l'habitude de voir une seule fenêtre dans un mur et qu'il est demandé d'en faire une autre, symétrique, on a l'impression d'un déséquilibre. Moi, j'ai l'impression de procéder à un rééquilibrage, d'ordre architectural.

Quand on appuie beaucoup sur un plateau de la balance alors que d'autres essayent d'appuyer sur l'autre, si je puis m'exprimer ainsi, chacun se sent mal à l'aise et, inmanquablement, les réticences surgissent.

En réalité, ce texte n'entend pas assurer une protection unilatérale du locataire. Dès son article 1^{er}, il précise que les droits et obligations des locataires doivent être équilibrés. Vous ne le niez pas pour ce qui concerne les baux mais vous affirmez qu'aucune disposition n'est prévue ensuite. Or, soucieux du désir légitime du bailleur de reprendre son logement pour l'occuper personnellement ou le faire occuper par sa famille, le projet lui ménage un droit de reprise annuelle dérogeant au droit des contrats.

Une autre dérogation est prévue dans le cas où, pour des raisons économiques et familiales graves, le bailleur qui a conclu un bail de trois ans se trouverait dans l'obligation de vendre son logement.

Par ailleurs, les obligations de chacune des parties sont clairement définies ; la liste, qui est assez longue, figure dans la loi ; il ne me semble pas possible d'y déroger dans la mesure où elles deviennent d'ordre public.

Il faut croire d'ailleurs que le texte du Gouvernement était, sur ces points, assez équilibré puisque votre commission l'a fort peu modifié : elle a ajouté quelques touches par-ci par-là, mais, dans l'ensemble, elle en a respecté les éléments de base.

Il est bien entendu, enfin, que l'inexécution des obligations demeure une cause de résiliation pour le bailleur comme pour le locataire. La loi ne change rien en ce domaine, puisque la résiliation d'un contrat doit être prononcée par le juge. Il n'y a pas d'innovation ; je dirai même qu'il y a souvent confirmation d'un certain nombre de données existantes.

Par ailleurs, le locataire ne dispose que d'un délai de un mois pour saisir le juge dans le cas où le bailleur utilise la clause résolutoire pour défaut de paiement du loyer ou des charges. Passé ce délai, le locataire est forclos pour demander l'application de l'article 16.

Enfin, il est bien précisé, dans le texte voté par l'Assemblée nationale, que les délais accordés par le juge ne peuvent suspendre l'exécution du contrat de location, notamment le paiement du loyer et des charges.

Il ne s'agit pas, je le répète, d'un texte de loi rédigé contre certains, mais d'un texte destiné à limiter les abus afin d'assurer une bonne protection, des locataires bien sûr, mais aussi des bailleurs, en harmonisant leurs rapports par la fixation de règles du jeu. Il s'agit d'assurer à la fois la stabilité du locataire et, pour le bailleur, une juste rémunération du capital investi, lui permettant, en outre, d'entretenir son patrimoine.

Je voudrais ajouter quelques mots sur le problème des loyers, qui a été évoqué par M. Schmidt. Celui-ci a fort bien décrit les mécanismes prévus et rappelé que l'Etat pouvait intervenir en fonction des besoins conjoncturels. Cela est exact. Dans le cas de difficultés économiques, le Gouvernement recourt à cette possibilité de limiter les hausses de loyers à 80 p. 100 de l'indice. Mais il s'agit là, je le signale, d'un cas d'exception. J'ai toutefois souhaité introduire cette clause car je connais la tendance de tout Gouvernement — celui d'aujourd'hui comme celui d'hier — à aller au plus facile, à savoir le blocage des loyers. Sur ce point, nous n'avons rien inventé.

Sur soixante et quelques années, combien d'années de blocage des loyers y a-t-il eu ? Sur sept ans — le dernier septennat ! — il y a eu quatre années et demie de blocage des loyers. Alors, ne nous dites pas que nous sommes en train de préparer je ne sais quelle machine infernale !

En réalité, nous avons voulu qu'on ne puisse pas descendre au-dessous d'un plancher, que nous avons fixé à 80 p. 100 de l'indice du coût de la construction. J'admets que l'évolution de l'indice du coût de la construction était faible ces derniers mois, mais il était assez élevé — au-dessus de celui du coût de la vie — peu de temps avant. Il est en train de remonter : son rythme d'augmentation se situe maintenant à 10 p. 100, il est possible qu'à la fin de l'année il avoisine 12 p. 100.

Ce n'est pas parce qu'il connaît cette évolution que, selon moi, il s'agit d'un bon indice ; il convient sans doute de s'inter-

roger sur sa qualité. C'est pourquoi, à l'Assemblée nationale, j'ai proposé qu'on remplace « l'indice » par « un indice » afin que nous ayons la possibilité de le faire calculer par les statisticiens et, éventuellement, de le corriger s'il apparaissait qu'il a dévié.

Cet indice, monsieur Ceccaldi-Pavard, existait avant moi ; je ne l'ai pas inventé ; j'en hérite, je le prends en l'état et je fais avec. Mais au moins je m'engage à essayer de le modifier s'il apparaissait qu'il ne répond plus à la situation.

J'en reviens au problème des loyers, un problème de fond.

Pourquoi le Gouvernement avait-il proposé au Parlement cette limitation ? Pourquoi les autres gouvernements avaient-ils, à un moment, bloqué les loyers, ce qui, je le répète, ne me paraît pas être la meilleure solution ? Pourquoi prenons-nous, cette fois, la décision de fixer un plancher ? Tout simplement en raison de l'inflation. Allons-nous déclarer qu'il faut combattre l'inflation dans tous les domaines sauf dans le secteur du logement, sauf dans la construction ?

Vous savez bien que c'est par le biais des renouvellements de baux que se sont effectués les dérapages, qui ont été parfois de 30 à 40 p. 100. Ces dérapages, je ne les invente pas, je les ai constatés comme la plupart d'entre vous. Je pourrais vous lire les lettres que certains locataires m'adressent pour me les signaler et pour s'en indigner. A preuve donc qu'ils existent !

Il faut donc instaurer un minimum « d'encadrement », de modération, fixé contractuellement autant que possible et, sinon, par intervention directe du Gouvernement. Ce faisant, nous rejoignons, sans aller aussi loin, les baux commerciaux. Je suis un peu surpris que l'on s'accommode depuis de longues années maintenant de baux commerciaux fortement réglementés, je n'ai pas connaissance que des projets de modification aient été présentés ces dernières années. Je ne vois pas pourquoi ce qui serait justifié dans un secteur ne le serait pas dans l'autre ? Il faudrait accorder nos violons !

Concernant le problème du marché, M. Taittinger me permettra d'adhérer pleinement à une phrase qu'il a prononcée : « Le marché n'exerce plus aucun rôle régulateur ». Monsieur le sénateur, je n'ai jamais rien dit d'autre.

On m'a fait dire que j'étais contre le marché. Non, j'ai constaté comme vous qu'il n'avait plus d'effet régulateur. Plus je vais et plus je constate qu'il n'existe pas de secteur où le marché soit si peu réel. Si nous n'intervenons pas de multiples manières, quelles soient bancaires ou budgétaires, au niveau du logement, voulez-vous me dire ce que nous construirions aujourd'hui dans ce pays ?

Le marché est faussé d'un bout à l'autre. Personne ne peut dire aujourd'hui comment fonctionne le marché parisien ; on ne sait plus sur quoi il se fonde. Le prix de la construction ? Non. Le coût des terrains ? Non. L'offre et la demande, non ! Alors sur quoi ? Je donne ma langue au chat.

Cette constatation m'amène à m'interroger et à me tourner vers l'étranger. Vous avez dit que l'exemple de l'Italie n'était ni significatif ni encourageant. J'en suis tout à fait d'accord. C'est d'ailleurs pourquoi je me suis soigneusement gardé d'élaborer une formule qui ressemble au fameux *equo canone* italien, que M. Matraja vient de décrire à l'instant.

Je ne sais toujours pas comment on pourrait fixer un loyer qu'on pourrait considérer comme objectif, comme scientifique. Si je le savais, je serais ravi, j'aurais fait une conquête et je vous en ferais part.

L'*equo canone* nous montre ce qu'il ne faut pas faire. Effectivement, là où les loyers auraient dû baisser, à Rome notamment, il y a, vous l'avez dit, les pas-de-porte. Là où les loyers auraient dû augmenter, comme à Naples, les locataires s'y sont opposés. En définitive, le système est entièrement bloqué.

Nous n'avons pas repris, non plus, le texte de 1948, dont j'ai dit que les intentions étaient excellentes mais qu'elles avaient connu des déviations multiples. En particulier, nous n'avons pas repris le maintien dans les lieux. Il n'existe pas, dans ce texte, de maintien dans les lieux, mais ce que j'appelle une « perspective de stabilité ».

Il n'y a pas si longtemps encore, j'entendais de nombreux propriétaires dire que leur souhait était de conserver longtemps un locataire. Puis nous avons constaté que la durée des baux était de plus en plus réduite. Il y a bien des raisons à cela, qu'il faudrait analyser.

Les représentants des associations de propriétaires ou d'agents immobiliers m'ont indiqué que les locataires restaient en moyenne sept ans. Un septennat ! Voyez comme ce chiffre a quelque chose de magique ! (Sourires.)

Pour les baux, nous avons prévu une durée de six ans ou de trois ans, soit inférieure à la moyenne du rythme des rotations.

Pas de maintien dans les lieux, je l'ai dit. Nous prévoyons toute une série de possibilités de reprise, reprise pour soi-même, reprise sanction pour non-paiement, pour non-respect des obligations.

En définitive, nous reprenons une formule ancienne, qui, j'en suis bien conscient, a pu avoir des aspects négatifs, pour la transposer dans un contexte différent.

Enfin, on a critiqué les accords collectifs. On n'est pas allé, Dieu merci ! dans cette assemblée, jusqu'à parler de « collectivisation » — le mot a été employé ailleurs. J'ai même entendu qu'il s'agissait de constituer des soviets. Que sais-je encore !

Soit ! Mais, je l'ai dit, je n'ai pas le souci de la paternité de ce texte. Certaines idées émanant de la commission Delmon, je le dis ; d'autres viennent d'ailleurs, je le dis aussi.

En fait, je suis toujours très surpris — je l'ai déjà dit à l'Assemblée nationale — quand j'entends critiquer ce caractère collectif. Car, enfin, permettez-moi de me référer à mon collègue auvergnat M. Jacques Barrot. Celui-ci a écrit un livre excellent, qui n'a pas connu le succès qu'il méritait, dans lequel vous pourrez trouver, aux pages 260 et suivantes, un chapitre qui s'intitule « Habiter ensemble ». Je vous en lis quelques lignes : « On ne fera pas l'économie d'un cadre de négociations car il est aussi indispensable dans le domaine du logement que dans les relations de travail où le rôle du directeur départemental du travail et de l'emploi consiste précisément à faciliter les négociations entre les partenaires sociaux. »

Ce n'est pas moi qui ai utilisé cette image le premier. Je la rends volontiers à celui qui en est le père, M. Jacques Barrot, quand il était chargé, précisément, du logement.

Il définit ensuite une négociation organisée, une négociation articulée, une négociation sanctionnée et il termine en déclarant qu'il faut la généraliser.

« Pourquoi le législateur ne s'inspirerait-il pas de la loi de 1950 qui a fixé les conditions de la négociation collective en droit du travail ? » Vous avouerez que j'ai de quoi me sentir quelque peu dépassé. Je trouve même mon texte modeste en la matière. Les propos de M. Jacques Barrot auraient justifié que l'on aille beaucoup plus loin que je ne l'ai fait.

Quand M. Barrot emploie les mots : « animation culturelle et sociale », il témoigne de son souci à cet égard, et, sur ce point, je suis tout à fait d'accord avec lui. Mais pourquoi voulez-vous que ce qui est animation culturelle soit nécessairement animation politique ?

A l'Assemblée nationale, où l'on n'est pas à une envolée lyrique près, a été évoqué le déferlement des Parisiens sur nos banlieues et nos provinces. Ne caricaturons pas. Je ne pense pas que le problème se pose en ces termes. Il est vrai qu'il ne sera pas simple de passer d'un système de rapports à un autre système de rapports. Cela posera quelques problèmes. Mais s'il n'y avait pas de problèmes, il n'y aurait plus de vie.

Il est vrai, nous en sommes bien d'accord, que l'animation est plus nécessaire dans les grandes unités de logements que dans les petites. Il est vrai que le problème ne se pose pas de la même manière dans le milieu rural, où existent des rapports de voisinage, et dans le milieu urbain, où les rapports sont essentiellement juridiques. Tout cela mérite que l'on y réfléchisse. Nous le ferons, et nous aurons l'occasion de nous expliquer.

Je voudrais évoquer en quelques mots le problème, qui a été abordé par M. Lefort, de l'article 17.

Le Gouvernement s'est engagé, à ma demande, à ce qu'il fasse l'objet d'une loi, qui interviendra dans le délai de un an. J'aurais refusé de présenter cet article si je n'avais pas eu cette garantie, car ce n'est pas la peine d'éveiller des espoirs si l'on n'est pas en mesure d'y répondre.

De plus, il serait parfaitement injuste que le propriétaire privé supporte une telle charge. C'est l'Etat qui doit exercer un rôle social.

En ce qui concerne les personnes âgées, vous avez déposé un amendement. Le Gouvernement a réfléchi à ce problème, comme il s'y était engagé. La commission des lois n'a sans doute pas encore examiné tous les amendements. Elle nous donnera son avis, et vous déciderez.

Il faut agir, mais avec précaution. En effet si, en voulant protéger les personnes âgées, nous obtenions l'effet inverse, c'est-à-dire si un propriétaire refusait de louer son logement à une personne de soixante-cinq ans, parce qu'il serait condamné à le

garder à soixante-dix ans, quels que soient ses propres problèmes, nous renverserions le courant et irions à l'encontre de l'objectif que nous poursuivons.

Tout le monde comprendra cela. M. Lefort lui-même l'a dit. Il nous faut donc déterminer les meilleures modalités, mais le Parlement trouvera sans doute une solution à ce problème profondément humain.

Je parlerai maintenant brièvement du problème des logements sociaux dégradés, que M. Collet a évoqué.

C'est vrai qu'ils existent et qu'ils sont au centre de nos préoccupations. Le Gouvernement a confié à M. Dubedout une mission sur ce point. Il va en rendre compte prochainement. Vous avez conscience des phénomènes qui se produisent.

Il s'agit d'un problème d'ensemble tenant non seulement aux logements eux-mêmes, à leur exiguité quand il s'agit de familles nombreuses, mais aux origines culturelles des uns et des autres, à leur manière de vivre.

Tout cela explique les dégradations ainsi que, parfois, des concentrations fâcheuses. Il est regrettable qu'au niveau local, au niveau préfectoral on n'ait pas toujours pris conscience du fait qu'en regroupant dans un même secteur des cas sociaux, des immigrés on préparait un mélange détonant.

Nous avons été obligés de demander aux préfets d'être vigilants dans le choix de leurs attributions, afin de ne plus « exporter » les problèmes d'une commune vers l'autre.

Je terminerai mon intervention par la famille. Le Sénat a toujours manifesté son souci pour celle-ci. Comment pourra-t-elle s'épanouir si elle ne peut pas le faire dans son logement ? Comment pourra-t-on résoudre un certain nombre de problèmes d'ordre national si on les traite uniquement en termes de rentabilité ?

Certes, on ne peut pas oublier les impératifs financiers, on ne peut pas demander à un investisseur de ne pas tenir compte des indicateurs, c'est l'évidence. Nous sommes dans un système mixte qui nous amène à prendre de telles précautions. Mais nous ne pouvons pas feindre, parce qu'alors nous serions dans l'hypocrisie, de nous préoccuper de certaines hautes valeurs en les mettant constamment en opposition avec des préoccupations financières exclusives. Car, alors, on ne sait plus ce que devient la famille, ce que devient la nation.

Avant que nous abordions la discussion des articles, je tiens à dire que mon souci, dès que j'ai été nommé à ces fonctions, a été de rechercher des équilibres. Je suis de ceux que l'on qualifie de partisans d'une réforme tranquille, je dirais même discrète. C'est la réputation que l'on a bien voulu me faire ; je m'en réjouis plutôt. Je ne cherche pas, je vous l'assure, de pérennisation par un texte de loi. J'aimerais mieux qu'il fût meilleur et défendu par d'autres que mauvais et défendu par moi.

L'examen de ce texte montrera qu'un certain nombre des procès d'intention qui nous ont été faits étaient sans fondement, peut-être par méconnaissance, peut-être parce que la passion s'est emparée des uns et des autres, que les arrières-pensées idéologiques qui nous ont été prêtées étaient souvent celles de ceux qui les formulaient.

Ce qui nous inspire, c'est le souci de développer des rapports contractuels plutôt que des rapports de force. J'évoquais tout à l'heure les habitats dégradés. Qui aurait dit, voilà trois ou quatre ans, que cette dégradation s'accroîtrait de cette façon ? Il nous faut donc prévoir qu'une évolution des mentalités pourrait modifier ces rapports, qui ne sont pas mauvais, et préparer les voies de l'avenir.

Finalement, par ce texte, nous avons essayé de répondre à l'attente des Français dans leur vie quotidienne. Nous savons bien qu'il concerne tous les Français, qu'ils soient propriétaires ou locataires. En effet, chaque famille habite un logement, lequel a toujours un propriétaire, qu'il soit public ou privé.

Il était donc normal que l'on se passionne pour ce texte. Maintenant, voici venu le temps du travail obscur, du travail délicat de l'examen des articles. Mesdames et messieurs les sénateurs, en vous remerciant de m'avoir écouté avec patience, j'espère que nous le ferons dans la bonne amitié. (*Applaudissements sur les travées socialistes et communistes, ainsi que sur celles des radicaux de gauche.*)

M. le président. Personne ne demande plus la parole dans la discussion générale ?...

La discussion générale est close.

Nous passons à la discussion des articles.

TITRE I^{er}

PRINCIPES GENERAUX

Article 1^{er}

M. le président. « Art. 1^{er}. — Le droit à l'habitat est un droit fondamental et s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.

« L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation et de sa localisation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif important ouvert à toutes les catégories sociales.

« Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés, dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives. »

Je suis saisi de trois amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 109, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, tend à remplacer les deux premiers alinéas de cet article par les dispositions suivantes :

« Le droit à l'habitat est un droit fondamental dont l'exercice, dans le cadre des lois qui le régissent, implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation et de sa localisation.

« Il ne saurait porter atteinte au droit de propriété tel qu'il est reconnu par la Constitution.

« La politique du logement a notamment pour objet de susciter le développement d'un secteur locatif, public et privé, important et ouvert à toutes les catégories sociales tout en facilitant l'accession à la propriété et l'amélioration de l'habitat. »

Le deuxième, n° 1, déposé par M. Pillet, au nom de la commission des lois, vise dans le premier alinéa de cet article, à remplacer les mots : « et s'exerce » par les mots : « ; il s'exerce ».

Le troisième, n° 2, présenté par M. Pillet au nom de la commission des lois, a pour objet, dans le deuxième alinéa de cet article, de remplacer les mots : « important ouvert » par les mots : « et d'un secteur d'accession à la propriété, ouverts ».

M. Paul Pillet, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Paul Pillet, rapporteur. Monsieur le président, l'article 1^{er} définit la philosophie générale du texte qui nous est soumis. Je demande la réserve de l'article 1^{er} jusqu'après l'examen du dernier article, c'est-à-dire de l'article 58 afin de nous donner la possibilité de juger de l'ensemble du texte.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur la demande de réserve formulée par la commission ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Il l'accepte, monsieur le président.

M. le président. Je consulte le Sénat sur la demande de réserve de l'article 1^{er} jusqu'après l'examen de l'article 58, formulée par la commission.

Il n'y a pas d'opposition ?...

Le réserve est ordonnée.

Article 2.

M. le président. « Art. 2. — Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public. Elles s'appliquent, nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation ainsi qu'aux garages, places de stationnement et locaux loués accessoirement au local principal.

« Elles ne s'appliquent pas :

« — aux locaux dont les bailleurs exercent la profession de loueur en meublé définie par la loi n° 49-458 du 2 avril 1949 ;

« — aux locations à caractère saisonnier ;

« — aux logements attribués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'exécution d'un contrat de travail ;

« — aux foyers-logements régis par la loi n° 75-535 du 30 juin 1975 et aux logements-foyers accueillant à titre principal des travailleurs migrants ;

« — aux locations à des étudiants de chambres faisant partie intégrante du logement occupé par le bailleur ou, en cas de sous-location, par le locataire principal. »

Je suis, d'abord, saisi de deux amendements et de deux sous-amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier amendement, n° 3, présenté par M. Pillet, au nom de la commission des lois, tend à rédiger comme suit la deuxième phrase du premier alinéa de cet article :

« Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. »

Cet amendement est assorti de deux sous-amendements.

Le premier, n° 110, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, vise dans cet amendement à supprimer les mots :

« ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur. »

Le second, n° 379, présenté par M. Thyraud, tend à compléter *in fine* le texte proposé par cet amendement par les mots : « et dans un même bail. »

Le second amendement, n° 251, présenté par MM. Dreyfus-Schmidt, Geoffroy, Authié, Charasse, Ciccolini, Darras, Sérusclat, Tailhades, Tarcy et les membres du groupe socialiste et apparentés, tend, au premier alinéa de l'article 2, à supprimer les mots : « ou à usage mixte professionnel et d'habitation. »

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 3.

M. Paul Pillet, rapporteur. L'article 2 définit le champ d'application du projet de loi. L'Assemblée nationale a inséré, au début de cet article, une précision conférant aux dispositions du présent projet de loi un caractère d'ordre public, qualification dont vous connaissez les effets juridiques extrêmement importants : il ne sera pas licite de déroger aux dispositions du projet de loi, notamment en ce qui concerne son titre II, relatif aux contrats de location. Il est ainsi indiqué de manière précise que toute clause contraire sera nulle, et le locataire, pas plus que le propriétaire, n'aura la possibilité de renoncer au bénéfice des dispositions du texte qui nous est présenté. Une telle précision a l'avantage d'éviter toute difficulté d'interprétation.

La seconde phrase du premier alinéa de cet article détermine le champ d'application du projet de loi : il s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel ou d'habitation, nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires.

Cependant, l'Assemblée nationale ayant conféré à cette loi le caractère d'ordre public, il n'y a pas lieu d'indiquer qu'elle s'impose « nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires ». Votre commission des lois vous propose donc de supprimer cette mention.

La loi s'applique « aux garages, aux places de stationnement et locaux loués accessoirement au local principal. »

Votre commission des lois cherche à préciser la rédaction de cette disposition, car il ne lui paraît pas opportun d'inclure dans le champ d'application de la loi les garages ou places de stationnement, si ceux-ci n'ont pas été loués d'une manière accessoire au local principal et par le même bailleur.

Enfin, votre commission vous proposera de compléter l'énumération qui a été présentée afin de viser les jardins comme l'a fait la loi du 31 décembre 1981.

Enfin, il convient de souligner sans qu'il soit nécessaire de l'écrire expressément que la loi s'appliquera, que ces locaux aient fait ou non l'objet d'un acte séparé. Il suffit, pour que le texte soit applicable, que les locaux soient bien loués accessoirement au local principal et par le même bailleur.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre le sous-amendement n° 110.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques et du Plan. Ce sous-amendement était précédemment un amendement présenté par la commission des

affaires économiques et, dans le souci que vous avez rappelé, monsieur le président, de simplifier le déroulement de nos travaux en séance, nous l'avons transformé en sous-amendement à l'amendement de la commission des lois.

M. le président. Je vous en remercie, monsieur le rapporteur, comme je l'ai déjà dit tout à l'heure, car cet effort simplifiera, non seulement la tâche de la présidence, mais également celle du Sénat tout entier.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Sur le fond, l'article 2 prévoit le champ d'application du projet de loi. Ce sera d'ailleurs aussi l'objet du titre IV.

Or, nous avons pensé qu'il était inutile de soumettre à la loi les garages et les locaux loués accessoirement. Cette obligation entraînera des formalités administratives lourdes, sans que nous y voyions une nécessité réelle. De plus, nous retrouvons tout le dispositif concernant le blocage au titre IV qui, entre autres choses, traite plus particulièrement des garages et des locaux accessoires et fixe les modalités d'évolution des loyers. Cette disposition du titre IV nous paraît suffisante et il ne nous paraît pas utile de prévoir des procédures lorsque cela ne se révèle pas nécessaire. Tel est bien le cas puisque c'est au titre IV, à propos de la modulation des loyers de ces parties accessoires, que nous serons amenés à parler de cette disposition.

Votre commission estime donc que ce problème n'a pas à être abordé au présent article.

M. le président. La parole est à M. Thyraud, pour présenter son sous-amendement n° 379.

Je précise que, si le sous-amendement n° 110 de la commission des affaires économiques était adopté, le sous-amendement n° 379 deviendrait sans objet.

M. Jacques Thyraud. Je l'ai bien compris, monsieur le président, puisque le sous-amendement n° 110 de la commission des affaires économiques écarte du champ d'application de la loi les garages, jardins et dépendances qualifiés de locaux accessoires.

En revanche, la commission des lois considère que ces locaux accessoires entrent dans le champ d'application de ce que je continue à appeler « le statut des locaux à usage d'habitation ».

Personnellement, j'adhère à la position de la commission des lois car je comprends parfaitement que l'accessoire doit suivre le sort du principal. Toute la difficulté est de définir l'accessoire. La commission des lois a cru pouvoir le faire en indiquant qu'il suffisait que le bailleur du local principal et des locaux accessoires soit le même.

Mon sous-amendement à l'amendement de la commission des lois tend à obtenir qu'une deuxième condition soit imposée, c'est-à-dire qu'il soit précisé : « un même bailleur et un même bail ». En effet, l'indivisibilité résulte soit de la situation matérielle des lieux, soit d'un même contrat.

Je connais la position de la commission des lois car elle a été exprimée au cours d'une réunion à laquelle j'assistais ce matin : elle est défavorable. Au cours de cette séance, le distingué rapporteur de cette commission, dont j'apprécie particulièrement l'important travail — et mon initiative n'a pour objet que de contribuer à l'effort de clarification qu'il conduit — a fait remarquer que l'introduction de mon sous-amendement pourrait faciliter certaines fraudes car il suffirait d'actes séparés pour tourner la loi.

Je lui réponds que la rédaction de la commission permet également des fraudes car il suffirait, pour les réaliser, qu'une société soit propriétaire des parkings et qu'une autre soit propriétaire des appartements.

La rédaction que je propose est, je crois, conforme à la fois aux principes et à la jurisprudence de la loi de 1948 qui avait connu de telles difficultés. Il faut permettre la location de garages, de parkings ou de jardins isolés totalement indépendants des raisons ou des appartements loués sans que le statut impose de lourdes contraintes.

M. le président. Avant de vous donner la parole sur votre amendement n° 251, monsieur Dreyfus-Schmidt, je voudrais vous poser une question.

Souhaitez-vous que cet amendement devienne un sous-amendement à l'amendement n° 3 de la commission ou préférez-vous qu'il demeure un amendement à l'article 2 ?

M. Michel Dreyfus-Schmidt. Puis-je répondre à votre question par une autre, monsieur le président ?

Cet amendement n° 251, qui propose la suppression de quelques mots, ne se comprend qu'en comparaison avec notre amendement n° 253 qui, lui, propose de remplacer cette suppression par l'insertion d'un nouvel article.

M. Paul Pillet, rapporteur. Bien sûr !

M. Michel Dreyfus-Schmidt. Pour tout dire, ces deux amendements groupés tendent à faire un sort particulier aux locaux d'habitation et à usage professionnel — que l'on appelle les locaux mixtes — et aux locaux professionnels.

Je ne peux donc pas expliquer notre amendement n° 251, qu'il soit un amendement ou un sous-amendement, sans expliquer en même temps notre amendement n° 253.

M. le président. Dans ces conditions, monsieur Dreyfus-Schmidt, pourquoi ne demanderiez-vous pas au Sénat la priorité pour la discussion de l'article additionnel qui fait l'objet de votre amendement n° 253 ?

Si le Sénat vous suivait, nous pourrions en faire une discussion commune.

M. Michel Dreyfus-Schmidt. Comme d'habitude, monsieur le président, vous m'avez compris. Je formule donc cette demande.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur la demande formulée par M. Dreyfus-Schmidt tendant à examiner en priorité l'amendement n° 253 portant insertion d'un article additionnel après l'article 2 ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Monsieur le président, j'aurais souhaité que, dans toute la mesure du possible, nous ne bouleversions pas l'architecture du texte et, plus particulièrement, l'ordonnancement de la discussion qui en résulte.

Il est évident que l'amendement n° 253 est bien l'élément essentiel du problème soulevé, mais, bien entendu, M. Dreyfus-Schmidt aura toute possibilité de tirer les conséquences du sort qui sera réservé à l'amendement qui est présenté en ce qui concerne les locaux professionnels. Il s'agit là, en effet, d'un problème important dont nous devons pouvoir discuter à fond avant de considérer un aspect qui, en fait, n'est que le corollaire des décisions qui pourraient être prises.

En conséquence, je suis plutôt opposé à la demande de priorité formulée par M. Dreyfus-Schmidt.

M. le président. Aux fonctions qui sont les miennes, il me revient d'indiquer les méthodes, il vous appartient de choisir.

La première méthode consiste à examiner en priorité l'amendement n° 253. La seconde consiste à réserver l'article 2 jusqu'après le vote du Sénat sur l'amendement n° 253.

Une troisième méthode est possible : c'est que la commission fasse connaître dès maintenant sa décision de demander une seconde délibération de l'article 2 à la fin du débat, dans la mesure où l'amendement n° 253 serait adopté. C'est ce que j'ai cru être l'avis de la commission, mais je voudrais en être certain.

Je rappelle à M. le rapporteur que, si je lui ai fait cette remarque, c'est parce que l'article 43, deuxième alinéa, du règlement précise que le renvoi pour coordination est de droit si la commission le demande avant le vote sur l'ensemble.

Vous avez la parole, monsieur le rapporteur.

M. Paul Pillet, rapporteur. Monsieur le président, une solution favorable pour tout le monde ne serait-elle pas de demander à notre collègue M. Dreyfus-Schmidt de transformer son amendement en un sous-amendement à l'amendement qui concerne le fond même du problème qu'il évoque ?

En effet, si nous discutons du texte qui concerne l'article 2, il ne serait pas très honnête de ma part de lui dire ensuite, ce texte ayant été adopté : votre amendement tombe. En revanche, à partir du moment où son amendement serait transformé en sous-amendement à l'amendement dont nous aurons à discuter et qui traitera le fond du problème, il conserverait toutes ses possibilités.

M. le président. Je ne demande qu'à vous faciliter les choses, monsieur le rapporteur, mais à quel amendement ce sous-amendement serait-il rattaché ? Pour pouvoir fournir des explications au Sénat, faut-il au moins que je comprenne.

M. Charles Lederman. Et nous aussi, peut-être !

M. le président. Si je comprenais, je pourrais expliquer et nul doute alors que vous comprendriez tout de suite, monsieur Lederman, cela va de soi !

Quoi qu'il en soit, je me demande si le renvoi pour coordination ne serait pas la meilleure solution.

M. Paul Pillet, rapporteur. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Paul Pillet, rapporteur. Monsieur le président, je vous remercie des précisions que vous venez de me donner.

La solution que vous présentez semble en effet la meilleure. Si j'ai bien compris, le Sénat se prononcerait d'abord sur l'amendement de la commission. Si celui-ci était adopté, l'amendement de M. Dreyfus-Schmidt n'aurait plus d'objet, mais il pourrait être discuté à nouveau au titre de la coordination. Est-ce bien cela ?

M. le président. Non, pas tout à fait, monsieur le rapporteur.

M. Dreyfus-Schmidt sollicite de la présidence, en défendant son amendement n° 251, d'exposer du même coup son amendement n° 253, puisqu'il y a lien d'évidence entre les deux textes. Cela étant fait — si les choses vont comme je crois qu'elles pourraient aller — je consulterai le Sénat, bien entendu, sur l'amendement n° 3 de la commission...

M. Paul Pillet, rapporteur. D'accord.

M. le président. ... et sur les sous-amendements n° 110 et 379, M. Dreyfus-Schmidt n'ayant pas transformé son amendement n° 251 en un sous-amendement à l'amendement n° 3 de la commission.

Je mettrai ensuite aux voix l'article 2. Puis le Sénat examinera l'amendement n° 253 de M. Dreyfus-Schmidt qui tend à insérer un article additionnel.

Si cet amendement était adopté et que l'insertion d'un article additionnel soit ordonnée, alors, *in fine*, la commission demanderait un renvoi pour coordination en vertu de l'article 43 du règlement, alinéa 2, afin de remettre en ordre l'article 2 compte tenu du vote intervenu sur l'amendement n° 253, puisque les deux systèmes sont incompatibles.

Monsieur Dreyfus-Schmidt, sommes-nous bien d'accord sur la procédure ?

M. Michel Dreyfus-Schmidt. Je suis tout à fait d'accord, monsieur le président, cette procédure revenant, en définitive, à demander la réserve sur l'amendement n° 251.

M. le président. Je ne sais à quoi elle revient, monsieur Dreyfus-Schmidt, mais j'enregistre votre accord ; c'est déjà une excellente chose.

Monsieur le rapporteur, quel est l'avis de la commission sur cette procédure ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Pour en terminer, monsieur le président, je suis d'accord avec la procédure que vous venez de proposer.

M. le président. Je vous en remercie.

La parole est donc à M. Dreyfus-Schmidt, pour défendre l'amendement n° 251.

M. Michel Dreyfus-Schmidt. Monsieur le président, je demande la réserve de cet amendement jusqu'après la discussion de l'amendement n° 253.

M. le président. Par là même, monsieur Dreyfus-Schmidt, vous demandez également la réserve de l'ensemble de l'article 2.

M. Michel Dreyfus-Schmidt. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Dreyfus-Schmidt.

M. Michel Dreyfus-Schmidt. Dans ces conditions, monsieur le président, je vais retirer mon amendement pour permettre la procédure que vous avez proposée. Nous voterons d'abord sur l'article 2, puis sur l'amendement n° 253. Et, si celui-ci est adopté, il y aura une deuxième délibération sur l'article 2.

M. le président. Cette fois, monsieur Dreyfus-Schmidt, non seulement nous sommes d'accord, mais je vous dois des remerciements pour bien vouloir retirer votre amendement n° 251, car j'avais imaginé une procédure qui évitait ce retrait. Vous aurez donc la parole pour défendre l'amendement n° 253.

Pour l'instant, la parole est à M. le rapporteur, pour donner l'avis de la commission sur les sous-amendements n° 110 et 379.

M. Paul Pillet, rapporteur. Monsieur le président, la commission des lois n'a pas cru pouvoir donner un avis favorable au sous-amendement présenté par M. Laucournet. En effet, il est indispensable que les locaux accessoires soient soumis à un régime juridique semblable à celui qui vaut pour le local principal. Sinon, il en résulterait des conséquences dont vous pouvez peser l'absurdité : par exemple, le propriétaire pourrait exercer un droit de reprise sur le local principal, mais ne pourrait pas reprendre le garage ou le jardin. Il y a là quelque chose d'inacceptable.

Par ailleurs, je rappelle que la commission des lois a restreint la portée du projet qui nous était soumis puisqu'elle a déclaré que le local devait être loué accessoirement au local principal et par le même bailleur. Autrement dit, deux conditions ont été nettement précisées.

C'est la raison pour laquelle la commission a émis un avis défavorable au sous-amendement n° 110. Je rappelle, d'ailleurs, que la phrase en cause avait été ajoutée, me semble-t-il, par la commission des lois de l'Assemblée nationale.

Quant au sous-amendement n° 379, je crois que M. Thyraud a déjà donné l'un des éléments qui justifient l'avis défavorable de la commission des lois. En effet, le texte qui nous est proposé, à savoir « et dans un même bail », ouvre une possibilité de fraude qui vient immédiatement à l'esprit et que M. Thyraud a lui-même évoquée tout à l'heure. Il suffirait de faire des contrats séparés pour que l'on puisse échapper à la loi.

Je crois d'ailleurs pouvoir dire à notre collègue que sa préoccupation essentielle est couverte par l'amendement n° 3 de la commission puisqu'il faut que le local soit vraiment un accessoire du local principal. Il existe donc bien ce caractère d'indivisibilité que M. Thyraud semblait considérer comme indispensable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 3 et sur les sous-amendements n° 110 et 379 ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement approuve l'amendement présenté par la commission des lois. Il considère qu'il clarifie la rédaction du texte en précisant la définition des locaux accessoires, qui doivent être loués par le même bailleur que le local d'habitation. En conséquence, pour les mêmes raisons que celles qui viennent d'être développées par le rapporteur de la commission des lois et que je ne reprendrai pas, il n'est pas favorable aux sous-amendements n° 110 et 379.

M. Charles Lederman. Je demande la parole, contre le sous-amendement n° 110.

M. le président. La parole est à M. Lederman.

M. Charles Lederman. Il faut que les locaux accessoires bénéficient de la même garantie que le local principal. J'avoue ne pas comprendre le souci qui a pu animer nos collègues de la commission des affaires économiques. M. Pillet vient de donner des explications qui me semblent particulièrement pertinentes.

Ce sous-amendement devrait donc être rejeté.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix le sous-amendement n° 110, repoussé par la commission saisie au fond et par le Gouvernement.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix le sous-amendement n° 379, repoussé par la commission saisie au fond et par le Gouvernement.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 3, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 370, M. Thyraud propose, après le deuxième alinéa, d'insérer un nouvel alinéa rédigé comme suit :

« — aux locaux situés dans les communes dont la population municipale totale est inférieure à 4 000 habitants, non limitrophes des communes dont la population totale est au moins égale à 10 000 habitants ; »

La parole est à M. Thyraud.

M. Jacques Thyraud. Monsieur le président, je rectifie ainsi mon amendement n° 370 :

« Après le deuxième alinéa, insérer un nouvel alinéa rédigé comme suit :

« — aux locaux situés dans les communes dont la population totale est inférieure à 2 000 habitants, éloignées de plus de cinq kilomètres à vol d'oiseau des communes dont la population totale est supérieure à 10 000 habitants ; »

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n° 370 rectifié, dont je donne lecture :

« Après le deuxième alinéa, insérer un nouvel alinéa rédigé comme suit :

« — aux locaux situés dans les communes dont la population totale est inférieure à 2 000 habitants, éloignées de plus de cinq kilomètres à vol d'oiseau des communes dont la population totale est supérieure à 10 000 habitants ; »

La parole est à M. Thyraud.

M. Jacques Thyraud. Au cours de mon intervention dans la discussion générale, j'ai souligné l'intérêt que présentait l'exclusion des communes rurales du champ d'application de la loi. M. le ministre de l'urbanisme et du logement a bien voulu répondre à mes interrogations à ce sujet et il a indiqué qu'il connaissait, comme chacun d'entre nous, les conséquences fâcheuses de l'exode rural, qu'il n'en recherchait pas la responsabilité, que c'était un fait et que celui-ci ne relevait pas de la responsabilité du Gouvernement qu'il représente. Il n'est pas non plus dans mes intentions de rechercher une responsabilité quelconque, mais je tiens à dire à nouveau combien est déplorable la situation de ces petites communes que nous représentons les uns et les autres, mes chers collègues, dans cette assemblée, petites communes où il ne se pose pas de problèmes locatifs si ce n'est ceux que cause la présence d'immeubles qui ne trouvent pas de locataires. Dans ces petites communes, il existe des maisons qui sont utilisées pour le week-end ou pour les vacances. Il serait souhaitable qu'elles le soient d'une manière permanente. Bien souvent — vous le savez — ce n'est pas l'agent immobilier qui est intermédiaire en ce qui concerne les locations, c'est le maire lui-même, c'est notre collègue qui, après avoir loué le presbytère et le logement de l'instituteur, s'efforce d'animer sa commune. Il est heureux quand une famille venue de la ville s'installe, permettant ainsi de maintenir la présence de commerces ou même de l'école. Je crois qu'il appartient au Sénat, qu'il est dans sa vocation de prévoir des mesures particulières pour ces petites communes.

Lors de la discussion que nous avons eue ce matin en commission des lois, le chiffre de 4 000 habitants que j'avais avancé, reproduisant les dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948, a paru excessif. C'est la raison pour laquelle j'ai rectifié mon amendement en prévoyant un chiffre de 2 000 habitants.

Il est évident que certaines communes de moins de 2 000 habitants, étant situées dans la banlieue des villes, ne doivent pas échapper à la règle que nous sommes en train d'établir.

J'ai repris les termes de la loi de 1948, en prévoyant que seraient exclues du statut les seules communes de moins de 2 000 habitants, distantes de plus de cinq kilomètres à vol d'oiseau de villes de 10 000 habitants ou plus. J'ai employé cette expression, non pas par référence à l'icare, dont on a beaucoup parlé au cours de ce débat (*Sourires.*), mais simplement parce que c'est la formule qui est déjà employée dans la loi de 1948.

Je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir ne pas être plus rigoureux que ne l'avaient été les législateurs de 1948. En 1948, quelques années après la guerre, on connaissait une situation de pénurie et l'on a exclu les communes rurales, les petites communes du champ d'application de la loi.

Je vous demande de bien vouloir faire en sorte de ne pas compliquer un processus de location, car, quoi que l'on puisse en dire, il s'agit tout de même de formules bien différentes de celles que nous avons héritées du code civil et des usages locaux.

M. le ministre disait à l'instant : nous n'allons pas restaurer le droit coutumier. Mais les usages locaux, monsieur le ministre, ont force de loi dans notre droit et votre texte les sacrifie. Dès lors, je pense qu'il faut faire une exception pour ces petites communes et qu'il appartient au Sénat, qui est représentatif de ces communes, de l'établir et d'en affirmer la nécessité.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Monsieur le président, la proposition de M. Thyraud constitue un cadrage de l'application de

la loi absolument différent de celui qui avait été prévu dans le texte.

Ce matin, l'amendement de M. Thyraud a été examiné en commission et il a donné lieu à une comparaison des éléments favorables et des éléments défavorables. Une discussion très approfondie s'est instaurée sur ce texte. Celui-ci revient — il faut bien le dire — aux dispositions prévues dans la loi du 1^{er} septembre 1948, qui avaient au départ une définition à caractère je dirai presque géographique. Elles n'ont pas été du reste — je l'ai rappelé ce matin en commission — sans provoquer parfois certaines difficultés, notamment vis-à-vis des communes qui avaient un caractère limitrophe et des régimes absolument différents.

Il n'en reste pas moins que votre commission des lois a considéré que les éléments contenus dans la proposition de M. Thyraud devaient être pris en considération. C'est ainsi que, contre l'avis de son rapporteur, d'ailleurs, elle a donné un avis favorable à l'amendement n° 370.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Monsieur le président, le Gouvernement ne peut pas être favorable à cet amendement qui modifie assez profondément la structure et l'esprit du texte, même en le prenant avec les modifications que vient d'introduire M. Thyraud : 2 000 habitants, cinq kilomètres à vol d'oiseau. Je pourrais l'emmener dans une commune voisine de la mienne située exactement à deux kilomètres et qui compte moins de 2 000 habitants. Il constaterait que, actuellement, le niveau des prix du logement y est à peu près aussi élevé que dans le centre de Clermont-Ferrand. Évidemment, si nous l'excluons, nous pourrions avoir des conséquences redoutables.

Vous pourriez me dire, compte tenu de mon argument : nous allons reculer à vingt kilomètres ; avec mon argument, vous pourriez reculer la ligne d'horizon ! Mais je ne pense pas que ce soit satisfaisant, parce que les mœurs évoluent, que beaucoup de communes dont vous souhaitez qu'elles se revitalisent le font avec des gens qui arrivent de la ville, avec l'état d'esprit de la ville, ses bons et ses mauvais côtés, ses exigences — nous le savons les uns et les autres — et je vois mal que, très rapidement, il n'y ait pas un bouleversement des mentalités, à moins qu'il ne s'agisse de communes vraiment très éloignées de la ville et qui n'en subissent pas du tout les effets.

Mais comment pourrions-nous, dans ces conditions, légiférer ? Comment pourrions-nous établir des zones ? Il est déjà suffisamment difficile, vous le savez, d'instaurer des zones de montagne, de mettre en place des primes à la vache tondeuse. S'il nous faut prévoir des systèmes variables selon les communes, je crois que nous n'en sortirons pas.

Cependant, si vous visez un certain nombre de considérations relatives aux charges ou à l'état des lieux, soyez assuré que les choses se passeront différemment dans la pratique selon le lieu où la loi sera appliquée : les rapports seront toujours plus humains dans les communes rurales, dans les petites communes que vous visez et qui loueront le presbytère ou l'école. Vous connaissez sans doute cela mieux que moi.

Certains accommodements seront pris dans le cadre du texte, mais il me paraît bon que la structure générale de la loi soit respectée.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Monsieur le président, la commission des affaires économiques n'a pas examiné cet amendement, une commission saisie pour avis n'examinant pas les amendements. Mais je crois pouvoir dire que, si elle en avait été saisie, elle n'aurait pas pu l'accepter tant il est contraire à la position qu'elle a définie.

J'ai entendu hier M. Thyraud. Je ne sais pas quel sera son jugement définitif, mais, si cette loi est bonne, il faut l'appliquer partout et si elle est mauvaise, il ne faut l'appliquer nulle part, ni à vol d'oiseau, ni autrement. La protection des locataires et les rapports entre bailleurs et locataires doivent s'appliquer de la même manière sur tout le territoire.

C'est la raison pour laquelle j'indique par avance, à titre personnel — vous voudrez bien considérer qu'il s'agit de ma part d'une explication de vote — que je ne suis pas favorable à cet amendement.

M. Michel Dreyfus-Schmidt. Très bien !

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 370 rectifié.

M. Charles Lederman. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Lederman.

M. Charles Lederman. Les explications qui ont été données par M. le ministre sont si pertinentes qu'elles devraient être admises par tous. Mais dans les indications qui nous ont été fournies par notre collègue M. Thyraud, il y a quelque chose que je ne comprends pas : je ne vois pas comment l'inapplication de la loi dans les communes qu'il a définies pourrait empêcher l'exode rural, puisque tel semblait être son argument essentiel.

Cela dit, il y a effectivement intérêt à ce que les locataires soient partout protégés de la même façon.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 370 rectifié, accepté par la commission et repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 4, M. Pilet, au nom de la commission des lois, propose, dans le troisième alinéa de cet article, après le mot : « locaux », d'ajouter le mot : « meublés ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Paul Pilet, rapporteur. Il semble que les dispositions du texte qui nous est présenté soient peu compatibles avec ce qui caractérise la location en meublé. Il ne faut pas oublier que les loyers des locaux loués en meublé sont contrôlés par le pouvoir réglementaire. Les prix en sont fixés par des dispositions réglementaires et très souvent par arrêté préfectoral.

Par conséquent, il faut, semble-t-il, ajouter le mot « meublés » dans le troisième alinéa de l'article. Il serait en effet, inopportun d'écarter sans restriction tous les locaux appartenant à des loueurs en meublé. L'exclusion doit se limiter aux locaux meublés. Si l'on prenait le texte à la lettre, les locaux non meublés appartenant à un loueur en meublé seraient écartés du champ d'application de la loi. L'exclusion doit se limiter aux locaux meublés. Je demande donc au Sénat d'accepter cette précision.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement.

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est favorable à cet amendement.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 4, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 111, M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, propose de rédiger comme suit le quatrième alinéa de cet article :

« — aux locations à caractère saisonnier et aux locaux de plaisance ; »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. La commission saisie pour avis a souhaité que la loi ne s'applique pas aux logements d'agrément, quelle que soit la durée de location de ceux-ci.

Le projet de loi prévoit que les locations à caractère saisonnier n'entrent pas dans le champ d'application de la loi, mais il n'avait pas prévu le cas des résidences secondaires louées à l'année.

La formule que la commission a retenue : « aux locations à caractère saisonnier et aux locaux de plaisance » correspond à l'expression définie par la loi de 1948, article 10, sixièmement : « qui occupent des locaux de plaisance », et cette notion est précisée par la jurisprudence.

C'est la raison pour laquelle la commission saisie pour avis vous propose cette amélioration du texte.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?...

M. Paul Pilet, rapporteur. La commission a donné un avis défavorable à la proposition que constitue l'amendement n° 111.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement l'accepte.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 111, repoussé par la commission saisie au fond et accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 5, M. Pilet, au nom de la commission des lois, propose de rédiger comme suit le sixième alinéa de cet article : « — aux logements-foyers régis par la loi n° 75-535 du 30 juin 1975 et à ceux accueillant à titre principal des travailleurs migrants ; ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Paul Pilet, rapporteur. Cet amendement n° 5 concerne les « foyers-logements ». Ces derniers, je le rappelle, sont des institutions médico-sociales qui accueillent, soit des personnes âgées, soit des jeunes travailleurs. En raison précisément de cette mission qui leur est confiée, ces foyers-logements ne peuvent pas, semble-t-il, être soumis aux dispositions de la loi que nous sommes en train d'examiner.

L'article 2 du projet de loi écarte également les « logements-foyers » qui accueillent, à titre principal, des travailleurs migrants.

La commission des lois propose un amendement qui essaie de lever l'ambiguïté qui résulte de l'utilisation de ces deux termes, à savoir foyers-logements et logements-foyers.

Les logements-foyers accueillent à titre principal des travailleurs migrants et ne sont, en réalité, que des foyers-logements — nous avons examiné ce point en commission et nous avons obtenu des précisions de notre collègue Dreyfus-Schmidt — à la différence près qu'ils ne peuvent être assimilés à des institutions médico-sociales. Hormis cette différence, il y a, je crois, une sorte de similitude. C'est pourquoi votre commission vous propose une nouvelle rédaction du sixième alinéa.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est favorable à cet amendement.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 5, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 6, M. Pilet, au nom de la commission des lois, propose, avant le dernier alinéa de cet article, d'insérer un nouvel alinéa ainsi rédigé : « — aux logements faisant l'objet d'un contrat de location-vente ou d'un contrat de location assorti d'une promesse de vente ; ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Paul Pilet, rapporteur. L'amendement n° 6, présenté par la commission des lois, est dû à l'initiative de notre collègue Collet.

La commission a estimé qu'il était souhaitable de ne pas soumettre aux dispositions de la loi nouvelle les contrats de location-vente et, d'une manière générale, l'ensemble des contrats de location assortis d'une promesse de vente.

Cette catégorie de contrats présente en effet des caractères spécifiques en raison même de l'option d'achat que le « locataire » peut lever au terme d'un délai plus ou moins long ; le loyer est calculé en fonction de la promesse de vente du bailleur et comprend pour une partie parfois importante des sommes « correspondant à la valeur en capital » du bien loué. C'est pourquoi votre commission des lois vous propose d'insérer ce nouvel alinéa.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement émet un avis favorable à cet amendement.

Ici, je me permettrai un commentaire car la question le mérite. En effet, le sujet n'avait pas été abordé dans le texte initial parce que nous n'avions pas encore à ce moment-là de doctrine sur le problème de la location-vente. Depuis, le Premier ministre a demandé qu'il soit procédé à une réflexion relative à la définition et au statut juridique de la location-vente. Cette réflexion

devrait déboucher sur l'élaboration d'un projet de loi ; je ne suis pas en état de vous en préciser aujourd'hui tous les termes. Il donnerait aux locataires accédant à la propriété diverses garanties de nature financière et lui conférerait la quasi-totalité des droits et obligations d'un copropriétaire pendant la période de transition, si je puis dire. La location-vente deviendrait alors un mode particulier d'accession à la propriété sans apport personnel et, dans cette mesure, la proposition de la commission des lois est tout à fait pertinente.

M. Charles Lederman. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Lederman.

M. Charles Lederman. Je pense pour ma part que les deux situations qui sont prévues dans un seul et même amendement ne sont absolument pas identiques. C'est pourquoi je voudrais obtenir quelques précisions.

Les logements qui font l'objet d'un contrat de location-vente, c'est une chose ; les logements qui font l'objet d'un contrat de location assorti d'une promesse de vente, c'est autre chose.

En effet, dans la première situation, il s'agit d'un contrat initial, si je puis dire ; dans la seconde, on est d'abord locataire, puis après discussion avec le propriétaire, on va se voir consentir une promesse de vente.

Or, professionnellement, j'ai constaté, dans le cas de la location assortie d'une promesse de vente, des fraudes à la loi de 1948. Comment procède-t-on ? On fait une prétendue location à un prix nettement supérieur au prix prévu par la loi de 1948, mais on dit : on peut le faire puisqu'on promet de vendre. Mais on fixe le prix de vente à un montant tel qu'on est bien persuadé que, dès que l'on a signé ce prétendu contrat, le locataire n'achètera jamais parce qu'il ne peut pas payer le prix qu'on lui en demande, ce dernier dépassant de loin la valeur réelle du local dans lequel il est logé.

Je me demande alors, si nous adoptions cet amendement, si, en réalité, nous ne prolongerions pas la situation que je viens de vous décrire.

Si, par ailleurs, M. le ministre nous indique qu'actuellement un projet de loi est à l'étude visant cette situation, je suis apaisé. Mais ce projet de loi ne verra peut-être jamais le jour ou ne paraîtra qu'à une date relativement éloignée ; j'avoue, dans ces conditions, que je m'abstiendrai de voter un texte qui, je le répète encore, me semble présenter des dangers réels.

M. Paul Pillet, rapporteur. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Paul Pillet, rapporteur. Dans le monde où nous vivons, rien n'est généralement gratuit ou, en tout cas, très peu de chose. La promesse de vente correspond à un engagement de la part du propriétaire. Indiscutablement, cela peut avoir une incidence sur le loyer.

Je rappelle en outre que de tels contrats bloquent toute possibilité de reprise. Par conséquent, il y a là tout un dispositif particulier qui permet de confirmer la proposition qui a été présentée, je vous l'ai dit, à l'initiative de M. Collet. C'est pourquoi je propose au Sénat d'accepter l'amendement présenté par la commission.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 6, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 7, M. Pillet, au nom de la commission des lois, propose, avant le dernier alinéa de cet article, d'insérer un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« — aux immeubles soumis au statut de la copropriété et comprenant uniquement des logements acquis en vue du départ à la retraite ; »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Paul Pillet, rapporteur. C'est notre collègue M. Robini qui a attiré l'attention de votre rapporteur sur les unités-retraite, et je dois dire, à ma grande honte, que je ne savais pas ce qu'étaient ces unités-retraite. C'est la raison pour laquelle j'ai cru bon d'en donner une définition dans le rapport écrit, pensant que la même interrogation pouvait se présenter à l'esprit d'un certain nombre d'entre vous.

Les unités-retraite sont, du point de vue juridique, des immeubles qui sont soumis au statut de la co-propriété, mais dont la particularité est que les copropriétaires bénéficient d'un certain nombre de services complémentaires, de services collectifs, qui vont de la restauration à l'aide médicale.

L'acquisition est généralement faite avant le départ à la retraite et en vue de ce départ. On peut, certes, considérer que dans la période qui s'écoule entre la date d'acquisition du logement et le départ à la retraite de l'acquéreur, il n'est pas normal de laisser le logement inoccupé, que le propriétaire, jusqu'à ce qu'il l'utilise, doit le mettre en location. Les informations que j'ai pu recueillir à ce sujet montrent que, dans ce cas-là, les intéressés concluent des baux de très courte durée, généralement d'un an, renouvelables par tacite reconduction et résiliables moyennant un préavis d'un mois. L'acquéreur se réserve donc la possibilité de disposer du local loué dès qu'il en a besoin, c'est-à-dire lors de son départ à la retraite.

Si les dispositions de la loi devaient s'appliquer à de tels logements, la pratique que je viens de décrire devant vous ne pourrait pas être poursuivie.

C'est la raison pour laquelle votre commission vous propose d'exclure du champ d'application de la loi les immeubles soumis au statut de la copropriété et comprenant uniquement des logements acquis en vue du départ à la retraite. Cela permettrait à ces unités-retraite, dont vous connaissez maintenant la définition, de remplir leur mission.

M. le président. Je viens d'être saisi d'un sous-amendement n° 393, présenté par M. Collet et tendant, dans le texte de l'amendement n° 7 de la commission des lois, à remplacer les mots : « du départ à », par le mot : « de ».

La parole est à M. Collet, pour défendre ce sous-amendement.

M. François Collet. Par ce sous-amendement, j'ai le sentiment de réparer une simple omission. Je crois me souvenir que lors de nos entretiens avec le rapporteur, cette rectification avait été prévue.

On acquiert un tel logement dans une telle unité soit pour l'occuper immédiatement, soit pour l'occuper lors du départ à la retraite ou à l'occasion de la situation de retraite. Il paraît donc opportun de simplifier la rédaction.

M. le président. Quel est l'avis de la commission saisie au fond ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Il est favorable, une clarification étant ainsi apportée à mon amendement.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 7 et le sous-amendement n° 393 ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Je viens de découvrir l'expression « unités-retraite ». Je connais la chose mais pas l'expression. On s'instruit tous les jours !

Cet amendement ne me paraît pas s'imposer dans la mesure où, en vertu du texte tel qu'il existe actuellement, à chaque date anniversaire du contrat il est possible de reprendre un appartement ou une maison — il s'agit le plus souvent d'un appartement — pour l'habiter. D'une façon générale, le futur retraité connaît à peu de choses près la date prévisible de sa retraite. Il nous semble que le dispositif envisagé peut fonctionner assez normalement dans le cadre du texte que le Gouvernement vous soumet. Je suis donc hostile à l'amendement et au sous-amendement.

M. Paul Pillet, rapporteur. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Paul Pillet, rapporteur. Je me permets de dire à M. le ministre que si l'amendement que je propose n'était pas adopté, le maintien dans le secteur locatif de « l'unité-retraite » serait rendu impossible. Si la loi s'applique à ces logements, le bailleur va être obligé de conclure un bail de six ans. Des possibilités de reprise sont prévues, je le sais, mais il est absolument anormal que la loi s'applique dans ce cas-là.

C'est pourquoi je demande au Sénat de suivre sa commission des lois.

M. Charles Lederman. Je demande la parole, contre l'amendement.

M. le président. La parole est à M. Lederman.

M. Charles Lederman. Je pense que nous ne devons pas accepter l'amendement proposé. Le système d'immeubles « unités-retraite » — c'est-à-dire la copropriété des logements, des services collectifs, la restauration, l'aide médicale — mérite, certes, d'être pris en considération. Mais il ne doit pas pour autant conduire à exclure du bénéfice de la loi les locataires ou les copropriétaires qui n'ont pas encore atteint l'âge de la retraite.

Des fraudes peuvent se produire. On acquiert, dit-on, pour la retraite. Mais si l'on ne va pas s'installer dans le logement lorsqu'on a l'âge de prendre sa retraite, quel contrôle *a posteriori* pourrait-il être exercé ? Il n'existe absolument aucun contrôle. Dans le rapport, j'ai lu que les propriétaires concluent en général un bail d'un an renouvelable afin de garder la possibilité de reprendre leur logement au moment de leur retraite. Cela ne justifie pas l'inapplicabilité des autres dispositions, par exemple le contrat écrit, l'état des lieux, les justificatifs de charges.

Le bail de six ans, comme M. le ministre l'a fait remarquer, permet au bailleur la reprise annuelle de son logement pour l'habiter, tout en donnant au locataire des garanties auxquelles il a incontestablement droit, même s'il est locataire dans un immeuble « unités-retraite ».

Rien, par conséquent, ne justifie l'amendement qui nous est proposé. Le propriétaire d'un tel local est actuellement garanti par la loi, de la même façon qu'il serait garanti si le texte qui nous est proposé était adopté.

Par le rejet de l'amendement, nous éviterons les fraudes auxquelles j'ai fait allusion et nous donnerons au locataire les garanties auxquelles il a droit normalement en vertu de la loi que nous examinons en ce moment.

Le groupe communiste votera donc contre l'amendement.

M. François Collet. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Collet.

M. François Collet. La loi a sa logique et elle est tout à fait fondée tant qu'il s'agit de défendre les locataires tout en maintenant un certain équilibre avec la situation des bailleurs. Mais il semble qu'elle nie une situation qui est tout à fait courante dans notre pays et que l'on qualifie de « précaire ».

Quantités de personnes se trouvent en position d'accepter une situation précaire et n'en souffrent pas ; elles sont même presque demandeurs pour ne pas être liées par des contraintes excessives.

En l'occurrence, rien ne permet de dire que la personne qui a acquis un logement dans une « unité-retraite » pour en jouir le moment venu sait à quel moment elle aura besoin d'exercer cette jouissance. Nous voyons tous les jours, ne serait-ce qu'en ce moment, en vertu des dispositions législatives nouvelles qui le leur permettent, des personnes partir en retraite plus tôt qu'elles ne l'avaient prévu. Bien entendu, avec les ménagements qui s'imposent — elles ne vont pas déménager sur-le-champ — elles informent la personne à qui elles ont concédé la jouissance de leur logement de retraite qu'elles souhaitent en reprendre l'usage à telle date.

Pourquoi soumettre de telles situations aux procédures compliquées de la reprise pour utilisation personnelle ? Je trouve que ce serait tout à fait abusif. Je pense donc que l'amendement présenté par notre rapporteur est parfaitement fondé.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix le sous-amendement n° 393, accepté par la commission et repoussé par le Gouvernement.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 7, ainsi modifié, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis maintenant saisi de deux amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 252, présenté par MM. Dreyfus-Schmidt, Geoffroy, Authié, Charasse, Ciccolini, Darras, Sérusclat, Tailhades, Tarcy et les membres du groupe socialiste et apparentés, tend à supprimer le dernier alinéa de cet article.

Le second, n° 8, déposé par M. Pillet, au nom de la commission des lois, vise à rédiger comme suit le début du dernier alinéa de cet article :

— « aux locations de chambres faisant partie du logement. »

Cet amendement est assorti d'un sous-amendement n° 374, présenté par M. Lederman et les membres du groupe communiste et apparenté et tendant, dans le texte proposé pour le début du dernier alinéa de l'article 2, à remplacer les mots : « faisant partie du », par les mots : « faisant corps avec le ».

La parole est à M. Dreyfus-Schmidt, pour défendre l'amendement n° 252.

M. Michel Dreyfus-Schmidt. Une fois de plus, monsieur le président, et déjà une fois de plus, nous avons besoin de votre parfaite connaissance du règlement. En effet, notre amendement n° 252, qui a pour objet de supprimer le dernier alinéa de l'article 2, ne se comprend que lorsqu'on prend connaissance de notre amendement n° 261 qui ajoute un cinquième alinéa à l'article 54. Mais nous n'en sommes évidemment pas encore là !

Il s'agit de soumettre les chambres faisant partie intégrante du logement occupé par le bailleur, et qui sont louées ou sous-louées, aux dispositions du titre IV de la loi, et seulement au titre IV de la loi. Mais c'est l'objet de l'amendement n° 261, auquel nous ne sommes pas encore arrivés.

Dès lors, peut-être pourrions-nous adopter la même procédure que tout à l'heure. Autrement dit, je retire mon amendement si les commissions sont d'accord pour, le moment venu, au cas où notre amendement n° 261 serait voté, demander une seconde lecture du dernier alinéa de l'article 2.

M. le président. Il s'agirait plus exactement — article 43, alinéa 2, du règlement — d'un renvoi en commission pour coordination.

Quel est l'avis de la commission ?

M. Paul Pillet, rapporteur. La commission ne voit pas d'inconvénient à ce que nous utilisions la même procédure que tout à l'heure.

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement non plus.

M. le président. L'amendement n° 252 est donc retiré.

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 8.

M. Paul Pillet, rapporteur. Votre commission des lois vous propose une nouvelle rédaction pour le dernier alinéa de l'article 2. Sont ainsi exclues du champ d'application de la loi les locations consenties à des étudiants de chambres faisant partie intégrante du logement occupé par le bailleur, ce dernier pouvant d'ailleurs être, le cas échéant, locataire principal.

La commission suggère d'étendre la portée de cette exclusion : la location d'une chambre doit demeurer en dehors du champ d'application du présent texte, quelle que soit la personne qui en bénéficie. Il n'est pas acceptable de limiter la dérogation aux seules locations consenties à un étudiant, certaines personnes, parfois déplacées pour un temps relativement court dans une agglomération, pouvant tirer profit du service important rendu par la location d'une chambre.

De plus, la location d'une chambre peut permettre à des personnes qui disposent de faibles ressources de les améliorer.

La commission vous propose donc d'adopter l'amendement qu'elle a déposé.

M. le président. La parole est à M. Lederman, pour défendre son sous-amendement n° 374.

M. Charles Lederman. Il faut, selon nous, établir une distinction entre les chambres qui font corps avec le logement principal et celles qui y sont extérieures. C'était d'ailleurs un peu l'idée que l'on retrouvait, si je comprends bien, dans le texte de l'Assemblée nationale qui employait le qualificatif « intégrante ». Notre expression « faisant corps avec » nous semble meilleure, car une pièce située au sixième étage peut tout de même faire partie intégrante de l'appartement du fait qu'il s'agit d'une même location.

D'un autre côté, nous souhaitons qu'il n'y ait pas de distinction quant aux personnes. Le texte doit s'appliquer à tout le monde. Il est nécessaire d'établir une distinction en fonction de la situation de la chambre louée et non pas en fonction de

la qualité du locataire. En effet, un problème réel se pose lorsque la situation de la chambre louée implique une véritable cohabitation avec le bailleur, ce qui nous amène à penser à la nécessité d'instaurer des règles plus souples.

Dans tous les autres cas, nous considérons que la loi doit s'appliquer et qu'il n'y a pas — je le répète — que les étudiants qui soient en cause. En effet, il existe un certain nombre de chambres, dites « chambres de bonne », tout au moins à Paris et dans la région parisienne, dont les locations sont conclues avec de jeunes travailleurs, avec de jeunes couples, parfois avec des personnes âgées que la faiblesse de leurs revenus conduit à louer ce type de logement. Il serait injuste de mettre les catégories que je viens de mentionner dans une situation qui les priverait de tout droit face à leur bailleur, alors même qu'elles connaissent des conditions d'existence difficiles, plus difficiles que celles d'un certain nombre d'autres locataires.

Pour ce qui concerne les étudiants, nous aurions souhaité que, d'ores et déjà, une solution soit trouvée. Il est vrai que la loi dont nous discutons peut s'appliquer dans son intégralité à ce type de location, mais peut-être aurait-il été possible de distinguer, même dans le cas de chambres indépendantes, les dispositions applicables de celles qui ne le sont pas.

En tout état de cause, nous considérons qu'il faudra trouver rapidement, dans un prochain texte, des solutions adaptées à la spécificité de ces situations. En effet, au-delà des aspects un peu folkloriques qui peuvent parfois venir à l'esprit lors de l'examen de ce problème, il faut bien voir que le logement des étudiants mérite un examen particulièrement attentif.

Nous avons relevé des chiffres. Je n'en citerai que deux. Pour 300 000 étudiants, on compte seulement un peu plus de 100 000 chambres en cité universitaire. Je parle, évidemment, de l'ensemble du territoire français. Or, dans les académies de province, qui rayonnent sur quatre ou cinq départements — huit pour celle de Toulouse — il est absolument impossible, dans la grande majorité des cas, de suivre des études universitaires en demeurant au domicile des parents. C'est donc plusieurs centaines de milliers de locations de ce type qui se concluent à chaque rentrée universitaire. Il est inconcevable que ces locations restent hors de l'application de la loi ou, tout au moins, soient soumises aux seules dispositions générales du code civil, qui nous semblent insuffisamment adaptées à leur spécificité.

Parmi les règles à retenir pourrait être prévu un contrat nécessairement écrit, à durée déterminée, sauf accord exprès des deux parties. Un état des lieux devrait également être obligatoirement établi, sans compter d'autres dispositions que nous pourrions encore envisager. En tout cas, c'est la base sur laquelle, en matière de conditions d'habitabilité minimales et de loyer, un contrôle plus grand devrait être exercé. Le service logement des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires devrait avoir à ce sujet une vocation particulière.

D'autres problèmes, comme celui des obligations respectives des parties en fin de bail, devraient être enfin abordés.

En tout état de cause, le Gouvernement doit, dans ce domaine, proposer un certain nombre de solutions. Dans cette attente, nous demandons, par notre sous-amendement que ne soient exclues du champ d'application de la loi, encore une fois, que les seules locations de chambres faisant corps avec l'appartement proprement dit du bailleur, l'appartement effectivement occupé par lui.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Paul Pillet, rapporteur. La commission ne peut pas être favorable à cette proposition.

Je ferai tout de même remarquer à notre collègue M. Lederman qu'il a satisfaction sur un point. Il souhaitait à l'instant que cette réserve soit faite non pas uniquement au profit des étudiants, mais également à celui d'autres personnes déplacées, cas que j'évoquais tout à l'heure.

Mais je me demande si le sous-amendement n'irait pas à l'encontre du résultat recherché, car vous avez très bien dit qu'il existe dans ce domaine, dans beaucoup de villes universitaires, une demande importante de chambres et que la recherche à cet égard n'est pas souvent couronnée de succès. Par conséquent, il faut rechercher une formule qui amène sur le marché le maximum de locaux répondant à ce besoin.

Or, vous l'avez dit vous-même, à partir du moment où l'on n'envisage que les chambres qui font corps avec le logement, on exclut un certain nombre de locaux qui en sont détachés, mais

qui constituent tout de même des accessoires du contrat de logement. Vous faisiez allusion aux chambres de bonne, et c'est une situation que j'ai eu l'occasion de connaître. Ces chambres peuvent être parfaitement détachées ; elles n'en constituent pas moins un accessoire du logement, et la commission, en somme, propose que ce soit ce critère, et lui seulement, qui détermine l'exclusion.

C'est pourquoi, dans le souci de conserver le maximum de possibilités dans ce domaine, je demande au Sénat de repousser le sous-amendement n° 374.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 8 et sur le sous-amendement n° 374 ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 8 dans la mesure où, par rapport au texte de l'Assemblée nationale, il élargit, effectivement, à d'autres catégories que les étudiants, la possibilité de louer dans les conditions évoquées par l'article 2.

Il se pose cependant un problème, auquel vient de faire allusion M. le rapporteur, à savoir ce que l'on appelle « faire partie du logement ». Qu'est-ce qui fait partie du logement ? Les chambres de bonne en font-elles partie ou non ? Elles n'en font pas partie intégrante. C'est pourquoi l'Assemblée nationale avait retenu ce dernier terme.

Je ne sais pas si c'est là l'esprit qui a inspiré M. Lederman. En tout cas, ne voulions pas que les locaux carrément séparés, détachés du logement puissent faire l'objet d'une location non assujettie aux dispositions de l'article 2.

Je reconnais que la distinction n'est pas facile à faire en la matière, ainsi lorsque des locaux se trouvent juste à côté, sans communication. Il y a là effectivement matière à discussion sur le caractère accessoire. De même dans le cas de plusieurs étages, sans parler des caves.

Comme l'Assemblée nationale l'avait souhaité, nous voulions marquer que le local devait être entièrement compris dans l'ensemble du logement tel que le propriétaire le possédait.

J'accepte donc l'amendement de la commission des lois et, par contre coup, je m'oppose au sous-amendement.

M. Charles Lederman. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Lederman, pour explication de vote.

M. Charles Lederman. J'avoue être un peu surpris par les dernières explications que vient de nous fournir M. le ministre.

En réalité, on nous demande de voter sur un texte dont le législateur lui-même ne saurait pas très exactement comment il doit être appliqué ou à quoi il s'applique.

Si certains de nos collègues veulent bien voter de cette façon-là, ils en prendront la responsabilité intellectuelle, mais puisqu'on n'a pas répondu à mon argumentation, je ne peux pas dire que l'on m'ait convaincu. En tout cas, je suis encore plus opposé au texte qui nous est soumis dans la mesure où l'on ne sait plus du tout ce qu'il veut dire.

M. Paul Pillet, rapporteur. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Paul Pillet, rapporteur. La situation me paraît tout de même très claire.

Le caractère accessoire résultera de l'acte d'acquisition. Les locaux ont-ils été acquis en bloc ? Cela résultera, le cas échéant, du règlement de copropriété, mais il me semble que le caractère accessoire sera établi d'une manière indiscutable. Il n'y a pas dans ce domaine de fraude possible.

M. Michel Dreyfus-Schmidt. Je demande la parole, pour explication de vote sur le sous-amendement n° 374.

M. le président. La parole est à M. Dreyfus-Schmidt.

M. Michel Dreyfus-Schmidt. Nous sommes contre le sous-amendement n° 374, tout en étant parfaitement d'accord sur ce qu'a dit M. Lederman. Je m'explique.

Il existe, dans ce projet de loi, une règle générale valable pour tous les logements d'habitation, puis des cas particuliers auxquels il convient d'appliquer seulement certaines dispositions.

Notre collègue M. Lederman a parfaitement dit comment, effectivement, les chambres louées aux étudiants, aux ouvriers ou aux jeunes couples ne peuvent pas présenter toutes les

caractéristiques exigées pour les autres locaux. C'est le cas en ce qui concerne une location portant sur six ans. Pour un étudiant, par exemple, c'est quelque chose que l'on ne conçoit pas, sauf s'agissant d'études extrêmement longues.

En revanche, il serait normal que le titre concernant les loyers s'applique. En effet, ce n'est pas parce qu'il convient de favoriser la location de chambres aux étudiants qu'il faut les laisser, eux ou leurs parents, être, le cas échéant, exploités.

Voilà pourquoi nous avons déposé un amendement n° 261, dont nous aurons à débattre plus tard et qui tend à ce que, aux chambres qui sont louées ou sous-louées, le titre IV de la loi s'applique dès lors qu'elles font partie intégrante du logement.

Nous ne pouvons donc pas, maintenant, voter le sous-amendement ni d'ailleurs l'amendement, que la chambre fasse corps ou non avec le logement, car le problème est d'ailleurs très exactement le même dans les deux cas.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix le sous-amendement n° 374, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 8, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 104, MM. Habert, de Cutoli, Croze, d'Ornano, Wirth et Cantegrit proposent de compléter, *in fine*, l'article 2 par un nouvel alinéa, ainsi conçu :

« — à la résidence principale en France des Français qui travaillent à l'étranger. »

La parole est à M. Habert.

M. Jacques Habert. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, notre amendement tend à exempter de l'application des dispositions de la loi les Français qui résident à l'étranger.

En effet, ceux-ci se trouvent, en matière de location et de baux, dans une situation particulière, très différente de celle de nos compatriotes résidant sur le territoire français. Ils peuvent être appelés à revenir en métropole à n'importe quel moment et après un laps de temps différent de celui qu'ils avaient prévu, pour toutes sortes de raisons : soit qu'ils aient été expulsés des Etats où ils résidaient — malheureusement, nous avons encore des exemples récents de Français spoliés et privés de leurs biens à l'étranger — soit, s'ils sont enseignants, coopérants, en particulier auprès de gouvernements étrangers, qu'il ait été mis fin à leur mission et qu'ils se soient trouvés, à un moment qu'ils n'avaient pas envisagé, remis à la disposition de leur administration d'origine.

Dans le domaine économique également, certains de nos compatriotes partent pour l'étranger sans savoir exactement combien de temps ils devront y rester. Ils peuvent être amenés à revenir en France à n'importe quel moment, et vouloir reprendre leur logement.

Enfin, ceux qui résident dans des pays aux conditions de vie difficiles, où les maladies tropicales, par exemple, sont encore hélas ! nombreuses, peuvent faire l'objet d'un rapatriement sanitaire et se trouver obligés de rentrer précipamment en métropole.

Pour toutes ces raisons, monsieur le président, monsieur le ministre, nous avons pensé qu'il était plus simple d'exempter, d'une manière générale, les Français de l'étranger des dispositions de la loi.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Le souci qui vient d'être exprimé par M. Habert n'a pas échappé à la commission des lois. Toutefois, sa préoccupation se trouvera satisfaite par un article additionnel que la commission proposera après l'article 4 et selon lequel le bailleur pourra choisir une durée inférieure à trois ans ou à six ans.

Par ailleurs, la commission des lois a donné un avis favorable à un amendement qui a été présenté par nos collègues de la formation des radicaux de gauche et qui prévoit un droit de reprise annuel ou à une date unique choisie d'un commun

accord entre toutes les parties. Dès lors, la préoccupation exprimée par M. Habert n'a plus de raison d'être. Par conséquent, je lui demande de bien vouloir retirer son amendement.

M. le président. Monsieur Habert, l'amendement n° 104 est-il maintenu ?

M. Jacques Habert. Compte tenu de ces explications et du fait que les sénateurs des Français de l'étranger ont déposé, à l'article 4, un sous-amendement n° 171 à l'amendement n° 11 de la commission des lois, sous-amendement que nous espérons voir adopté, je retire l'amendement n° 104.

M. Paul Pillet, rapporteur. Merci.

M. le président. L'amendement n° 104 est donc retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 2, modifié.

(L'article 2 est adopté.)

Article additionnel.

M. le président. Par amendement n° 253, MM. Dreyfus-Schmidt, Geoffroy, Authié, Charasse, Ciccolini, Darras, Sérusclat, Tailhades, Tarcy et les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, après l'article 2, d'insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« La présente loi est également applicable aux locations de locaux à usage mixte professionnel et d'habitation et aux locaux professionnels à l'exception des articles 4, alinéa second, 5 bis, 6 bis et 7, alinéas deuxième, troisième et quatrième. Toutefois l'article 6 bis est applicable lorsque le propriétaire du local est âgé d'au moins soixante-cinq ans et qu'il exerce la reprise pour lui-même.

« Le montant du loyer déterminé en application du titre IV de la présente loi pourra être majoré de 25 p. 100 pour les locations de locaux à usage mixte professionnel et d'habitation et de 50 p. 100 pour les locations de locaux exclusivement professionnels. »

La parole est à M. Dreyfus-Schmidt.

M. Michel Dreyfus-Schmidt. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, lors de la discussion de la loi sur la modulation des loyers, nous avons fait remarquer à M. le ministre que les baux portant sur les locaux à usage professionnel ne faisaient plus l'objet d'aucune réglementation. Les locaux commerciaux étaient, eux, visés par cette loi sur la modulation des loyers et restent réglementés par ailleurs par le décret du 30 septembre 1953 ; les locaux à usage mixte, d'habitation et professionnel, étaient concernés par cette même loi et le sont aussi par le présent projet de loi puisqu'ils figurent dans la même catégorie que les logements d'habitation, mais aucun texte ne régit les baux des locaux à usage purement professionnel.

M. le ministre nous avait répondu que le problème, en effet, se posait et qu'il y réfléchirait.

Or, nous constatons que, dans le projet qui nous est soumis, sauf peut-être par certaines incidences curieuses, les locaux à usage professionnel sont totalement exclus.

Certes, l'objet de ce texte est que les gens aient un droit à l'habitat et qu'ils ne paient pas un loyer excessif, mais je constate que les locaux à usage sont bien, eux, visés par ce projet de loi.

Or, lorsqu'un jeune médecin — un jeune spécialiste particulièrement — un géomètre, ou un membre de telle autre profession libérale prend en location un logement où il peut à la fois habiter et exercer sa profession, il entend pouvoir rester dans cet appartement où il va créer sa clientèle et faire des investissements importants.

Dans la mesure où les locaux à usage mixte entrent dans le domaine du projet de loi, cela signifie que, tous les ans, le propriétaire pourra exercer un droit de reprise s'il veut l'habiter lui-même ou reloger un membre de sa famille. Cela signifie également que le propriétaire, au bout de trois ans, pourra donner congé pour vendre, ce qui est moins grave puisque, aux termes de la loi, le locataire disposera d'un droit de préemption.

Mais je me permets d'insister sur le fait que, finalement, en voulant protéger celui qui a un local à usage mixte, vous l'exposez beaucoup plus qu'il ne l'était jusqu'à présent.

La loi du 1^{er} septembre 1948 s'étendait et aux locaux à usage mixte et aux locaux à usage professionnel. Aujourd'hui, ce n'est plus le cas. On laisse, au contraire, en dehors de la nouvelle loi les locaux purement professionnels.

Pour eux, certes, il peut y avoir un bail de longue durée mais il y a un moment où il arrive à échéance et le loyer, en revanche, est libre, de telle sorte qu'un propriétaire peut être amené à louer, de préférence, à quelqu'un qui occupera les locaux pour un usage professionnel dans la mesure où le loyer sera totalement libre. Mais il est vrai également que le propriétaire pourra avoir intérêt à louer un local à usage mixte dans la mesure où il pourra — je l'ai dit tout à l'heure — le reprendre tous les ans s'il a besoin de loger un membre de sa famille.

Il est nécessaire de considérer que les logements à usage mixte ou à usage professionnel constituent une catégorie à part. La loi du 1^{er} septembre 1948 leur faisait un sort commun.

On parle beaucoup de cette dernière loi. Notre collègue, M. Thyraud, s'y est référé. Elle ne mérite pas tout le mal qu'on en dit. A une époque où une grave crise du logement sévissait, où le législateur n'a pas voulu que l'on puisse mettre des locataires à la porte parce qu'ils n'auraient pas trouvé un autre toit, où le législateur n'a pas voulu que le locataire soit exploité en vertu de la loi de l'offre et de la demande, la loi du 1^{er} septembre 1948 était une bonne loi.

Durant un temps, peut-être, la modération des loyers résultant de son application a-t-elle été trop importante. Mais cela n'a pas duré et finalement, actuellement encore, elle régit plusieurs millions de logements.

Pour cette loi, et c'est normal, le loyer est plus important pour les logements à usage mixte ou à usage professionnel. C'est en partant des mêmes considérations que nous avons proposé d'insérer l'article additionnel suivant :

« La présente loi est également applicable aux locations de locaux à usage mixte professionnel et d'habitation et aux locaux professionnels à l'exception des articles 4, alinéa second » — cela vise les baux de trois ans — « 5 bis » — c'est-à-dire que le locataire ne peut pas donner congé à tout moment puisqu'il a loué, au contraire, pour une longue durée — « 6 bis » — c'est-à-dire que le propriétaire ne peut pas reprendre le local pour se loger lui-même ou pour loger quelqu'un des siens — « et 7, alinéas deuxième » — c'est la sous-location — « troisième » — c'est la continuation du bail en cas de décès du locataire pour ceux qui habitent avec lui — « et quatrième » — c'est la continuation du bail au profit du concubin à la fin de la vie commune.

Notre amendement poursuit : « Toutefois, l'article 6 bis est applicable lorsque le propriétaire du local est âgé d'au moins soixante-cinq ans et qu'il exerce la reprise pour lui-même. » C'est une exception nécessaire pour le bailleur âgé qui n'a pas d'autre possibilité pour se reloger.

En compensation de ces articles que nous demandons d'exclure pour ces locaux à usage professionnel, en tout ou en partie, nous précisons : « Le montant du loyer déterminé en application du titre IV de la présente loi pourra être majoré de 25 p. 100 pour les locations de locaux à usage mixte, professionnel et d'habitation » — c'est-à-dire pour l'ensemble des locaux — « et de 50 p. 100 pour les locations de locaux exclusivement professionnels. »

Un tel système nous semble avoir le mérite de prendre en compte les réalités. Si vous estimez que les logements à usage professionnel constituent une catégorie à part, il ne faut pas viser dans le projet de loi les locaux à usage mixte d'habitation et professionnel qui exigent la même protection que les locaux à usage professionnel eux-mêmes.

Vous ne voulez pas cependant que le loyer puisse être absolument libre et qu'il puisse être trop élevé pour cette catégorie de locations. Il faut donc les réglementer. Voilà la solution.

Qu'on ne me dise pas qu'on fera une autre loi ! C'est aujourd'hui même que vous proposez d'inclure dans le projet de loi les locaux à usage mixte d'habitation et professionnel, c'est-à-dire que c'est aujourd'hui même que vous exposez tel jeune médecin radiologiste qui a emprunté des sommes très importantes pour installer la radio dans une partie de ses locaux où il exerce sa profession et où il habite, à se voir donner congé au bout d'un an pour une reprise en faveur du fils du propriétaire. Telle n'est pas votre intention. La seule solution est de voter l'amendement que nous vous proposons.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Il m'est très difficile de donner l'avis de la commission parce que, sur l'amendement que vient d'exposer très brillamment notre collègue, M. Dreyfus-Schmidt, le vote de la commission des lois s'est partagé en deux fractions strictement égales. Je ne peux donc pas exprimer véritablement son avis. Je peux, cependant, après avoir entendu l'exposé de la thèse de M. Dreyfus-Schmidt — exposé qu'il avait fait avec le même brio devant la commission des lois — présenter en quelque sorte l'antithèse.

Le présent projet de loi doit fixer les rapports entre les bailleurs et les locataires et ce qu'il vise essentiellement, ce sont des locaux d'habitation.

Cependant, dans la pratique, certains locaux ont été loués au titre de l'habitation mais leur occupant y exerce une profession sans que son propriétaire y trouve un inconvénient. Cela est devenu ainsi un local mixte qui comprend à la fois une habitation et le lieu d'exercice d'une profession. C'est un état de fait et il me paraît donc juste que le présent projet de loi ait voulu prendre cette situation en considération. L'esprit de ce texte est de traiter des locaux d'habitation, mais, comme certains d'entre eux sont utilisés de manière mixte, il convient d'étendre son application à ces deux catégories de locaux, étant entendu qu'au départ il s'agissait d'un local d'habitation.

Que se passe-t-il dans la pratique ? M. Dreyfus-Schmidt propose d'insérer les locaux professionnels dans le champ d'application de la loi. C'est un élément absolument neuf par rapport à l'esprit initial du projet de loi. En effet, si l'on suivait sa proposition, nous créerions un droit spécifique pour les locaux à usage professionnel.

M. Dreyfus-Schmidt l'a dit lui-même, cette situation s'est présentée pour les locaux commerciaux et c'est ainsi que sont nées à la fois la loi sur la propriété commerciale et les lois subséquentes. On a instauré un véritable statut du locataire commerçant, auquel on a donné des droits extrêmement importants. En contrepartie, un système de réévaluation ou de modification du loyer a été prévu. On a, en effet, considéré qu'on était là en présence d'une situation spéciale pour le locataire d'un local commercial, celui-ci pouvant, au lendemain de la conclusion du bail, négocier en tirant un profit important. Des contreparties devraient donc être prévues dans le calcul du loyer.

Bien ou mal, avec des vicissitudes diverses, on peut dire que l'on a instauré un droit spécial en matière de propriété commerciale, un droit qui, juridiquement, est un droit réel, une sorte de dédoublement du droit de propriété, un droit spécial, avec tout ce que cela implique.

Certes, ainsi que vous l'avez dit, monsieur Dreyfus-Schmidt, un dentiste, un radiologue est amené à réaliser des investissements spéciaux pour l'exercice de sa profession. A l'heure actuelle, il négocie presque toujours un bail d'une certaine durée. Ainsi, il n'existe pratiquement pas de baux inférieurs à neuf ans pour les locaux strictement professionnels et, très souvent, ces baux sont assortis d'une promesse de renouvellement ; une possibilité de cession est même parfois prévue.

Mais toutes ces dispositions spéciales relatives à l'exercice d'une profession dans un local locatif impliquent une contrepartie. Lorsque le bailleur négocie avec son locataire le prix du bail, il tient compte des servitudes qui lui sont imposées, il fixe des conditions susceptibles de créer une situation équitable.

Vous suivre, monsieur Dreyfus-Schmidt, ce n'est pas — encore que vous ne proposiez l'application que d'une partie des dispositions ; les autres, les gênantes, seraient mises de côté — instituer les moyens de cette nécessaire contrepartie.

Vous dites : « Il y avait la loi de 1948. » Il est vrai que celle-ci avait prévu des majorations. Mais vous savez quel a été le sort de ces majorations. On a d'abord dit qu'elles s'appliquaient à l'ensemble des loyers ; ensuite, qu'elles visaient uniquement les locaux à usage professionnel ; enfin, parfois, qu'elles concernaient les locaux spéciaux utilisés plus ou moins séparément pour une profession. Tout cela a conduit à de multiples et permanentes contestations et n'a pas réglé le problème du locataire qui exerce une profession.

C'est la raison pour laquelle la commission des lois a adopté, recueilli, elle aussi, la moitié des voix, et qui consiste à reconnaître qu'il existe un problème et que celui-ci mérite d'être examiné, dans le cadre d'une législation spéciale si vous le souhaitez.

Je ne pense pas qu'il soit opportun, à l'occasion d'une loi comme celle que nous discutons actuellement, par le biais d'un amendement qui ne peut pas être complet et qui d'ailleurs ne

reprend pas la totalité des dispositions du texte, de viser les locaux à usage mixte. Tel est l'avis personnel du rapporteur, avis qui, je le répète, est partagé par la moitié des membres de la commission.

Monsieur le ministre, le problème ayant été posé, et brillamment posé par notre collègue M. Dreyfus-Schmidt, le Gouvernement pourrait-il prendre l'engagement de le mettre à l'étude et d'élaborer éventuellement des dispositions spéciales, qui couvriraient les cas évoqués ? Ce serait là une sage méthode, car ce n'est pas faire, me semble-t-il, du bon travail législatif que de prendre de telles dispositions à la hâte, sans en avoir évalué toutes les incidences.

Je me tourne donc vers vous, monsieur le ministre, et j'attends votre réponse.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Je n'ai pas grand-chose à ajouter aux observations présentées par M. Pillet au nom de la commission et en son nom personnel.

Nous avons déjà eu l'occasion de nous entretenir de ce problème, M. Dreyfus-Schmidt et moi-même. Je comprends bien ses préoccupations et je sais qu'il comprend celles du Gouvernement. Il a, en effet, rappelé que l'objectif de ce projet de loi était de protéger les personnes dans leur habitat et de faciliter la stabilité d'occupation des familles.

Il est évident, monsieur Dreyfus-Schmidt, que l'amendement que vous présentez ne correspond pas à cet objectif. Certes, vous avez fait allusion aux locaux mixtes, qui sont d'abord des locaux d'habitation, mais dont une partie est utilisée à des fins professionnelles ; c'est un élément du « convoi », mais un élément mineur, même si, pour les intéressés, il n'est pas sans importance. Faut-il rapprocher ce problème de celui qui nous occupe ? Je ne le pense pas.

Ainsi que je vous l'ai déjà dit, le Gouvernement accepterait de mener une réflexion sur ce problème spécifique des locaux professionnels, qu'il faudrait peut-être mieux rattacher aux baux commerciaux — je ne préjuge pas la solution qui sera finalement apportée.

Je pense qu'il faudrait traiter ce problème à part.

Je vous donne l'assurance, monsieur Dreyfus-Schmidt, en vous demandant de retirer votre amendement, que le Gouvernement mènera sa réflexion dans les plus brefs délais de façon que cette question, qui vous préoccupe légitimement, soit traitée.

M. le président. Si je comprends bien, le Gouvernement est défavorable à cet amendement ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Oui, monsieur le président.

M. le président. Monsieur Dreyfus-Schmidt, votre amendement est-il maintenu ?

M. Michel Dreyfus-Schmidt. Permettez-moi de faire une brève remarque concernant les propos de M. Pillet. Il vient de nous dire, en effet, concernant les locaux professionnels, qu'il existe très souvent un bail de longue durée, avec promesse de renouvellement, en échange de quoi le loyer est totalement libre. Mais, l'échéance du bail, même de longue durée, arrive vite ! Alors, le professionnel a le couteau sous la gorge et il est en fait obligé, soit d'accepter un loyer très élevé pour rester dans les lieux, soit de partir.

En ce qui concerne les locaux mixtes, je voudrais répondre à M. le ministre que je suis très ennuyé. Lorsque j'ai posé la question, au mois de décembre, il m'a été répondu qu'on allait y réfléchir. Je pensais surtout alors à l'inconvénient qu'il y avait à laisser en dehors de la loi les titulaires de baux à usage professionnel. Depuis, nous nous sommes rendu compte que, sous prétexte de protéger les locataires dans la partie habitat de leur bail, lorsqu'ils avaient un bail à usage mixte, nous les exposions à davantage de risques qu'auparavant, du fait du droit de reprise.

Avant de retirer notre amendement — ce que nous aimerions bien faire, monsieur le ministre, pour tenir compte de ce que vous venez de nous dire, à savoir que vous allez réfléchir à la question dans les plus brefs délais — permettez-moi de vous poser une question, à laquelle M. Pillet n'a pas suffisamment répondu.

Si la loi est votée en l'état, celui qui a un local mixte, avec une partie habitat importante, mais aussi avec une partie professionnelle importante, s'expose, tous les ans, à voir son

propriétaire exercer son droit de reprise pour se loger, lui-même ou ses enfants. Est-ce là ce que vous voulez ? Je ne le crois pas, puisque votre intention est de le protéger dans son habitat.

Peut-être pourrait-on réserver cet amendement, afin de vous laisser le temps de la réflexion pendant que le débat se poursuit. Si j'insiste, c'est que le problème est délicat.

M. Michel Moreigne. Très bien !

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Je ne peux pas promettre à M. Dreyfus-Schmidt que, dans deux semaines, nous serons en mesure de proposer un texte. Ce ne serait pas sérieux. Mais je lui ai donné l'assurance que la question serait étudiée de manière que nous aboutissions dans les plus brefs délais. C'est tout ce que je peux faire.

M. le président. Dois-je comprendre, monsieur le ministre, que vous avez le sentiment que le débat va durer deux semaines ? *(Sourires.)*

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Je ne me prononce pas, monsieur le président.

M. le président. L'amendement est-il maintenu ?

M. Michel Dreyfus-Schmidt. Le groupe socialiste demande une suspension de séance de cinq minutes.

M. le président. Elle est de droit.

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix-huit heures quarante, est reprise à dix-huit heures quarante-cinq.)

M. le président. La séance est reprise.

Monsieur Dreyfus-Schmidt, l'amendement n° 253 est-il maintenu ?

M. Michel Dreyfus-Schmidt. Je demande la réserve de cet amendement jusqu'après l'examen de l'article 6 bis car, suivant ce que le Sénat décidera quant à la possibilité d'exercer le droit de reprise automatiquement ou non, notre position sera différente.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur cette demande de réserve ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Cette demande est justifiée et la commission y est tout à fait favorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement l'accepte.

M. le président. Je consulte le Sénat sur la demande de réserve de l'amendement n° 253 jusqu'après l'examen de l'article 6 bis, formulée par M. Dreyfus-Schmidt.

Il n'y a pas d'opposition ?...

La réserve est ordonnée.

Nous allons aborder l'examen de l'article 3.

M. Paul Pillet, rapporteur. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Paul Pillet, rapporteur. Monsieur le président, l'article 3 est assorti de quatre amendements et de neuf sous-amendements. La discussion sera longue. Est-il raisonnable de commencer l'examen de cet article, alors que nous devons impérativement interrompre nos travaux dans un quart d'heure ? La commission doit, en effet, se réunir à dix-neuf heures pour examiner un certain nombre d'amendements.

M. le président. Monsieur le rapporteur, je vous fais observer que nous travaillons lentement et que nous avançons seulement au rythme de dix amendements à l'heure. Etant donné qu'il reste encore 380 amendements à examiner, il nous faudra trente-huit heures de débat pour achever notre travail.

Cela dit, puisque vous souhaitez que la séance soit suspendue dès maintenant, ne pourrions-nous reprendre nos travaux à vingt et une heures trente ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Je souhaiterais que la séance soit reprise à vingt et une heures quarante-cinq.

M. le président. Le Sénat voudra sans doute accéder à la demande de M. le rapporteur. (*Assentiment.*)

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix-huit heures cinquante, est reprise à vingt et une heures cinquante.)

M. le président. La séance est reprise.

Mes chers collègues, nous poursuivons la discussion du projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

Nous en étions parvenus à l'article 3.

TITRE II

Du contrat de location.

Article 3.

M. le président. « Art. 3. — Le contrat de location est rédigé par écrit; il est établi en deux exemplaires originaux au moins, dont un est remis au locataire lors de la signature. Chaque partie, à la demande de l'autre, doit consentir à tout moment à l'établissement d'un contrat écrit. En cas de colocation, un exemplaire du contrat est remis à chacun des colocataires signataires.

Le contrat de location doit indiquer :

- la consistance de la chose louée;
- la description des locaux et équipements dont le locataire a la jouissance exclusive;
- l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun;
- le montant et les conditions de paiement du loyer;
- si la révision du loyer est prévue au cours du contrat et les conditions de cette révision dans le cas où elle est prévue;
- la date d'effet du contrat;
- si un dépôt de garantie est prévu et le montant de ce dépôt si celui-ci est prévu;
- le régime juridique de la location; lorsque le local fait l'objet d'un contrat de prêt conclu avec le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique, la référence audit contrat ainsi que les modalités de calcul et d'actualisation du loyer-plafond et le montant de ce dernier en vigueur à la date de conclusion du contrat de location.

« Au contrat doivent être annexés :

« — l'état des lieux prévu à l'article 12, établi lors de la remise des clés au locataire;

« — le cas échéant, une copie de la dernière quittance ou du dernier reçu du précédent locataire ne mentionnant pas le nom de celui-ci ainsi que l'état des lieux établi contradictoirement ou par huissier de justice lors de son départ;

« — lorsque l'immeuble est en copropriété, les extraits du règlement de copropriété dûment mis à jour concernant la jouissance et l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges;

— le cas échéant, le contrat d'amélioration visé à l'article 40.

« Seul le locataire peut se prévaloir de la violation des dispositions prévues par les alinéas 2 à 15 du présent article. »

Sur cet article, je suis saisi de quatre amendements et de dix sous-amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier amendement, n° 9 rectifié, présenté par M. Pillet au nom de la commission des lois, a pour objet de rédiger comme suit cet article :

« Le contrat de location est établi par acte notarié ou sous seing privé. Le contrat sous seing privé est fait en deux originaux au moins dont un est remis au locataire; en cas d'acte notarié, une expédition est délivrée au locataire; s'il y a plusieurs locataires, chacun d'eux reçoit un original ou une expédition.

« Le contrat de location doit comporter :

- la consistance de la chose louée;
- la désignation des locaux et équipements, dont le locataire a la jouissance exclusive;
- l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble, qui font l'objet d'un usage commun;
- la destination de la chose louée;
- le prix et les termes de paiement du loyer;
- les règles de révision du loyer si celle-ci est prévue;
- la date d'effet du contrat et sa durée;
- le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

« Lorsque le local fait l'objet d'un contrat de prêt conclu avec le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique, le contrat de location mentionne la référence du contrat de prêt.

« A l'exemplaire qui est remis au locataire doivent être annexées, le cas échéant, une copie de la dernière quittance du locataire précédent, ne mentionnant pas le nom de celui-ci, ainsi que la copie de l'état des lieux établi lors du départ de ce locataire.

« Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le bailleur est tenu, lors de la conclusion du contrat de location, de communiquer au locataire les extraits mis à jour du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et de préciser la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

« Seul le locataire peut se prévaloir de la violation des dispositions du présent article. Chaque partie, à la demande de l'autre, doit accepter, à tout moment, d'établir un contrat conforme aux dispositions du présent article. »

Cet amendement est assorti de dix sous-amendements.

Le premier, n° 112, présenté par M. Laucournet au nom de la commission des affaires économiques, tend, dans le premier alinéa de l'amendement n° 9 rectifié de la commission des lois, à remplace les mots : « remis aux locataires » par les mots : « remis à chaque partie ».

Le deuxième, n° 113, également présenté par M. Laucournet au nom de la commission des affaires économiques, a pour but, après le premier alinéa de l'amendement n° 9 rectifié de la commission des lois, d'insérer un alinéa supplémentaire ainsi rédigé :

« Chaque partie peut exiger à tout moment que le contrat soit complété afin de le rendre conforme aux dispositions de la présente loi. »

Le troisième, n° 114, toujours présenté par M. Laucournet au nom de la commission des affaires économiques, vise, après le premier alinéa de l'amendement n° 9 rectifié de la commission des lois, à insérer un alinéa supplémentaire ainsi rédigé :

« A la demande d'une partie, l'autre partie est tenue de communiquer préalablement à la signature du projet de contrat. »

Le quatrième, n° 394, présenté par MM. Ceccaldi-Pavard et Colin, a pour objet, au sixième alinéa du texte proposé par l'amendement n° 9 rectifié, après les mots : « la chose louée », d'ajouter les dispositions suivantes :

« et l'expression possible de son usage aux ascendants, descendants et collatéraux directs ou toute autre personne, sous réserve d'une autorisation expresse du propriétaire; »

Le cinquième, n° 115, présenté par M. Laucournet au nom de la commission des affaires économiques, tend, après le neuvième alinéa de l'amendement n° 9 rectifié de la commission des lois, à insérer les alinéas suivants :

« — la date à partir de laquelle le bailleur peut résilier le contrat en vertu des dispositions de l'article 6 bis;

« — la date à partir de laquelle le bailleur peut résilier le contrat en vertu des dispositions de l'article 6 ter; »

Le sixième, n° 116, également présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, a pour but de supprimer le douzième alinéa de l'amendement n° 9 rectifié de la commission des lois.

Le septième, n° 316, présenté par M. Collet et les membres du groupe du R.P.R. et apparentés, vise, après les mots : « le nom de celui-ci » à supprimer la fin du douzième alinéa du texte proposé par l'amendement n° 9 rectifié.

Le huitième, n° 117, proposé par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, a pour objet de

remplacer le treizième alinéa de l'amendement n° 9 rectifié de la commission des lois par les alinéas suivants :

« Au contrat, doivent être annexés :

« — les extraits du règlement de copropriété dûment mis à jour concernant la jouissance et l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble et précisant la quote-part afférente au lot loué de chacune des catégories de charges lorsque l'immeuble est soumis aux statuts de la copropriété ;

« — l'accord collectif mentionné à l'article 19, lorsque celui-ci existe ;

« — le contrat d'amélioration visé à l'article 40, lorsque celui-ci existe ;

« — le règlement intérieur du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiment, lorsque celui-ci existe ; »

Le neuvième, n° 118, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, tend à supprimer le dernier alinéa de l'amendement n° 9 rectifié de la commission des lois.

Enfin le dixième, n° 119, également présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, a pour but, à la fin de l'amendement n° 9 rectifié de la commission des lois, d'ajouter un alinéa supplémentaire ainsi rédigé :

« L'état des lieux établi lors de l'entrée du locataire ainsi que celui qui est établi lors du départ du précédent locataire doivent également être joints au contrat dès qu'ils ont été établis. »

Le deuxième amendement, n° 264, présenté par M. Lederman et les membres du groupe communiste et apparenté, a pour objet de supprimer la deuxième phrase du premier alinéa de cet article.

Le troisième amendement, n° 265, présenté par Mme Beau-deau et les membres du groupe communiste et apparenté, tend, au treizième alinéa de cet article, à supprimer les mots : « le cas échéant, ».

Enfin, le quatrième amendement, n° 299, présenté par MM. Bonduel, Béranger et les membres de la formation des sénateurs radicaux de gauche, vise à supprimer le dernier alinéa de cet article.

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 9 rectifié.

M. Paul Pillet, rapporteur. Mes chers collègues, ainsi que vous avez pu le lire, l'article 3 traite du contrat qui devra être établi en vue de la location de locaux d'habitation.

Je vous rappelle, tout d'abord, qu'aux termes du code civil il était possible de louer verbalement ou par écrit et qu'il n'existait aucune obligation d'établir un contrat écrit. Or, l'article 3 du projet de loi qui nous est présenté crée obligation au bailleur et au locataire de conclure un contrat écrit.

De plus, le texte énumère un certain nombre de mentions qui, d'une manière obligatoire, doivent exister dans le contrat écrit, ainsi qu'un certain nombre de documents qui doivent lui être annexés.

Monsieur le ministre, la commission des lois a estimé que ces contraintes allaient créer, dans l'élaboration du contrat et, par voie de conséquence, dans la fixation des rapports entre les bailleurs et les locataires, un certain formalisme dont la lourdeur ne peut échapper à personne. En effet, quand on considère le nombre de pièces, de documents ou de copies de documents qui doivent être annexés au contrat lui-même, on se rend compte qu'un tel formalisme peut entraîner certains inconvénients en raison, précisément, de sa lourdeur.

Le contrat de location, d'après le premier alinéa de l'article 3, doit donc être rédigé par écrit. Or, cet article dispose qu'il doit être établi en deux exemplaires. Cette disposition même semble éliminer la possibilité d'établir un contrat par acte authentique, c'est-à-dire par acte notarié, puisque l'acte notarié, vous le savez, ne peut comporter qu'un original : la minute.

La commission des lois, par l'amendement qu'elle vous présente — lequel concerne d'ailleurs, vous le constaterez, l'ensemble de cet article qui est assez long et assez important — propose une nouvelle rédaction du premier alinéa de l'article.

Il semble nécessaire de sauvegarder la liberté des parties de contracter comme elles l'entendent. Il se peut que, d'un commun accord, elles décident que l'acte authentique est le meilleur moyen de contracter ; il ne faut pas, en tout cas, écarter cette possibilité.

C'est pourquoi votre commission des lois vous propose de prévoir d'une manière expresse que le contrat peut être établi soit par acte sous seing privé, soit par acte notarié, étant entendu que, pour préserver le souci d'information qui était inscrit dans la disposition stipulant qu'un exemplaire original devait être délivré au locataire, s'il s'agit d'un acte notarié, c'est une expédition qui sera délivrée au locataire.

Votre commission des lois vous propose également de supprimer la deuxième phrase de ce premier alinéa pour en transférer le contenu à la fin de l'article 3. En effet, il ne s'agit pas seulement de l'établissement d'un écrit, il faut aussi que le contrat contienne un certain nombre de mentions — qui, je le rappelle, ont un caractère obligatoire — et qu'il soit accompagné des documents que j'évoquais tout à l'heure et qui sont énumérés aux alinéas suivants.

C'est en s'inspirant d'un accord passé en novembre 1973 entre les représentants des organismes propriétaires et gestionnaires et les représentants des locataires et des usagers que cet article énumère les mentions qui, à peine de nullité du contrat, doivent figurer dans l'acte de location. Votre commission des lois vous propose à ce sujet des modifications qui, en fait, n'ont qu'un caractère rédactionnel. Ainsi, il est préférable de substituer à la notion de « conditions de paiement du loyer » celle de « termes de paiement du loyer. »

L'amendement de la commission tend, ensuite, à combler une lacune : dans la liste des mentions obligatoires, on ne voit pas figurer, en effet, un élément essentiel du contrat, je veux parler de sa durée. Votre commission estime indispensable que cette disposition figure dans le contrat de location. En effet, les effets du contrat ne seront pas les mêmes s'il s'agit d'un contrat de six ans ou s'il s'agit d'un contrat de trois ans. La stipulation de la durée est donc un élément essentiel du contrat.

La commission des lois propose également au Sénat de supprimer la référence au régime juridique. Cette notion a été ajoutée au cours du débat à l'Assemblée nationale ; votre commission des lois a pensé qu'elle avait un caractère assez ambigu. Votre rapporteur, comme je l'ai rappelé au début de ce débat, a eu l'occasion d'entendre un grand nombre de personnes qualifiées auxquelles il a demandé la signification qu'il fallait apporter à la référence au régime juridique. Je n'ai pu obtenir aucune réponse qui ait un caractère satisfaisant. Cela démontre donc que cette mention risque de créer des difficultés d'interprétation. C'est pourquoi votre commission vous propose de la supprimer purement et simplement.

En revanche, la commission des lois vous propose de maintenir la deuxième partie de l'alinéa. Celle-ci résulte d'un amendement présenté par la commission des lois de l'Assemblée nationale. Il est, en effet, apparu que, lorsque le local loué fait l'objet d'un contrat de prêt conclu soit avec le Crédit foncier, soit avec la Caisse centrale de coopération économique, le contrat de location doit mentionner la référence audit contrat.

Il nous est apparu difficile, d'un point de vue purement pratique, d'exiger de faire mentionner dans le contrat « les modalités de calcul et d'actualisation du loyer-plafond et le montant de ce dernier en vigueur à la date de conclusion du contrat de location » ; ce sont les termes employés dans le texte. Vous savez que la réglementation relative au loyer-plafond a évolué en plusieurs fois et que rien ne nous permet de supposer qu'elle n'est pas susceptible de varier encore.

Dans ces conditions, il ne faut pas exiger, à mon avis, que le contrat mentionne cette modalité de calcul, qui se trouvera être un élément variable.

Comme je vous le disais tout à l'heure, un assez grand nombre de documents seront annexés au contrat, puisque ce dernier constituera un véritable petit dossier remis au locataire à titre d'information.

Ce dossier comprendra quatre annexes : l'état des lieux dressé lors de la remise des clefs au locataire ; le cas échéant, une copie de la dernière quittance ou du dernier reçu du précédent locataire, le texte précisant que le nom du locataire précédent ne sera pas mentionné, ainsi que l'état des lieux dressé lors de son départ ; lorsque l'immeuble est en copropriété, il devra être annexé au contrat, d'après le texte, les extraits du règlement de copropriété dûment mis à jour concernant la jouissance et l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ; enfin, le cas échéant, le contrat d'amélioration visé à l'article 40.

Il est parfaitement souhaitable que le locataire, au moment où il souscrit le contrat, détienne un maximum d'informations : les documents que je viens d'énumérer contribueront assez

largement à améliorer son information. Mais cela ne va pas sans inconvénient, car il faut tout de même envisager quelle sera l'importance, non négligeable, des frais qui résulteront de cette exigence.

Quelles sont les propositions de la commission des lois ?

D'abord, supprimer l'alinéa concernant l'état des lieux, qui — je le rappelle — sera établi lors de la remise des clés. Pourquoi ? Parce que l'obligation d'annexer cet état des lieux au bail ne pourra être respectée, le contrat étant généralement conclu avant l'entrée dans le logement. L'état des lieux ne pourra donc être annexé au contrat au moment de la signature. Il est apparu préférable à votre commission des lois de prévoir la remise au locataire de l'état des lieux à l'article 12, qui définit les règles d'établissement de ce document.

Comme je l'ai dit tout à l'heure, le projet exige aussi que le locataire reçoive une copie de la dernière quittance ou du dernier reçu. Il s'agit d'une innovation qu'il faut rapprocher de la recherche de la modération des loyers, parce qu'elle permettra au locataire de comparer le montant de son loyer avec celui du précédent occupant du local. Mais la remise de la copie du reçu, si tel est bien l'objectif recherché, ne s'impose pas. Votre commission des lois s'est interrogée sur la définition que l'on peut donner au reçu et à la quittance. Il lui est apparu que le reçu est donné à l'occasion d'un paiement partiel, ce qui est une pratique, je ne dirai pas absolue, mais tout de même relativement courante, tandis que la quittance doit constater le paiement à l'échéance de l'intégralité du loyer.

C'est la raison pour laquelle votre commission des lois vous propose de supprimer la référence à la notion de reçu, car le caractère d'information est déterminé non pas par le reçu, qui ne peut donner aucune indication sur la valeur exacte du loyer, mais bien par la quittance, qui donnera une définition du loyer et des accessoires.

Enfin, il a semblé à votre commission peu opportun d'exiger de la part du bailleur la remise au locataire de l'original de l'état des lieux qui sera établi lors du départ du précédent locataire. Le Sénat sera sans doute d'accord pour estimer qu'une simple copie suffira à assurer l'information qui semble être demandée.

Enfin, lorsque l'immeuble est en copropriété, je rappelle que, selon le texte, devront être annexés au contrat de location « les extraits du règlement de copropriété dûment mis à jour ». J'estime que cette disposition ne sera pas d'une application très facile. En effet, nous savons bien que de très nombreux règlements de copropriété ne sont pas toujours mis à jour. Il n'existe pas d'ailleurs de procédure de mise en conformité des anciens règlements avec les dispositions de la loi du 10 juillet 1965. Il faut souligner que l'établissement d'une copie des extraits du règlement de copropriété représente un coût relativement élevé, compte tenu de l'importance du document qui est ainsi exigé.

Votre commission vous proposera donc une disposition qui lui a semblé infiniment plus raisonnable, c'est-à-dire de revenir au texte du projet de loi, qui prévoyait une simple obligation de communication. Cette disposition semble suffisante au titre de l'information. Elle propose de préciser que le locataire doit prendre connaissance de la clause du règlement de copropriété sur la destination de l'immeuble : cet élément absolument essentiel fixe les caractères de l'occupation.

Enfin, dans cet article, figure la sanction de la violation des dispositions. Seul le locataire, d'après le texte, peut se prévaloir de la violation des dispositions de l'article 3. En cela, nous pouvons dire que le texte qui nous est proposé constitue une dérogation à la règle générale du code civil, qui — je vous le rappelle — permet à toute personne d'invoquer une nullité d'ordre public. Je vous rappelle également que le texte qui nous est proposé est un texte d'ordre public. Il est certain que toute personne peut invoquer cette nullité. La restriction figurant à l'article 3 est donc une dérogation à la règle générale, constituant un privilège accordé au locataire. Dans l'esprit des rédacteurs du texte, il n'est pas douteux que l'on a cherché à protéger le locataire.

Cela nous amène d'ailleurs à considérer que le bailleur de mauvaise foi, selon une règle absolue du droit français, ne doit pas pouvoir se prévaloir de sa propre turpitude. Il semble donc assez normal qu'il ne puisse pas lui-même demander l'annulation d'un contrat de location qui aura été fait en fraude des dispositions de la loi, puisque, par définition, c'est lui qui sera l'auteur de la proposition.

L'amendement de la commission a pour objet de vous proposer une autre rédaction de la deuxième phrase du premier alinéa du texte. Il ne paraît pas souhaitable que le locataire soit tenu de quitter les lieux pour la seule raison que le contrat serait incomplet. Il faut donc permettre une possibilité de réparation des erreurs qui peuvent figurer dans le contrat, erreurs qui peuvent être d'ailleurs la conséquence d'un simple oubli. Chaque partie pourrait, suivant le texte proposé par votre commission des lois, accepter, à la demande de l'autre, d'établir, à tout moment, un contrat conforme aux dispositions de l'article 3. Celle des parties qui constatera l'erreur pourra donc obliger l'autre à la réparer.

Cette disposition pourrait même trouver son application pour un bail établi en fraude de la loi, c'est-à-dire sans l'établissement d'un contrat écrit, qui a reçu un commencement d'exécution. Le locataire, à ce moment-là, pourrait exiger, en vertu du texte que je vous propose, l'établissement d'un contrat écrit.

Je vous prie de m'excuser pour la longueur de cet exposé, mais il est la conséquence de l'importance de l'article 3. Telles sont, mes chers collègues, les propositions de votre commission des lois.

M. le président. La discussion s'ordonne donc sur ce texte.

La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre le sous-amendement n° 112.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Monsieur le président, je voudrais, avec votre accord, proposer une autre méthode et je vais vous expliquer les raisons qui m'ont poussé à entreprendre cette démarche.

La commission saisie pour avis a procédé, comme la commission des lois, à la même étude de cet article. Elle l'avait rédigé, à son tour. Or, pour les raisons que nous avons déjà vues ensemble quand nous avons opéré M. Pillet et moi le rapprochement nécessaire entre nos deux textes, nous avons transformé nos amendements, c'est-à-dire notre rédaction globale de l'article 3, en des sous-amendements au texte de la commission saisie au fond.

Il s'ensuit que j'aurai huit modifications à apporter, qui font l'objet de huit sous-amendements. Si vous me le permettez, monsieur le président, en les exposant les uns après les autres, je vais démontrer la position de la commission des affaires économiques et du Plan, c'est-à-dire expliquer les divergences qui nous séparent du texte que M. le rapporteur Pillet vient d'exposer au Sénat.

M. le président. Je vous en prie.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Les sous-amendements de la commission des affaires économiques et du Plan suivent bien entendu l'ordre de l'amendement général n° 9 rectifié de la commission des lois. Je vais les présenter les uns après les autres.

Le sous-amendement n° 112 concerne le premier alinéa de l'amendement de la commission des lois. Selon la commission, avec le développement des associations de locataires, le propriétaire ne sera plus seul à proposer des contrats de location ; des contrats types pourront être mis à la disposition des preneurs.

Aussi la commission vous propose-t-elle de rectifier l'amendement afin de tenir compte de cette évolution probable. Il conviendra donc, selon la commission, que chaque partie au contrat dispose d'un exemplaire du contrat de location.

Je voudrais d'ailleurs modifier ce sous-amendement en remplaçant les mots : « est remis au locataire » et « est délivrée au locataire », qui figurent dans le premier alinéa de l'amendement n° 9 rectifié, par les mots : « est remis à chaque partie » et « est délivrée à chaque partie ».

M. le président. Je vous ferai remarquer que le mot : « locataire » est au singulier dans l'amendement de la commission des lois et au pluriel dans votre sous-amendement. C'est bien le singulier qu'il faut entendre ?

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Oui, monsieur le président.

M. le président. Je suis donc saisi par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, d'un sous-amendement n° 112 rectifié à l'amendement n° 9 rectifié de la commission des lois, qui tend, dans le premier alinéa de l'amendement, à remplacer les mots : « est remis au locataire », par

les mots : « est remis à chaque partie », et les mots : « est délivrée au locataire », par les mots : « est délivrée à chaque partie ».

Veuillez poursuivre, monsieur le rapporteur pour avis.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Avec l'amendement n° 113, la commission vous propose de reprendre une idée qui était contenue dans l'amendement adopté par l'Assemblée nationale en disant que chaque partie pourra à tout moment demander l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions de l'article.

La même idée est contenue dans le dernier alinéa de texte de la commission des lois et je proposerai, lorsque nous y arriverons et pour d'autres raisons, de le supprimer. M. Lederman a déposé également un amendement n° 264 qui va dans le même sens que celui de la commission.

Le sous-amendement n° 114 résulte d'une proposition présentée par notre collègue M. Dumont devant notre commission. Celle-ci l'a adopté. Ce texte propose qu'à la demande d'une partie, l'autre partie soit tenue de communiquer préalablement à la signature le projet de contrat.

M. Dumont, et la commission qui l'a suivi, ont souhaité que le locataire ait le temps de réfléchir tranquillement sur un texte qu'il aurait en main et qu'il aurait pu étudier préalablement à la signature.

Le sous-amendement n° 115 tend à l'insertion de deux alinéas nouveaux. La commission, saisie pour avis, a estimé qu'il était nécessaire de préciser dans le contrat la durée de celui-ci ainsi que la date à partir de laquelle le bailleur aura la possibilité de résilier le contrat, soit en vertu du droit de reprise de l'article 6 bis, soit pour vendre le logement, article 6 ter.

Ces précisions peuvent permettre au locataire de savoir pendant combien de temps il est assuré de rester dans les lieux. En effet, il est à craindre, si ces stipulations n'existent pas, que de nombreux locataires ne croient pouvoir rester trois à six ans dans le logement, ce qui n'est pas toujours le cas. Le texte adopté par l'Assemblée nationale protégerait les grosses sociétés qui ont l'habitude d'organiser leurs contrats, de les écrire, et nous avons tenu à protéger les petits bailleurs et les petits locataires qui ont besoin de savoir quelle est la durée du contrat.

Il a semblé logique à la commission que le droit de reprise pour vendre ou pour habiter soi-même le local soit clairement prévu dans les contrats en indiquant les dates à partir desquelles ces droits pourront s'exercer. Nous pensons éviter, de la sorte, un certain nombre d'erreurs d'interprétation.

Quant au sous-amendement n° 116, il vise à supprimer le douzième alinéa de l'amendement n° 9 de la commission des lois, qui traite de la remise de la quittance. Nous allons proposer, quant à nous, pour éviter cette surcharge de travail, ainsi que la difficulté de conserver des quittances, de prévoir que le montant de la dernière quittance soit inscrit dans l'état des lieux établi au moment de la sortie du dernier locataire. Au lieu d'avoir soit une quittance, soit un reçu, comme le prévoit la commission des lois, nous souhaitons que l'état de sortie du locataire précédent prévienne l'inscription du dernier loyer du sortant.

Ce sous-amendement n° 116 s'articule d'ailleurs avec le sous-amendement n° 119, que nous verrons tout à l'heure.

Cette nouvelle modalité d'inscription du loyer précédent sur l'état des lieux se traduit, à nos yeux, par la suppression de la fourniture d'un reçu ou d'une quittance.

Le sous-amendement n° 117 vise les annexions au contrat. Il nous a semblé que notre sous-amendement était assez précis. Voici, en fait, quels seront les documents qui devront être annexés au contrat et le dossier sera effectivement assez volumineux, je le reconnais : les extraits du règlement de copropriété, l'accord mentionné à l'article 19, qui est l'accord d'immeuble, le contrat de l'article 40 qui est l'accord d'amélioration et le règlement intérieur. Ainsi le locataire connaîtra-t-il ses droits mais aussi ses obligations. Certes, le document de base sera épais, mais il assurera la sécurité du bailleur et celle du locataire.

Le sous-amendement n° 118 propose la suppression du dernier alinéa de l'amendement n° 9 rectifié. La commission estime que ce dernier alinéa, qui prévoit que « seul le locataire peut se prévaloir de la violation des dispositions » de l'article 3, est contraire à l'équilibre entre les droits des bailleurs et des locataires. En effet, il est probable que dans un avenir proche les locataires pourront, eux aussi, présenter aux propriétaires un contrat-type. Nous avons considéré qu'il était préférable de prévoir que les deux parties pourraient se prévaloir de la violation dudit article, ce qui est le cas actuellement.

Evidemment, si le contrat proposé par le propriétaire était erroné, celui-ci ne pourrait pas s'en prévaloir.

Le droit commun actuel permet déjà d'assurer la protection du locataire contre les intentions frauduleuses du propriétaire. L'amendement présenté par M. Bonduel va, me semble-t-il, dans le même sens que les préoccupations de la commission saisie pour avis.

Enfin, en priant le Sénat de m'excuser pour cette longue présentation, le sous-amendement n° 119, qui vise à insérer un alinéa supplémentaire à la fin de l'amendement n° 9 rectifié, prévoit que « l'état des lieux établi lors de l'entrée du locataire ainsi que celui qui est établi lors du départ du précédent locataire doivent également être joints au contrat, dès qu'ils ont été établis ».

La simplification que la commission a essayé d'apporter vise la suppression de la communication du reçu ou de la quittance précédents, dont la délivrance posait des problèmes assez considérables, notamment aux bailleurs institutionnels.

Plutôt que de demander à un office d'H. L. M. de conserver 5 000, 8 000 ou 10 000 quittances en attente des demandes qui pourraient lui être faites, nous prévoyons que la mention du loyer précédent figure sur l'état des lieux du sortant et comme il est intégré dans le contrat du rentrant, la situation est claire et connue. Nous avons pensé qu'il s'agissait là d'une simplification intéressante.

Telles sont, mes chers collègues, les modifications que votre commission souhaite apporter à la rédaction de la commission saisie au fond.

M. le président. La parole est à M. Ceccaldi-Pavard, pour défendre le sous-amendement n° 394.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard. Monsieur le président, ce sous-amendement a pour objet de compléter le sixième alinéa de l'amendement n° 9 rectifié, c'est-à-dire celui qui a trait à la destination de la chose louée, laquelle doit figurer dans le contrat de location. En effet, la destination de la chose louée implique l'obligation de mentionner la famille qui va occuper le logement. Il nous a semblé qu'il était opportun d'indiquer l'extension possible de la famille aux ascendants, descendants et collatéraux directs ou toute autre personne, mais avec l'autorisation expresse du propriétaire, et cela à la fois dans l'intérêt du propriétaire et des colocataires.

En effet, ceux qui, comme moi, ont la charge d'une société d'H. L. M. ou d'un office d'H. L. M. savent que, bien souvent, on loue un logement de quatre pièces pour quatre personnes, par exemple, et que, au bout d'un certain temps, on retrouve ce logement occupé par huit ou dix personnes, ce qui entraîne des protestations de tous les voisins. Par conséquent, il nous a semblé utile de préciser, par ce sous-amendement, que la destination de la chose louée pouvait être modifiée sous réserve, bien entendu, d'une autorisation expresse du propriétaire.

M. le président. La parole est à M. Collet, pour défendre le sous-amendement n° 316.

M. François Collet. Curieusement, notre réflexion est allée à l'opposé de celle de la commission des affaires économiques et du Plan, puisque nous avons eu le souci d'alléger la procédure, alors que, il faut bien le reconnaître, dans un luxe de précautions, nos collègues de la commission des affaires économiques ne font que rendre de plus en plus volumineux le contrat de location. Je ne voudrais pas « brocarder » leur travail mais j'ai l'impression de me trouver en pleine bureaucratie courtelinesque.

Que l'on me permette donc une tentative d'allègement. Il me semble parfaitement inutile, dans l'immense majorité des cas, d'alourdir un contrat de location par la production de l'état des lieux au départ de l'ancien locataire. En cas de contestation, il sera toujours possible de le faire produire. Véritablement, nous en arrivons à exiger des actes qui, augmentés de leurs annexes, seront absolument inutilisables, inmaniables, inclassables. Ainsi, l'ensemble du travail demandé au bailleur ne sera plus à la portée des petits propriétaires, et cela nous semble tout à fait déraisonnable.

C'est la raison pour laquelle nous proposons de raccourcir le douzième alinéa en supprimant l'obligation d'annexer l'état des lieux établi lors du départ du locataire précédent.

M. le président. La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 264.

M. Charles Lederman. La deuxième phrase du premier alinéa de l'article 3 est inutile puisque la première prévoit que le

contrat de location est rédigé par écrit. Elle est au surplus dangereuse car elle réintroduit implicitement la possibilité d'un bail verbal. C'est pourquoi nous en demandons la suppression.

M. le président. La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 265.

M. Charles Lederman. Le texte adopté par l'Assemblée nationale est le suivant : « — le cas échéant, le contrat d'amélioration visé à l'article 40 ». Pourquoi « le cas échéant » ? S'il n'y a pas de contrat d'amélioration, il est bien évident qu'on ne peut pas l'annexer ; mais s'il y en a un, il faut l'annexer. Les mots : « le cas échéant, le contrat d'amélioration... » peuvent donner lieu à discussion.

Si on me dit que les mots « le cas échéant » signifient qu'il n'y a pas de contrat d'amélioration, je ne vois pas la nécessité d'en parler. Alors, pour plus de clarté, il serait bon de les supprimer. Le contrat existe ou n'existe pas. On le produit s'il existe, on n'a pas à le produire s'il n'existe pas.

M. le président. La parole est à M. Bonduel, pour défendre l'amendement n° 299.

M. Stéphane Bonduel. Notre collègue Collet a évoqué tout à l'heure la lourdeur et la complexité du texte. Nous allons, par cet amendement, le simplifier puisque nous proposons de supprimer un alinéa. Ce faisant, nous rejoignons les préoccupations de la commission des affaires économiques et du Plan telles qu'elles ont été exprimées tout à l'heure par notre collègue Laucournet.

L'amendement que mes collègues sénateurs radicaux de gauche et moi-même présentons a reçu — je suis autorisé à le dire — l'approbation de l'ensemble du groupe de la gauche démocratique. Il a pour objet de rétablir l'équilibre nécessaire, et d'ailleurs conforme au droit français, entre bailleur et locataire en cas de violation des alinéas 2 à 15 du contrat de location. C'est une notion essentielle et, me semble-t-il, tout à fait conforme aux articles 1134 et suivants du code civil. De même que chaque partie, à la demande de l'autre, doit consentir à tout moment à l'établissement d'un contrat écrit, de même ces stipulations s'imposent à chacune d'elles et le recours à la loi, en cas de violation, doit être possible pour l'une comme pour l'autre.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 112 rectifié ?

M. Paul Pillet, rapporteur. L'amendement n° 9 rectifié de la commission des lois, qui réécrit en fait l'article 3 du projet de loi, constitue un élément capital dans la position prise par la commission. C'est la raison pour laquelle elle est obligée, afin de ne pas détruire l'édifice qui est proposé au Sénat, de maintenir une certaine rigueur à l'égard des sous-amendements qui affectent ledit amendement.

Je vais tenter d'expliquer la position de la commission des lois sur tous les points soulevés par les sous-amendements, notamment par ceux relativement nombreux présentés par notre collègue M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques. Vous verrez quelle est la cohérence de cette position et si elle doit ou non s'imposer.

La commission sera souvent défavorable aux propositions qui nous sont faites, et ce dans le souci de construire un édifice harmonieux, clair, qui remplisse le rôle prescrit au texte et qui, surtout, ne crée pas des difficultés ou ne provoque pas des contestations qui pourraient compliquer largement son application. Voilà ce que je tenais à dire en préambule.

La commission a donné un avis favorable au sous-amendement n° 112 rectifié. En effet, l'original ou, s'il s'agit d'un acte notarié, l'expédition, sera remis à chaque partie, au bailleur comme au locataire.

M. le président. Et qu'en est-il du sous-amendement n° 113, monsieur le rapporteur ?

M. Paul Pillet, rapporteur. La commission n'a pu donner un avis favorable à ce sous-amendement, estimant que la disposition proposée trouverait une bien meilleure place à la fin de l'article 3.

De quoi s'agit-il ? Il s'agit de rendre un contrat de location conforme aux dispositions de l'article 3, c'est-à-dire, je vous le rappelle, aux mentions obligatoires et à leurs annexes, avec, tout d'abord, l'existence d'un écrit.

Or le sous-amendement de la commission des affaires économiques est, il faut le constater, nettement moins complet que celui de la commission des lois ; il ne règle pas le problème du bail verbal qui peut exister dans le cas où les actes constatant le fait de location ont pu être accomplis alors que le contrat qui doit être signé — puisque la loi l'impose — n'est pas encore établi. Il peut y avoir une sorte de remise des clés préalable, au cours de laquelle on indiquera que le contrat sera signé à une date proche, mais ultérieure. Dans ce cas, le bailleur ou le locataire peut se trouver désarmé si l'autre partie fait preuve de mauvaise volonté. Il faut donc prévoir le cas où chacune des parties pourra exiger l'application de la loi.

La commission des lois, dans sa proposition, rappelle cette obligation absolue. Elle donne donc un avis défavorable au sous-amendement n° 113.

M. le président. Monsieur le rapporteur pour avis, M. le rapporteur de la commission des lois vient de vous dire que votre sous-amendement n° 113 se trouve satisfait par la deuxième phrase du quatorzième et dernier alinéa de son amendement n° 9 rectifié. Dans ces conditions, maintenez-vous votre sous-amendement ?

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Je le retire, monsieur le président.

M. le président. Le sous-amendement n° 113 est retiré. Quel est l'avis de la commission des lois sur le sous-amendement n° 114 ?

M. Paul Pillet, rapporteur. La commission des lois est défavorable à ce sous-amendement car la précision qu'il apporte lui semble tout à fait inutile.

Il est évident que chacune des parties doit avoir communication du projet avant la signature du contrat. De toute façon — je me permets de le faire remarquer très amicalement à notre collègue — le texte serait incomplet car aucun délai n'est fixé pour la communication préalable.

L'avis défavorable de la commission des lois a surtout été fondé sur l'inutilité de cette précision.

M. le président. Monsieur le rapporteur pour avis, le sous-amendement n° 114 est-il maintenu ?

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Oui, monsieur le président.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 394 présenté par M. Ceccaldi-Pavard ?

M. Paul Pillet, rapporteur. La commission des lois n'a pas examiné ce sous-amendement qui a été déposé tardivement. Je me demande si notre collègue Ceccaldi-Pavard a bien pesé les conséquences qui découleraient du texte qu'il nous propose. En suggérant d'ajouter les dispositions suivantes : « et l'extension possible de son usage aux ascendants, descendants et collatéraux... », il se réfère à une situation qu'il a pu constater mais qui a tout de même un caractère exceptionnel. Or si ces dispositions étaient adoptées, elles interdiraient au locataire de recevoir ses ascendants, ses descendants ou ses collatéraux, et même de recevoir ses enfants. Je suis sûr que ce n'est pas ce que veut M. Ceccaldi-Pavard.

C'est pourquoi, sans préjuger l'opinion de la commission des lois, je pense qu'elle aurait donné un avis défavorable à ce sous-amendement.

M. le président. Monsieur Ceccaldi-Pavard, maintenez-vous votre amendement ?

M. Pierre Ceccaldi-Pavard. Je voudrais indiquer à notre rapporteur qu'il y a une nuance entre recevoir ses enfants et leur demander d'habiter continuellement avec soi. Nous avons connu trop souvent des cas, notamment dans les H.L.M., où une famille de cinq personnes en comptait dix ou douze au bout d'un certain temps.

Je ne veux pas me battre avec la commission et veux bien retirer mon sous-amendement. Mais je tenais à en rappeler simplement l'esprit.

M. le président. Veuillez poursuivre, monsieur le rapporteur.

M. Paul Pillet, rapporteur. M. Ceccaldi-Pavard n'a pas songé à une situation extrêmement fréquente. A la suite d'un décès, par exemple, un enfant peut venir habiter chez ses parents.

Or, son texte, pris à la lettre, interdirait cette situation. Je suis sûr que ce n'est pas cela que vous voulez, mon cher collègue.

La commission a émis un avis défavorable au sous-amendement n° 115 parce qu'il est absolument contraire à la position adoptée par votre commission des lois. Le bailleur, s'il peut reprendre chaque année le logement en vue de l'habiter, devra insérer la clause de résiliation prévue à l'article 6. Le premier alinéa du sous-amendement est donc dépourvu de notion utilitaire.

Quant au deuxième alinéa, il est contraire à la position de votre commission car le contrat de location pourra être résilié à tout moment. Il n'est donc pas possible de mentionner la date du contrat.

La position que je viens de prendre au nom de la commission me semble revêtir un caractère absolument essentiel. Il faudra donc que le Sénat se prononce d'une manière très catégorique sur ce sous-amendement n° 115.

Le sous-amendement n° 116 de M. Laucournet propose la suppression du deuxième alinéa de la commission. Cette dernière a émis un avis défavorable car il convient, de toute façon, d'annexer à l'exemplaire remis au locataire une copie de la dernière quittance du locataire précédent ainsi que la copie de l'état des lieux établi lors du départ du locataire. Le deuxième alinéa doit donc être maintenu.

Si, véritablement, notre collègue M. Laucournet voulait envisager la suppression de ce document d'information que représente la quittance, cette disposition devrait trouver place dans le contrat et non dans l'état des lieux, qui est établi à un moment où des personnes intéressées n'ont souvent pas encore connaissance de l'information contenue dans la quittance.

La commission est également défavorable au sous-amendement n° 316, de M. Collet, qui est identique au sous-amendement n° 116 de la commission des affaires économiques.

J'en arrive au sous-amendement n° 117. Là encore, on constate une divergence entre les opinions exprimées par la commission des affaires économiques et les dispositions adoptées par la commission des lois. Je suis obligé de constater que l'adoption de ce sous-amendement allongerait encore la liste, déjà fort longue — nous l'avons déjà dit — des annexes. La commission des lois a prévu que les documents énumérés à la fin de l'article 3 seraient annexés au seul exemplaire remis au locataire. En effet, il semble inutile d'annexer ces documents à l'exemplaire du bailleur puisque c'est au fond ce dernier qui doit fournir l'information.

Le deuxième point concerne le règlement de copropriété. Compte tenu de la lourdeur, que nous avons les uns et les autres évoquée, de la procédure comportant l'annexion de la copie, votre commission des lois a prévu une simple obligation de communication. En cela, elle est revenue sur le texte du projet de loi initial. La commission des affaires économiques n'a pas mentionné la destination, et c'est notre collègue M. Collet qui a souhaité insérer cette précision, laquelle a semblé capitale à votre commission des lois car la rédaction proposée dans le sous-amendement peut laisser supposer que le bailleur serait en somme tenu d'annexer les extraits du règlement de copropriété. Vous avouerez à tout le moins qu'il faudrait prévoir là une copie, et pas autre chose.

Troisièmement, les accords collectifs mentionnés à l'article 19. Là, l'obligation d'annexer l'accord collectif qui serait éventuellement signé en application de cet article a semblé à votre commission des lois contraire, je dirai presque à la philosophie générale de l'amendement n° 9 de la commission, puisque ce dernier proposait de réduire ce formalisme excessif que j'évoquais tout à l'heure et qui était imposé dans le texte voté par l'Assemblée nationale — cela, bien entendu, a toujours été le souci de votre commission — sans pour autant supprimer ou réduire l'information qui est due au locataire.

Enfin, l'accord collectif peut être conclu après la signature du contrat de location, cela me semble évident. Il serait donc logique que cet accord fût remis à chacun des locataires, et peut-être faudrait-il également ne mentionner que l'accord collectif approuvé par les locataires alors que cet accord lie, il ne faut pas l'oublier, l'ensemble des locataires. Mais je dois de toute manière constater que si une disposition semblable devait apparaître, elle trouverait une bien meilleure place à l'article 19.

J'en viens au contrat d'amélioration visé à l'article 40. La commission des lois a estimé qu'il était nécessaire de transférer le contenu de cette règle à l'article 40 puisque ce dernier précise ce que doit être le contrat d'amélioration. La rédaction du sous-amendement n° 117 peut laisser penser que le bailleur serait obligé d'annexer l'original du contrat d'amélioration. Là encore, il ne pourrait être question que d'une copie.

Enfin, ma dernière observation sur le sous-amendement n° 117 concerne le règlement intérieur du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments. La commission des lois a considéré que la solution prévue à l'article 43 bis, qui résulte d'un amendement — je le rappelle — présenté à l'Assemblée nationale par le groupe communiste, est infiniment préférable. Le règlement intérieur doit être affiché et, si le locataire le demande, le bailleur ou le gestionnaire doit en adresser une copie.

Vous constatez, mes chers collègues, que ce sous-amendement n° 117 propose des dispositions très importantes. Aussi demanderai-je, là encore, au Sénat de se prononcer d'une manière catégorique.

J'en arrive au sous-amendement n° 118.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Mon cher collègue, voulez-vous me permettre de vous interrompre ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Je vous en prie.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, avec l'autorisation de l'orateur.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Monsieur le président, il convient de rectifier ce sous-amendement pour tenir compte du retrait du sous-amendement n° 113.

Je propose, en conséquence, de le rédiger ainsi : « Supprimer la première phrase du dernier alinéa de l'amendement n° 9 de la commission des lois. »

M. le président. Nous sommes donc désormais en présence d'un sous-amendement n° 118 rectifié ainsi rédigé : « Supprimer la première phrase du dernier alinéa de l'amendement n° 9 rectifié de la commission des lois. »

M. le président. Veuillez poursuivre, monsieur le rapporteur.

M. Paul Pillet, rapporteur. Monsieur le président, je ne pense pas que la modification qui vient d'être proposée soit de nature à changer l'avis défavorable émis par la commission des lois. Celle-ci, en effet, a estimé qu'il était nécessaire de maintenir ce dernier alinéa dans sa totalité.

Seul le locataire peut se prévaloir des dispositions de l'article 3. Chacune des parties, à la demande de l'autre, devra accepter à tout moment d'établir le contrat conformément aux dispositions de l'article. Tout cela me semble essentiel.

Quant au sous-amendement n° 119, il n'a pu être accepté par la commission des lois. En effet, c'est lors de la remise des clés que l'état des lieux doit être établi, puisque c'est la traduction matérielle, en somme, de l'entrée en jouissance du nouveau locataire.

On peut s'interroger également — et la commission l'a fait — sur le sens des mots : « joints au contrat », car l'état des lieux, ainsi que j'ai eu l'occasion de le dire, sera presque toujours établi après la signature du contrat.

Enfin, la commission des lois a prévu, à l'article 12, une règle immuable infiniment plus complète puisqu'elle précise qu'une copie de l'état des lieux devra être remise au locataire lors de la remise des clés et lors de la restitution de celles-ci, car cette remise et cette restitution fixent bien concrètement le début et la fin de l'acte de location.

Sur l'amendement n° 264, la commission a émis un avis défavorable. Elle ne saurait suivre M. Lederman lorsqu'il prétend que la deuxième phrase du premier alinéa de l'article 3 est inutile et dangereuse. En tout état de cause, elle ne peut introduire ou réintroduire de manière implicite la possibilité du bail verbal. Simplement — j'ai déjà eu l'occasion de l'évoquer tout à l'heure — dans une négociation qui, généralement, je le souhaite pour tous, n'a pas un caractère agressif, il se peut qu'il intervienne une remise des clés qui soit une concrétisation avant l'établissement du contrat. En l'occurrence, il est absolument certain que la possibilité doit être donnée, à tout moment, d'établir le contrat écrit.

Pour ce qui est du bail verbal, nous n'avons rien à craindre puisqu'à partir du moment où les dispositions du projet de loi seront adoptées il deviendra contraire à l'ordre public et sera donc frappé de nullité.

La deuxième phrase a simplement pour objet, comme je viens de l'expliquer, de contraindre l'une des parties, dans les cas que j'évoquais tout à l'heure, à établir un bail conformément à la loi. Votre commission a repris cette phrase dans son amendement pour la placer à la fin de l'article, car elle a considéré que c'était là qu'elle devait se situer.

J'en viens à l'amendement n° 265. La commission des lois n'a pas jugé opportun de supprimer les mots : « le cas échéant ». L'obligation d'annexer une quittance ne peut pas être satisfaite dans tous les cas. C'est ainsi que, si un local n'a jamais été loué, aucune quittance n'aura été établie. Aussi est-il nécessaire de faire figurer les mots « le cas échéant » dans l'hypothèse où le logement serait mis en location pour la première fois. En outre — cela a été évoqué par certains d'entre nous — il est possible que le locataire n'ait jamais exigé la remise d'une quittance, ce qui se produit tout de même dans un certain nombre de cas.

Quant à l'amendement n° 299, deux raisons ont motivé l'avis défavorable émis par la commission des lois.

D'abord, la première phrase réserve le droit d'agir en nullité au seul locataire. Il convient de déjouer la fraude éventuelle d'un bailleur qui établirait volontairement un contrat non conforme aux dispositions de la loi et, en vertu de la règle de l'ordre public, cela lui permettrait de demander l'annulation.

Ensuite, la seconde phrase du dernier alinéa doit être maintenue car elle permettra à chaque partie de contraindre l'autre à établir un contrat conforme à la loi.

Dans ces conditions, la commission des lois ne peut qu'émettre un avis défavorable sur l'amendement n° 299.

M. le président. Monsieur Lederman, votre amendement n° 264 n'est-il pas satisfait par l'amendement n° 9 rectifié de la commission ?

M. Charles Lederman. Non, monsieur le président.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Mes chers collègues, avant que le Gouvernement s'exprime et que le Sénat se détermine par son vote sur chacun des sous-amendements, je voudrais faire deux observations.

M. Pillet a exposé la position de la commission des lois d'une façon qui est homogène parce que cette commission a réécrit l'article. La commission des affaires économiques aurait pu, elle aussi, présenter une rédaction homogène et je vous prie de croire que, si elle l'avait fait, sa rédaction aurait été homogène. Mais si elle ne l'est pas, c'est que les accords que nous avons passés en vue de la présente discussion m'ont obligé à découper notre proposition homogène en huit tranches ; c'est pourquoi le résultat peut paraître hétérogène. Mais le tout est très homogène également.

Si nous avions laissé nos deux textes opposés, nous aurions discuté alinéa par alinéa, nous aurions voté par division et nous nous retrouverions dans la même situation qu'actuellement.

Je le dis donc au Gouvernement comme au Sénat, il convient de considérer que les sous-amendements de la commission des affaires économiques peuvent s'intégrer dans un ensemble de façon homogène mais ils peuvent également, nous y avons veillé, se présenter comme des ajouts ou des substitutions à l'amendement de la commission des lois.

M. Pillet a reconnu que certains éléments étaient valables dans notre présentation mais que telle disposition proposée s'insérerait mieux à l'article 19, telle autre à l'article 40, telle autre à l'article 43 bis. Or nous avons voulu les faire figurer à l'article 3 parce qu'elles sont en rapport avec le contrat.

Celui-ci est le seul processus qui permet l'information globale du locataire, le seul document qui définit les droits et les devoirs du locataire et du bailleur.

Je crois que cela correspond à l'esprit du projet de loi. C'est pourquoi, avant que nous allions plus loin dans le débat, je voulais formuler ces deux observations qui, pour la commission des affaires économiques, sont fondamentales.

M. Paul Pillet, rapporteur. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Paul Pillet, rapporteur. Je dirai très amicalement à M. le rapporteur pour avis que la commission des lois joue en la circonstance le rôle qui doit être celui d'une commission saisie au fond. Elle est très attentive aux avis qui peuvent être donnés par les commissions saisies pour avis mais elle a l'obligation, étant saisie au fond, de veiller à la construction même du texte qui doit être soumis à l'approbation du Sénat.

Nous avons accompli, mon cher collègue, un effort permanent pour effectuer un travail en commun. Dans ce domaine, la commission des lois et son rapporteur ont démontré, sans jamais formuler aucune observation sur la manière dont les échanges de vues préalables se sont déroulés, leur souci de tenir compte des avis et de collaborer à la construction d'un texte qui donnerait satisfaction. Mais il ne faut pas inverser les rôles et je ne laisserai pas atténuer ce que doit être la mission d'une commission saisie au fond.

La commission des lois, lorsqu'elle est saisie au fond d'un texte, est toujours soucieuse de ses prérogatives et elle entend les exercer.

Lorsque la commission des lois est saisie pour avis, vous avez déjà pu constater qu'elle s'applique à donner des avis dans le cadre de la construction proposée par la commission saisie au fond.

Tel doit être le déroulement normal de nos débats et je me devais, au nom de la commission des lois, de le rappeler.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'ensemble des sous-amendements et des amendements portant sur l'article 3 ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Monsieur le président, j'ai apprécié le travail accompli par les deux commissions qui ont eu chacune le souci de la cohérence de leurs propositions respectives et qui ont essayé ensuite de les rapprocher. De ce fait, on comprendra que je sois obligé de choisir, non pas que tel texte me paraisse meilleur que tel autre, mais il y a une cohérence à retenir et celle de la commission des lois qui apparaît dans l'amendement n° 9 rectifié me semble bonne.

Je donne donc un avis favorable du Gouvernement à l'amendement n° 9 rectifié qui apporte des précisions intéressantes.

Sur le sous-amendement n° 112 rectifié, le Gouvernement est favorable.

Le sous-amendement n° 114 ne me paraît pas indispensable mais il ne présente pas d'inconvénient. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

En ce qui concerne le sous-amendement n° 394, l'argumentation du rapporteur est exactement celle que j'aurais pu développer. Mon avis est donc défavorable.

Quant au sous-amendement n° 115, ses deux alinéas ne me paraissent pas indispensables ; le Gouvernement est contre.

Le Gouvernement n'est pas favorable non plus au sous-amendement n° 116 car le nouveau locataire doit avoir communication du dernier loyer du précédent locataire ainsi que de l'état des lieux à la sortie de celui-ci.

Pour la même raison, le Gouvernement s'oppose au sous-amendement n° 316.

En ce qui concerne le sous-amendement n° 117, je ne vous cacherai pas mon embarras dans la mesure où, comme il a été rappelé, ce texte reprend des éléments figurant dans d'autres articles. La commission des affaires économiques les regroupe à cet endroit du texte. Cette cohérence me paraît recevable. L'avis du Gouvernement est donc favorable à ce sous-amendement.

En ce qui concerne le sous-amendement n° 118 rectifié, qui est d'ailleurs identique à l'amendement n° 299, le Gouvernement émet un avis analogue à celui de la commission des lois, c'est-à-dire un avis défavorable.

Je rappelle les raisons de cette opposition bien que M. le rapporteur ait fait à ce propos des observations très pertinentes. Sans doute ce texte ne donne-t-il pas l'impression d'un équilibre juridiquement satisfaisant, comme cela a été remarqué par les uns et par les autres, mais cela est habituel lorsqu'un texte de loi réglemente un contrat d'adhésion entre partenaires placés de fait ou économiquement dans une position inégale. Cependant, ce déséquilibre est tempéré par la dernière phrase — c'est pourquoi nous y tenons — qui permet au propriétaire de demander la rectification du bail.

L'ensemble de l'alinéa — M. le rapporteur l'a dit — signifie seulement que le propriétaire ne peut pas se prévaloir directement d'un contrat défectueux, puisqu'il en est l'auteur, mais qu'il peut remédier ultérieurement aux insuffisances de ce contrat. Voilà pourquoi nous tenons à ce texte.

Sur le sous-amendement n° 119, le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

Je donne un avis défavorable à l'amendement n° 264 car il me paraît inutile.

Pour l'amendement n° 265, le Gouvernement est également défavorable. En effet, les termes « le cas échéant » avaient été introduits à l'Assemblée nationale et nous les avions retenus car ils signifiaient : s'il y a lieu. Il nous importait de souligner cette particularité. Cette condition étant remplie, il s'agit d'une simple formule française.

M. Paul Pillet, rapporteur. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Paul Pillet, rapporteur. Monsieur le président, cet article 3 a donné lieu à un assez long débat et une certaine remise en ordre des esprits me semble indispensable. C'est la raison pour laquelle, au nom de la commission des lois, je sollicite une suspension de séance d'un quart d'heure.

M. le président. Votre demande est de droit. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à vingt-trois heures quinze, est reprise à vingt-trois heures trente.)

M. le président. La séance est reprise.

Je vais inviter le Sénat à se prononcer sur les amendements et sous-amendements dont nous avons précédemment discuté.

Personne ne demande la parole?...

Je mets aux voix le sous-amendement n° 112 rectifié, accepté par la commission et par le Gouvernement.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix le sous-amendement n° 114, repoussé par la commission et pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

M. Charles Lederman. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Lederman.

M. Charles Lederman. Ce sous-amendement me paraît important.

On parle d'information nécessaire, et il me semble que c'est bien. Or, les parties qui signent ne se trouvent pas à égalité, quoi qu'on en dise. Lire, avant de le signer, un contrat de location est déjà, à l'heure actuelle, pour la plupart des locataires, un exercice difficile. Avec les obligations nouvelles qui sont prévues dans le texte, on va se trouver en présence de contrats — des contrats-types vraisemblablement — encore plus compliqués. Il est donc encore plus nécessaire aujourd'hui qu'hier que le locataire puisse avoir connaissance du texte qu'il est appelé à signer, qu'il puisse l'étudier et, éventuellement, demander conseil avant de le signer.

Dans ces conditions, j'estime que ce sous-amendement devrait être accepté. Encore une fois, il est indispensable que la partie en général la moins informée ait la possibilité de lire attentivement le contrat et éventuellement de demander conseil.

M. Raymond Dumont. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Dumont.

M. Raymond Dumont. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le rapporteur de la commission saisie pour avis, M. Laucournet, m'ayant désigné comme étant le père de ce sous-amendement, permettez que je défende mon enfant et que je tente de le sauver. Si je n'agissais pas ainsi, je serais un père dénaturé. *(Sourires.)*

En présentant cette proposition, que la commission des affaires économiques a bien voulu faire sienne, j'ai voulu éviter les causes de contestation entre bailleurs et locataires en permettant à chacune des deux parties de réfléchir préalablement à la signature du contrat.

Mon collègue M. Lederman vient de dire excellemment qu'il fallait voir les choses dans leur réalité. Or il n'est pas vrai que les personnes qui signent un contrat de location comprennent toutes exactement la portée de tous les termes qu'il contient. En effet, il en est un certain nombre qui n'appartiennent pas au langage courant et dont la signification n'est pas toujours aisée à saisir. Il faut donc donner à ceux qui le désirent la possibilité de prendre conseil auprès d'un homme de loi, ou d'un élu, ou d'une association de locataires, avant de signer le contrat.

Le sous-amendement n° 114 est d'ailleurs rédigé de façon à placer sur un strict pied d'égalité les deux parties. On a parlé de contrats types qui pourraient être proposés non seulement par les bailleurs, mais aussi par des locataires ou des associations de locataires.

Dns ce cas, un bailleur individuel pourra se trouver à son tour dans une situation délicate et souhaiter prendre conseil pour juger de la portée du contrat type qui lui est proposé par une association de locataires.

Dans le cas de vente à domicile, par exemple d'un livre ou d'un moulin à café, le législateur dans sa sagesse a prévu un délai de réflexion. Pourquoi le refuserait-il à une personne qui s'apprête à signer un contrat, plus important, visant à la location d'un logement pour une période de trois ans, six ans ou peut-être plus?

Il s'agit, en mettant les deux parties sur un pied d'égalité, d'éviter les causes de contestation. M. le rapporteur Pillet nous dit que c'est inutile. Mais j'ai eu connaissance de plusieurs cas précis où le bailleur avait refusé de communiquer au futur locataire le texte exact du projet de contrat avant la signature. Vous semblez douter de ma parole, monsieur le rapporteur, c'est votre droit, mais je peux vous assurer de la véracité de mes affirmations.

M. Paul Pillet, rapporteur. Le locataire ne l'a pas signé.

M. Raymond Dumont. Voulons-nous faire, monsieur le rapporteur, une loi pour qu'il n'y ait pas de contrat ou pour éviter les contestations? Tel est l'objet de cet amendement.

M. Stéphane Bonduel. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Bonduel.

M. Stéphane Bonduel. Monsieur le président, je voudrais, simplement, indiquer qu'au nom de la formation des radicaux de gauche nous voterons ce sous-amendement concernant la bonne information des locataires. En effet, s'il s'agit de mettre sur un strict pied d'égalité locataires et propriétaires, cela va tout à fait dans le sens de l'amendement que j'ai présenté et qui concerne le droit au recours à la loi.

M. le président. Personne ne demande plus la parole?...

Je mets aux voix le sous-amendement n° 114, repoussé par la commission et pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix le sous-amendement n° 394.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Ceccaldi-Pavard.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard. Il me semble que le sous-amendement que j'ai présenté est mal rédigé ou que je me suis mal exprimé, car l'objectif que je m'étais fixé n'a été compris ni par le rapporteur ni par le ministre. Dans ces conditions, je retire mon sous-amendement.

M. le président. Le sous-amendement n° 394 est retiré. Je vais mettre aux voix le sous-amendement n° 115.

M. Charles Lederman. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Lederman.

M. Charles Lederman. Ce sous-amendement prévoit une meilleure information des parties. J'estime qu'il est bon. Dans la mesure où l'on peut apporter ces précisions, il faut le faire. Le groupe communiste votera donc ce sous-amendement.

M. le président. Personne ne demande plus la parole?...

Je mets aux voix le sous-amendement n° 115, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole?...

Je mets aux voix le sous-amendement n° 116, également repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Monsieur Collet, votre sous-amendement n° 316 va subir le même sort que le précédent, si vous le maintenez.

M. François Collet. Monsieur le président, contrairement à ce que vous avez dit à deux reprises, cet amendement n'est pas identique au précédent. Cependant, il vaut mieux que je le retire.

M. le président. Sans être identiques, ils aboutissent au même résultat !

Le sous-amendement n° 316 est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix le sous-amendement n° 117, repoussé par la commission et accepté par le Gouvernement.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix le sous-amendement n° 118 rectifié, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je vais maintenant mettre aux voix le sous-amendement n° 119.

M. François Collet. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Collet.

M. François Collet. Monsieur le président, à partir du moment où les amendements n° 116 et 316 ont été repoussés, le sous-amendement n° 119, dans sa rédaction actuelle, n'a plus guère de sens.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. L'observation de M. Collet est parfaitement juste. Je retire donc le sous-amendement n° 119.

M. le président. Le sous-amendement n° 119 est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 9 rectifié, modifié par le sous-amendement n° 112 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'article 3 est donc ainsi rédigé et les amendements n° 264, 265 et 299 n'ont plus d'objet.

Article 4.

M. le président. « Art. 4. — Le contrat de location est conclu pour une durée de six ans. La durée est comptée à partir de la date de prise d'effet de la location mentionnée dans le contrat.

« Toutefois, les personnes mentionnées à l'article 5, alinéa 2, peuvent conclure un contrat pour une durée de trois ans à la condition de renoncer pendant la durée du contrat initial au droit de résiliation prévu à l'alinéa précité. »

Par amendement n° 10, M. Pillet, au nom de la commission des lois, propose de rédiger comme suit cet article :

« Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à six ans à compter de sa date d'effet.

« Toutefois, lorsque le propriétaire est une personne physique, le contrat de location peut être conclu pour une durée de trois ans ; dans ce cas, le bailleur ne peut, pendant la durée du contrat initial, exercer le droit de résiliation prévu à l'article 6 bis. »

Cet amendement est assorti d'un sous-amendement n° 120, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques et tendant à rédiger comme suit le deuxième alinéa de l'amendement n° 10 de la commission des lois :

« Toutefois, lorsque le propriétaire est une personne physique, le contrat de location peut être conclu pour une durée plus courte sans que celle-ci puisse être inférieure à trois ans ; dans ce cas, le bailleur ne peut exercer, pendant la durée du contrat initial, le droit de résiliation prévu aux articles 6 bis et 6 ter. »

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 10.

M. Paul Pillet, rapporteur. Mes chers collègues, l'article 4 du texte qui nous est présenté fixe la durée du contrat qui devra être souscrit en vue de la location d'un logement. Je vous rappelle qu'actuellement, en droit civil, à la différence du droit commercial ou du droit rural, aucune durée n'est fixée pour les baux à loyers. Dans le cadre de la liberté des contrats, ce sont donc les parties elles-mêmes qui déterminent la durée du contrat à intervenir. Cette durée peut être fixe ou comporter un caractère indéterminé.

Le texte qui nous est proposé fixe une durée qui aura un caractère impératif pour tous les contrats de location, qu'il s'agisse de locaux à usage d'habitation ou de locaux mixtes.

L'Assemblée nationale a apporté certaines modifications au texte initial. Celui-ci prévoyait en effet une durée de six ans. La commission des lois de l'Assemblée nationale a considéré que cette disposition comportait un caractère de rigidité qui méritait d'être corrigé et c'est ainsi qu'a été instituée une possibilité d'option entre un contrat pour une durée de six ans ou un contrat de trois ans.

Par exception à la règle générale, seuls les bailleurs personnes physiques peuvent conclure des contrats de trois ans. Cela signifie d'une manière implicite que les bailleurs personnes morales ne peuvent pas utiliser cette possibilité et sont obligés de conclure des contrats de six ans.

Quelle que soit la durée du contrat, le bailleur peut, à l'expiration du bail initial ou du bail renouvelé, refuser le renouvellement pour reprendre le local et le rendre libre de toute location puisqu'il s'agira, je le répète, d'une fin de contrat.

Votre commission des lois a accepté la disposition introduite dans le texte par l'Assemblée nationale, c'est-à-dire la possibilité d'un choix entre la durée de six ans et la durée de trois ans, mais il lui a semblé nécessaire d'y ajouter la possibilité de conclure un bail d'une durée inférieure, lorsque le locataire — ou le bailleur — peut faire état de motifs d'ordre familial, professionnel ou de santé.

En effet, il peut exister des conditions qui incitent un locataire à conclure un contrat de moindre durée s'il sait que, au terme d'une durée inférieure à trois ans ou à six ans, il aura à quitter le local loué par lui. Il convient donc d'instaurer une certaine souplesse dans ce domaine.

L'amendement qui vous est proposé ouvre également la possibilité de conclure un bail pour une durée supérieure à six années. A ce sujet, je dois rappeler que cette possibilité était prévue par le texte initial du projet de loi. J'ai eu l'occasion, tout à l'heure, d'exposer les raisons pour lesquelles le bailleur pouvait accepter de louer pour une durée plus longue, tout particulièrement lorsqu'il s'agissait d'une utilisation partielle à titre professionnel, c'est-à-dire dans le cadre des locaux mixtes. Quoi qu'il en soit, quelle que soit la durée du contrat, le point de départ de cette durée sera sa date d'effet, telle qu'elle sera prévue dans le titre de location en application de l'article 3 que nous venons de voter.

Le second objet de l'amendement porte sur le bail de trois ans. Il est apparu à votre commission qu'il était inexact d'énoncer que le bailleur personne physique renonce au droit de résiliation en vue de la reprise. En effet, le bailleur ne renonce pas, à proprement parler, au droit de résiliation. Dès lors qu'il conclut un contrat de trois ans, il ne peut, à peine de nullité, insérer une clause qui rende les dispositions de l'article 6 bis applicables. Je vous rappelle que les dispositions de l'article 6 bis sont celles qui prévoient les cas de reprise.

Enfin, il faut remarquer que la notion de renonciation ne doit pas, normalement, trouver sa place dans la discussion d'un texte qui, je le rappelle, est d'ordre public. Le régime juridique du bail de trois ans, ainsi que je vous l'ai indiqué, ne comprend pas le droit de reprise jusqu'à la date de renouvellement du contrat. Il est donc préférable d'énoncer clairement que le bailleur ne peut exercer pendant la durée du contrat initial le droit de résiliation prévu à l'article 6 bis, comme je le disais tout à l'heure.

Tel est le sens de l'amendement n° 10 présenté par la commission des lois.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre le sous-amendement n° 120.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Notre sous-amendement apporte deux modifications par rapport à la position qu'a défendue M. Pillet au nom de la commission des lois.

Tout d'abord, nous entendons faire apparaître une notion de durée minimale. Nous proposons en effet que les durées prévues dans cet article ne soient que des durées minimales. Si, à la suite d'un accord, le bailleur et le locataire entendent décider de fixer des durées plus longues, ils doivent pouvoir le faire.

Nous faisons également référence à l'article 6 *ter*. La fin du deuxième alinéa de l'amendement n° 10 deviendrait le suivant : « dans ce cas, le bailleur ne peut exercer, pendant la durée du contrat initial, le droit de résiliation prévu aux articles 6 *bis* » — pour s'installer — « et 6 *ter* » — pour vendre.

Pour que tout soit clair, je voudrais rappeler la philosophie de la commission saisie pour avis sur la durée des baux.

Le problème de la durée lui paraît simple. Je résume sa position. Pour les personnes morales : durée de six ans avec droit de reprise à la fin du bail seulement pour vendre. Pour les personnes physiques, deux cas de figure : s'il s'agit d'un contrat de six ans ou plus, il y a droit de reprise chaque année pour habiter et, pour vendre, chaque année après trois ans ; si le contrat est de trois ans, il n'y a pas de droit de reprise en cours de contrat. Le locataire est donc assuré de rester trois ans, sauf reprise pour habiter. Quant au propriétaire, il retrouve le libre usage de son bien pour y habiter, ou pour vendre au bout de trois ans.

La commission des affaires économiques a ainsi précisé sa philosophie sur la durée du « bail à deux vitesses ». C'est ainsi qu'elle voit l'application du texte et elle le confirme par son sous-amendement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 120 ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Là encore, la commission des lois n'a pas jugé pouvoir donner un avis favorable, je perçois bien l'intention de la commission, qui est de rechercher un texte peut-être plus souple, mais je ne suis pas sûr que le but recherché soit atteint. Au contraire, ce texte risque de créer certaines complications puisque le bail pourra être conclu pour une durée supérieure à trois ans tout en étant soumis aux dispositions du bail de trois ans. Le bailleur ne pourrait donc, pendant cette durée supérieure à trois ans, exercer le droit de résiliation prévu à l'article 6 *bis* ou le droit de reprise prévu à l'article 6 *ter* en vue de la vente.

Ce sous-amendement est donc apparu à la commission des lois comme contraire à la position qu'elle a prise, notamment en ce qui concerne l'article 6 *ter*, puisque, je le rappelle, le bailleur pourra résilier le contrat de location en vue de la vente à tout moment, que le contrat initial ait été conclu pour une durée de six ans ou pour une durée de trois ans.

J'ajouterai que, sur l'initiative de notre collègue M. Collet, la commission a recherché le moyen d'insérer, après l'article 4, une disposition qui permettrait aux parties de prévoir un bail d'une durée plus courte lorsqu'il s'agit, comme j'en ai parlé brièvement tout à l'heure, de motifs d'ordre familial, professionnel ou de santé.

En conséquence, je crois que le texte présenté par la commission des lois est un texte plus complet qui ne risque pas de soulever des difficultés d'interprétation ; c'est certainement ce qui a décidé votre commission à émettre un avis défavorable à la proposition de la commission des affaires économiques, en se demandant si cette proposition, dans l'interprétation que l'on peut en donner, ne risquait pas d'être une sorte de cadeau empoisonné.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 10 et sur le sous-amendement n° 120 ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Monsieur le président, le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 10 qui permet, en fait, de préciser nos objectifs en autorisant la conclusion d'un contrat d'une durée supérieure à six ans. Notre objectif était de fixer une durée minimale et non pas une durée obligatoire. Cela nous paraît donc satisfaisant.

En ce qui concerne le sous-amendement n° 120, le Gouvernement y est également favorable, considérant que ce texte donne plus de latitude aux parties quant à la durée du contrat, tout en ne portant pas atteinte à la durée minimale de trois. Certes, on peut soulever les objections que vient d'avancer M. le rapporteur de la commission des lois, mais c'est alors au bailleur, me semble-t-il, à prendre ses responsabilités.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix le sous-amendement n° 120, accepté par le Gouvernement et repoussé par la commission.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 10, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'article 4 est donc ainsi rédigé.

Article additionnel.

M. le président. Par amendement n° 11, M. Pillet, au nom de la commission des lois, propose, après l'article 4, d'insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« Lorsque le propriétaire est une personne physique et pour ce qui concerne sa résidence propre, le contrat de location peut être conclu pour une durée inférieure à celle prévue à l'article précédent lorsque cette durée se justifie par des motifs d'ordre familial ou professionnel. Ces motifs peuvent concerner le bailleur ou le locataire, le conjoint, les ascendants ou les descendants du bailleur ou du locataire ; ils doivent être mentionnés dans le contrat de location. Les dispositions des articles 5 à 6 *quinquies* ne sont pas applicables à ce contrat de location. »

Cet amendement est assorti d'un sous-amendement n° 171, présenté par MM. de Cuttoli, Habert, Croze, d'Ornano, Cantegrit et Wirth et tendant, entre la première et la seconde phrase du texte proposé pour cet article additionnel, à insérer la phrase suivante :

« Il en est de même, lorsque cette durée se justifie par la réinsertion ou le retour en France des Français établis hors de France, de leurs conjoints, ascendants ou descendants ou des ascendants ou descendants de leur conjoint. »

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 11.

M. Paul Pillet, rapporteur. En ouvrant l'option entre deux durées de contrats de location — six ans et trois ans — l'Assemblée nationale a introduit une souplesse nouvelle rendant possible une adaptation aux besoins des parties contractantes.

Mais les objections tirées de la rigidité de la durée de six ans pour l'ensemble des contrats conservent toute leur valeur.

Ainsi que je le rappelais dans mon rapport écrit, l'obligation de contracter peut conduire à des situations proches de l'absurde. En effet, si le locataire ne veut, comme je le disais tout à l'heure, occuper le logement que pour une durée inférieure à trois ans — deux ans, par exemple — il sera quand même tenu, aux termes de la loi, de conclure un bail de trois ans minimum. Si le bailleur lui-même veut se réserver une possibilité de reprise, il sera obligé de conclure un bail de six ans, alors qu'il aurait peut-être d'abord le souhait, ensuite la possibilité de louer pour une ou deux années.

Par conséquent, la commission des lois a pensé qu'il était nécessaire de permettre, aussi bien au bailleur qu'au locataire, de convenir d'une durée inférieure à six ans, voire à trois ans. Mais, pour bénéficier de cette dérogation, il faudra que la partie qui la sollicitera fasse état d'un motif d'ordre familial, professionnel ou de santé, c'est-à-dire qu'elle justifie la durée qu'elle propose pour le contrat, en dérogation aux dispositions de la loi.

Evidemment, il reste toujours à rechercher le risque de fraude que cette dérogation pourrait présenter. C'est pourquoi votre commission des lois souhaite que la situation soit exposée d'une manière très claire dans le contrat de location.

Naturellement, ces motifs pourront toujours faire l'objet d'une appréciation, mais ils figureront au contrat et, si le juge a à en connaître, il aura un document précis sous les yeux.

Les motifs d'ordre professionnel, familial ou de santé pourront concerner aussi bien le bailleur ou le locataire que ses ascendants ou ses descendants respectifs.

Tel est l'objet de l'article additionnel qui vous est proposé.

Je dois ajouter pour être complet, monsieur le président, que cet amendement est dû à l'initiative de M. Collet et qu'il a été accepté par la commission des lois.

M. le président. La parole est à M. Habert, pour défendre le sous-amendement n° 171.

M. Jacques Habert. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, l'exception, la faveur que M. le rapporteur de la commission des lois vient de demander pour des raisons familiales ou professionnelles est également sollicitée pour les Français qui partent à l'étranger en mission. En effet, bien souvent, ils partent pour moins de trois ans, pour des missions de un an ou de deux ans.

Cependant, ils souhaitent louer leur appartement pendant cette durée et le récupérer à la fin de leur mission. Ces personnes ne partiront pas à l'étranger si elles ne peuvent pas récupérer au retour leur logement.

Par ailleurs, comme je l'ai exposé cet après-midi — je n'y reviendrai pas pour ne pas allonger les débats à cette heure tardive — les Français qui partent dans des pays éloignés peuvent être amenés, à la suite de toutes sortes de circonstances, à rentrer rapidement en métropole. Il faut donc leur laisser la faculté de retrouver leur logement.

Tel est le sens de ce sous-amendement que nous proposons à cette occasion.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Il est absolument évident que le cas évoqué par notre collègue constitue un motif professionnel ou familial sérieux qui permet la dérogation à l'article 4.

J'ajoute même qu'il peut arriver que la date de l'événement qui justifiera le retour ne puisse être prévue. Le caractère imprévisible de cette date pourrait même figurer éventuellement au contrat et assurer ainsi au Français qui serait à l'étranger une possibilité de retour à la date qui lui serait imposée.

Je me permets de dire à notre collègue que la possibilité qui lui est offerte et qui a été évoquée tout à l'heure couvre son souci. Les Français qui seront à l'étranger dans ces conditions ont la garantie d'avoir une possibilité de retour lorsque ce sera nécessaire.

M. le président. La commission est donc pour ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Je considère que la préoccupation est satisfaite. Par conséquent, il n'y a pas lieu de surcharger le texte avec ce sous-amendement. Je me permets de demander à notre collègue s'il n'estime pas comme moi qu'il a satisfaction et toutes garanties sur le sujet qui le préoccupait.

M. le président. En somme, la commission y est favorable, mais elle demande que l'on retire l'amendement, monsieur Habert.

M. Jacques Habert. Je ne suis pas absolument convaincu par l'argumentation de M. le rapporteur. Puisqu'il est tout à fait favorable, j'aimerais mieux que l'on insérât cette précision.

Pour le moment, je ne retire pas l'amendement avant d'avoir entendu l'avis du Gouvernement sur ce sujet.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur cet amendement n° 11 et sur le sous-amendement n° 171 ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement n'est pas favorable à l'amendement n° 11. Il reconnaît la qualité des arguments évoqués par le rapporteur et il constate d'ailleurs que celui-ci a pris un certain nombre de précautions pour introduire un élément dérogatoire. Pourtant, il préfère le texte qui a été voté à l'Assemblée nationale, texte qui, tout en ménageant une souplesse un peu moindre, protège mieux le locataire contre tout ce que nous craignons, à savoir le détournement possible de l'esprit de la loi. Voilà notre crainte.

Quant à l'amendement n° 171, notre point de vue est un peu analogue, dans la mesure où nous craignons de voir introduire trop de catégories dérogatoires qui peuvent avoir, bien évidemment, des justifications pertinentes. On peut toujours avoir des arguments, je ne le conteste pas. Je pourrais vous citer l'exemple que l'on m'a opposé à l'Assemblée nationale, à savoir le mineur de Lorraine qui, parce qu'il se trouve mis à la retraite anticipée, veut récupérer son logement. On pourrait multiplier ainsi à l'infini les cas d'exception.

Je comprends bien vos préoccupations, mais, ayant charge de légiférer avec vous ou du moins de vous proposer des éléments pour légiférer, j'émet sur cet amendement l'avis défavorable que je viens d'expliquer.

M. Charles Lederman. Je demande la parole contre le sous-amendement n° 171.

M. le président. La parole est à M. Lederman.

M. Charles Lederman. Nous sommes contre ce sous-amendement et, par voie de conséquence, contre l'amendement. L'article 6 bis autorise le droit de reprise pour habiter et il l'autorise chaque année. Quand j'en viendrai à l'amendement n° 11, je m'expliquerai plus longuement. Je pense qu'il ne faut pas, comme vient de le rappeler M. le ministre, créer des dérogations trop nombreuses, d'autant plus qu'effectivement on pourrait trouver bien d'autres situations analogues à celles qui figurent dans l'amendement n° 171 pour demander, par un amendement n° 172 ou n° 399, des dérogations. Nous pensons que le texte doit comporter le moins de dérogations possible.

M. François Collet. Je demande la parole pour explication de vote sur le sous-amendement n° 171.

M. le président. La parole est à M. Collet.

M. François Collet. Monsieur le président, je me trouve dans le cas de M. Lederman : l'explication de vote sur le sous-amendement n° 171 entraîne une explication sur l'amendement n° 11. Je ne crois pas qu'il s'agisse ni d'un amendement, ni d'un sous-amendement dérogatoire ; il s'agit de prévoir la convenance des parties.

Lorsque tel de nos concitoyens, qu'il soit diplomate, ingénieur, officier, est conduit à accepter pour ses obligations familiales un déplacement de deux ans à l'étranger, il souhaitera louer son appartement pour deux ans et le retrouver à son retour. Il n'aura aucune difficulté — tous les professionnels expérimentés vous le diront — à trouver quelqu'un — ce sera peut-être d'ailleurs un étranger venant en France — qui aura convenance, lui aussi, à louer pour deux ans et qui n'aura pas besoin de recourir aux dispositions de la loi qui autorisent le locataire à partir, en pratique, à chaque échéance annuelle du contrat. Ainsi, les deux parties ont convenance à un cas particulier qu'il convient de prévoir et qui n'est pas, au sens propre, dérogatoire.

Il en sera de même d'un bailleur qui, prévoyant un événement familial — je ne pense pas nécessairement à la retraite, monsieur le ministre — par exemple, le mariage de l'un de ses enfants, souhaitera offrir une possibilité de logement au jeune ménage ; dans ce cas, le bailleur pourra rechercher un locataire auquel il conviendra d'occuper le logement pendant un an, dix-huit mois ou deux ans.

C'est la convenance des parties qui nous préoccupe. Je ne vois là aucun danger de fraude de la part de quiconque. Il s'agit de ne pas imposer des règles trop rigides, de ne pas vouloir, à tout prix, tout réglementer, mais d'essayer de prévoir ce qui peut convenir aux uns et aux autres.

Ce faisant, je reviens au sous-amendement n° 171. Puisque M. Pillet a bien voulu me désigner comme l'incitateur de ce texte présenté par la commission des lois, je dirai que j'avais bien en tête les problèmes qui peuvent se poser à ceux de nos concitoyens appelés en mission à l'étranger.

L'amendement n° 11, dans sa rédaction actuelle, couvre bien les préoccupations de M. Habert et il ne semble pas nécessaire d'en allonger le texte, si ce n'est peut-être pour la satisfaction qu'on a à évoquer avec sympathie les problèmes particuliers des Français de l'étranger, par conséquent à faire figurer l'expression « les Français de l'étranger » dans le texte. Cependant, cela ne me semble pas vraiment indispensable.

M. Jacques Habert. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Habert.

M. Jacques Habert. Monsieur le président, je remercie M. Collet de son propos et du soutien qu'il nous apporte.

Cependant, je ne suis pas sûr que la simple indication générale de « motifs d'ordre familial ou professionnel » couvre bien le problème particulier des Français de l'étranger. Ceux-ci sont plus d'un million à l'étranger et, chaque année, des milliers de Français sont envoyés en mission à l'extérieur pour une durée d'un an ou de deux ans. Ceux-ci souhaitent, tout naturellement, louer leur logement en France pendant cette courte durée.

La loi, telle qu'elle est rédigée, les empêcherait de le faire pour moins de trois ans. Je ne vois aucun inconvénient à ce qu'on les y autorise et ce, non pas dans un esprit dérogatoire, mais, au contraire, pour compléter, expliciter la loi. Dans un simple esprit de liberté, je crois qu'il est très bon de le mentionner et de les autoriser, dans ces circonstances exceptionnelles, à conclure un contrat de plus courte durée.

J'ajoute que cet amendement est très important pour nos compatriotes de l'étranger et je me fais l'interprète de ces derniers pour souhaiter vivement le vote de cette disposition.

M. Paul Pillet, rapporteur. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Paul Pillet, rapporteur. Monsieur le président, je crois que M. Collet a fort bien dit — je l'avais fait moi-même précédemment — que la préoccupation exprimée par M. Habert était satisfaite par l'amendement de la commission des lois qui a un caractère infiniment plus général. Mais si véritablement M. Habert considère qu'il est nécessaire de préciser que les Français de l'étranger pourront bénéficier spécialement de cette disposition, je ne crois pas devoir m'opposer à ce que le Sénat accepte cette proposition; mais, encore une fois, je suis convaincu que sa préoccupation est couverte par la rédaction de l'amendement n° 11.

Plus généralement, monsieur le ministre, si nous adoptons une position rigide dans ce domaine, nous allons retirer du marché normal des logements locatifs tous les logements que certains voudraient éventuellement occuper pour une durée courte ou tous ceux qui seraient proposés à la location pour une durée plus courte que celle qui avait été prévue.

Lorsqu'une situation spéciale impose une location d'une durée plus courte que trois ans, je ne vois pas, dans la philosophie même de la loi qui nous est proposée, quel risque cela peut constituer. Simplement, ce marché sera proposé à la location pour un an, deux ans, deux ans et demi ou demandé à la location pour une durée plus courte que celle qui est prévue par la loi. C'est une facilité offerte aussi bien aux locataires qu'aux propriétaires.

C'est pourquoi je souhaiterais très vivement que le Sénat adopte l'amendement n° 11.

M. Michel Dreyfus-Schmidt. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Dreyfus-Schmidt.

M. Michel Dreyfus-Schmidt. J'apporte mon témoignage qui ne vaut ni celui de M. le rapporteur ni, surtout, celui de M. Collet qui est l'auteur du sous-amendement n° 171. Le texte de la commission a été présenté précisément en pensant aux Français de l'étranger. Il n'a à peu près été question que d'eux lorsque la commission l'a examiné. Le sous-amendement n° 171 paraît trait parfaitement superfétatoire si l'amendement n° 11 était adopté.

Quant à l'amendement n° 11, il ne peut sûrement pas — je me permets de le signaler — être adopté dans sa rédaction actuelle car il précise : « Le contrat de location peut être conclu pour une durée inférieure à celle prévue — au singulier — à l'article précédent. » Or l'article précédent résultant de l'amendement n° 10, adopté voilà un instant par le Sénat, prévoit deux durées : une de six ans et une de trois ans. Il faudrait indiquer : « une durée inférieure à celles prévues à l'article précédent » ou « une durée inférieure à trois ans ». Je pense, en réalité, que c'est ce que vous voulez dire, car si l'absence doit durer plus de trois ans, il n'y a pas de raison de ne pas commencer par faire un contrat de trois ans.

Pour le reste, je comprends mal pourquoi il est précisé que les motifs d'ordre familial concernent également les conjoints, ascendants et descendants. Ils sont, évidemment, concernés par de tels motifs. Quant à la profession de la belle-mère, je ne vois pas pourquoi elle devrait permettre de déroger au droit commun.

Enfin, il me paraît manquer une sanction, car il ne faudrait pas que celui auquel vous donneriez l'autorisation de déroger au droit commun le fasse pour le plaisir ou pour ennuyer l'éventuel locataire alors qu'à la vérité il saurait dès le départ que son absence durera plus longtemps que les vingt-deux mois, par exemple, pour lesquels le contrat est fait. Or vous n'avez prévu aucune sanction en cas de mauvaise foi.

C'est pour ces raisons, en particulier, que nous ne pourrions pas voter, dans l'état où il se trouve, l'amendement n° 11.

M. Paul Pillet, rapporteur. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Paul Pillet, rapporteur. La réflexion de notre collègue, M. Dreyfus Schmidt, comporte une évidence : la rédaction aurait dû appeler un pluriel et l'on aurait dû écrire : « pour une durée inférieure à celles prévues... ».

Je proposerai volontiers d'écrire : « ... à l'une ou l'autre des durées prévues ». En effet, il y a deux durées prévues et les conditions qui leur sont appliquées revêtent un caractère différent.

Par conséquent, monsieur le président, il pourrait s'agir d'un amendement n° 11 rectifié qui se lirait ainsi : « ... pour une durée inférieure à l'une ou l'autre de celles prévues à l'article précédent ».

M. Michel Dreyfus-Schmidt. La durée est inférieure à six ans ou à trois ans.

M. Paul Pillet, rapporteur. Effectivement, deux durées sont prévues à l'article précédent et, par conséquent, il faut prévoir les modifications à ces deux durées.

Si vous le voulez, je vais terminer mon propos car je veux répondre à l'une de vos préoccupations. Vous dites : il n'y aura pas de sanctions. Si le motif d'ordre familial ou professionnel qui est invoqué pour justifier la dérogation n'est pas jugé sérieux, la sanction sera alors l'application de la loi, c'est-à-dire le renouvellement.

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n° 11 rectifié qui tend à insérer, après l'article 4, un article additionnel ainsi rédigé : « Lorsque le propriétaire est une personne physique et pour ce qui concerne sa résidence propre, le contrat de location peut être conclu pour une durée inférieure à l'une ou l'autre de celles prévues à l'article précédent lorsque la durée fixée... »

M. Paul Pillet, rapporteur. Par les parties !

M. le président. « ... par les parties se justifie par des motifs d'ordre familial ou professionnel. Ces motifs peuvent concerner le bailleur ou le locataire, le conjoint, les ascendants ou les descendants du bailleur ou du locataire ; ils doivent être mentionnés dans le contrat de location. Les dispositions des articles 5 à 6 *quinquies* ne sont pas applicables à ce contrat de location. »

M. Pierre Ceccaldi-Pavard. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Ceccaldi-Pavard.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard. Je voudrais indiquer que nos collègues du groupe de l'U.C.D.P. voteront ce sous-amendement. Car l'amendement n° 11 fait référence à des « motifs d'ordre familial et professionnel ». Or, si ces motifs d'ordre professionnel existent pour des Français qui partent en mission à l'étranger pour un, deux ou trois ans, il n'en va pas de même, comme l'a dit notre collègue M. Habert dans son sous-amendement, de ceux qui sont établis à l'étranger. Ce sous-amendement nous semble donc utile.

Je voudrais dire également que nous voterons l'amendement n° 11 parce que nous pensons aux cadres d'entreprises qui doivent accepter des mobilités dans leur affectation et qui doivent souvent faire des séjours à l'étranger. Dans ces conditions, l'amendement n° 11 comble un vide, me semble-t-il. Il permet à ces salariés de réintégrer leur logement à la suite de leur mission, dès lors que le locataire est prévenu de cette éventualité, et que les motifs sont mentionnés au contrat. Bon nombre de salariés, est-il nécessaire de le rappeler, concourent à promouvoir des produits nationaux hors de nos frontières. Je pense qu'il est normal que leur situation soit prise en compte et qu'ils puissent bénéficier de cette disposition, comme d'autres catégories de citoyens.

C'est la raison pour laquelle nous voterons à la fois le sous-amendement n° 171 et l'amendement n° 11, car je pense que les deux se complètent.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix le sous-amendement n° 171, accepté par la commission et repoussé par le Gouvernement.

Je suis saisi d'une demande de scrutin public émanant du groupe de l'U.R.E.I.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions réglementaires.

(Le scrutin a lieu.)

M. le président. Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

(Il est procédé au comptage des votes.)

M. le président. Voici le résultat du dépouillement du scrutin n° 79 :

Nombre des votants.....	301
Nombre des suffrages exprimés	197
Majorité absolue des suffrages exprimés.	99

Pour l'adoption 197

Le Sénat a adopté.

M. le président. Je vais maintenant mettre aux voix l'amendement n° 11 rectifié *bis*, qui se lit comme suit : « Lorsque le propriétaire est une personne physique et pour ce qui concerne sa résidence propre, le contrat de location peut être conclu pour une durée inférieure à l'une ou l'autre de celles prévues à l'article précédent lorsque la durée fixée par les parties se justifie par des motifs d'ordre familial ou professionnel. » Le reste sans changement.

M. Charles Lederman. Je demande la parole, contre l'amendement.

M. le président. La parole est à M. Lederman.

M. Charles Lederman. J'ai été très sage tout à l'heure, monsieur le président, en ne voulant pas m'expliquer sur les deux amendements. Mais, finalement, j'aurais fait gagner du temps à tout le monde en le faisant.

J'ai indiqué tout à l'heure que l'article 6 *bis* autorisait le droit de reprise pour habiter, et cela chaque année. C'est déjà un motif suffisant pour repousser cet amendement n° 11.

Le bailleur, personne physique, qui doit, par exemple, quitter le logement qu'il habite pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé, peut, bien évidemment, conclure un bail de six ans en mentionnant un droit de reprise annuel. Mais je répète qu'il est inutile de créer de nouvelles catégories de baux inférieurs à trois ans, car on ouvrirait ainsi une brèche dans le système de protection du locataire.

De plus, la notion de résidence figurant dans le texte de l'amendement me paraît peu claire. Si je me réfère à la définition qui en est habituellement donnée, il s'agit, juridiquement, du lieu où se trouve, en fait, une personne. Or, dans le texte qui nous est proposé, cette notion est ambiguë, puisque, à l'évidence, le bailleur dont il est question ne demeurera pas dans le local qu'il loue, mais sera ailleurs.

Je considère donc que ce texte, s'il est adopté, ouvrira la porte à un contentieux extrêmement important.

J'en arrive à ce que disait à l'instant notre collègue Dreyfus-Schmidt. En lisant le texte, on s'aperçoit que les brèches sont encore infiniment plus graves et plus nombreuses que celles auxquelles on pense lors d'une première lecture : il ne s'agit pas simplement du propriétaire lui-même, il s'agit aussi du conjoint, des ascendants, des descendants du bailleur ou du locataire.

On voit alors comment une multitude de motifs, qui pourraient être considérés comme valables si l'amendement était adopté, donneraient lieu à des situations dérogatoires à celle qui doit être prévue, d'une façon générale, par la loi que nous étudions en ce moment.

Tels sont les motifs essentiels pour lesquels il nous semble absolument impossible d'adopter cet amendement n° 11 auquel le groupe communiste s'opposera.

M. Paul Pillet, rapporteur. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Paul Pillet, rapporteur. Nous sommes en train de vivre l'inconvénient de la rédaction d'amendements en séance, avec tous les vices que cela comporte.

Une première modification avait été apportée à l'amendement n° 11. Une seconde modification pouvait consister à dire que le contrat de location peut être conclu pour une durée inférieure à six ans. Mais, à la réflexion, je me demande si le texte résultant de la première modification n'est pas le meilleur et s'il ne faudrait pas s'y tenir. En effet, ne couvrirait-il pas à la fois la préoccupation de l'auteur de l'amendement — comme je l'ai déjà dit, c'est notre collègue Collet qui en est à l'origine — et aussi celle qui a été exprimée par notre collègue M. Dreyfus-Schmidt ?

M. le président. Monsieur le rapporteur, excusez-moi de vous interrompre, mais le texte que vous m'avez fait parvenir tout à l'heure commençait ainsi : « Le contrat de location peut être conclu pour une durée inférieure à six ans lorsque cette durée se justifie par des motifs d'ordre familial... »

Si ce texte n'est pas le bon, il faut me le dire.

M. Paul Pillet, rapporteur. Monsieur le président, il est toujours difficile de rédiger des textes en séance. Je vous avais fait parvenir une seconde rectification à laquelle vous aviez vous-même largement contribué. Mais, à la réflexion, je me demande si la première rectification ne répond pas davantage aux préoccupations à la fois de l'auteur de l'amendement, M. Collet, et de M. Dreyfus-Schmidt.

Elle se lit de la façon suivante : « Lorsque le propriétaire est une personne physique et pour ce qui concerne sa résidence propre, le contrat de location peut être conclu pour une durée inférieure à l'une ou l'autre de celles prévues à l'article précédent lorsque la durée fixée par les parties se justifie par des motifs d'ordre familial ou professionnel... » Le reste sans changement.

Ce texte se rapproche, je crois, de la première rédaction que vous aviez suggérée.

M. le président. Le texte de l'amendement n° 11 rectifié *bis* reste donc inchangé.

M. Michel Dreyfus-Schmidt. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Dreyfus-Schmidt.

M. Michel Dreyfus-Schmidt. En vérité, nous ne vivons pas les difficultés de la rédaction en séance mais celles qui proviennent de la correction en séance. De toute manière, nous ne pouvons laisser passer les deux durées prévues à l'article précédent.

Je ne comprends toujours pas que l'on vise les deux durées puisqu'il n'y a pas de différence entre elles. A l'article 4, la différence entre la durée de six ans et celle de trois ans consiste seulement, dans le dernier cas, pour le bailleur, à ne pas pouvoir exercer le droit de résiliation prévu à l'article 6 *bis*.

Dans l'amendement n° 11, en tout état de cause le bailleur ne peut pas non plus exercer le droit de résiliation prévu à l'article 6 *bis*, puisque les dispositions des articles 5 à 6 *quinquies* ne sont pas applicables au contrat de location.

Dès lors, il me paraît évident qu'il faudrait dire : « inférieure à trois ans », ou mieux : « peut être conclu pour quelque durée que ce soit dès lors que cette durée se justifie par des motifs... »

Je ne sais pas pourquoi je me tue, si j'ose dire, à chercher une meilleure formulation pour un amendement qu'en tout état de cause nous ne pouvons pas voter ! (Sourires.)

M. Paul Pillet, rapporteur. Alors !

M. Michel Dreyfus-Schmidt. Ne vous plaignez pas, je vous aide !

Par ailleurs, on peut avoir plusieurs résidences. Ce dont vous voulez parler, j'imagine, c'est du domicile. Vous voulez permettre à celui qui s'en va en laissant son propre domicile vide, dès lors qu'on sait qu'il s'en va pour un an ou pour deux ans, de louer ; mais sa résidence propre peut être à Paris, à Cannes ou à Lille ! Je ne pense pas que ce soit ce que vous vouliez dire.

M. Paul Pillet, rapporteur. On verra cela en deuxième lecture !

M. Michel Dreyfus-Schmidt. Enfin, comme l'a dit notre collègue Lederman, le fait qu'il soit possible de conclure un bail, avec une possibilité annuelle de reprendre son local, donne une souplesse suffisante pour qu'on puisse se passer de cet amendement qui, décidément, pardonnez-moi de le dire, n'est pas au point.

M. Paul Girod. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Paul Girod.

M. Paul Girod. Avec un certain nombre de mes amis je voterai cet amendement pour des raisons de clarté. Que se passerait-il, en effet, s'il n'était pas voté ? Lorsqu'un Français part, pour une raison ou pour une autre, en détachement à l'étranger ou,

pour des raisons professionnelles et pour une durée limitée connue d'avance, à l'autre bout du territoire, il serait amené, si on suivait le raisonnement de M. Lederman, à conclure un contrat de six ans avec clause de reprise annuelle. En réalité, il tromperait sciemment son locataire.

M. Charles Lederman. Mon cher collègue, me permettez-vous de vous interrompre ?

M. Paul Girod. Volontiers !

M. le président. Monsieur Lederman, je ne puis vous donner la parole car il n'y a pas d'interruption possible à l'occasion des explications de vote. J'en suis désolé, mais je suis là pour appliquer le règlement.

Veuillez poursuivre, monsieur Girod.

M. Paul Girod. Dans ces conditions, le locataire pensant de bonne foi qu'il est là pour six ans serait peut-être même incité à admettre un taux de loyer plus élevé que celui qu'il serait amené à discuter en sachant qu'il repartira de façon ferme au bout de deux ans.

L'auteur de l'amendement a bien inspiré la commission en clarifiant une situation qui est sinon courante, du moins relativement fréquente sans que pour autant sa fréquence soit telle que cela puisse déséquilibrer complètement le marché de la location. Il s'agit d'une mesure de clarté, d'honnêteté, de logique toute simple.

Dans ces conditions, je ne vois pas quel argument pourrait s'opposer au vote de cet amendement.

M. Charles Lederman. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Lederman, pour explication de vote.

M. Charles Lederman. Monsieur le président, je voulais simplement faire remarquer à notre collègue M. Girod — et cela expliquera mon vote — ce qui va résulter de la rédaction telle qu'elle est maintenant proposée avec, si j'ose dire, ses deux vitesses, moins de trois ans, plus de trois ans.

Vous dites qu'on ne peut pas obliger quelqu'un à conclure un bail de six ans parce que ce serait trop long. Mais on pourra conclure un bail de cinq ans, onze mois et trente jours, ou même vingt-sept jours s'il s'agit du mois de février. Effectivement, ce qui a été dit au sujet de ces deux vitesses et de la nécessité d'avoir cet amendement n° 11 rectifié me semble découler d'une grande logique.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 11 rectifié *bis*, modifié par le sous-amendement n° 171, repoussé par le Gouvernement.

Je suis saisi d'une demande de scrutin public émanant du groupe de l'U. R. E. I.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions réglementaires.

(Le scrutin a lieu.)

M. le président. Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

(Il est procédé au comptage des votes.)

M. le président. Voici le résultat du dépouillement du scrutin n° 80 :

Nombre des votants	299
Nombre des suffrages exprimés	284
Majorité absolue des suffrages exprimés.	143
Pour l'adoption	194
Contre	90

Le Sénat a adopté.

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé sera inséré dans le projet de loi après l'article 4.

Mes chers collègues, il est temps maintenant de lever la séance, mais je voudrais, auparavant, indiquer au Sénat que nous avons examiné trente-deux amendements en un peu plus de cinq heures. A cette cadence, les prévisions de la conférence des présidents risquent d'être largement dépassées, ce qui nous donnera le plaisir de rester longtemps en compagnie de notre

ancien collègue, M. le ministre Quilliot, qui avait vu juste au début de ce débat en parlant non pas seulement de la semaine prochaine, mais également de celle d'après.

La suite de cette discussion est donc renvoyée à la prochaine séance.

— 4 —

RENOIS POUR AVIS

M. le président. La commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale demande que lui soit renvoyé, pour avis, le projet de loi relatif aux marchés à terme réglementés de marchandises (n° 243, 1981-1982), dont la commission des affaires économiques et du Plan est saisie au fond.

Il n'y a pas d'opposition ?...

Le renvoi, pour avis, est ordonné.

La commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées demande que lui soit renvoyé, pour avis, le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, portant suppression des tribunaux permanents des forces armées en temps de paix et modifiant le code de procédure pénale et le code de justice militaire. (n° 273, 1981-1982), dont la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale est saisie au fond.

Il n'y a pas d'opposition ?...

Le renvoi, pour avis, est ordonné.

— 5 —

TRANSMISSION D'UN PROJET DE LOI

M. le président. J'ai reçu, transmis par M. le Premier ministre, un projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, portant statut des sociétés coopératives de banque.

Le projet de loi sera imprimé sous le n° 274, distribué et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyé à la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le règlement. (Assentiment).

— 6 —

DEPOT DE RAPPORTS

M. le président. J'ai reçu de M. Maurice Prévot un rapport, fait au nom de la commission des affaires économiques et du plan, sur la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles. (n° 207, 1981-1982).

Le rapport sera imprimé sous le n° 275 et distribué.

J'ai reçu de M. André Rabineau, rapporteur pour le Sénat, un rapport, fait au nom de la commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi portant modification de certaines dispositions du titre I^{er} du livre V du code du travail relatives aux conseils de prud'hommes.

Le rapport sera imprimé sous le n° 276 et distribué.

J'ai reçu de M. Alfred Gérin un rapport, fait au nom de la commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées, sur le projet de loi autorisant la ratification d'une convention entre la République française et le Royaume du Maroc, relative au statut des personnes et de la famille et à la coopération judiciaire (n° 171, 1981-1982).

Le rapport sera imprimé sous le n° 277 et distribué.

J'ai reçu de M. Alfred Gérin un rapport, fait au nom de la commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées, sur le projet de loi autorisant l'approbation d'un accord portant création du fonds commun pour les produits de base (217, 1981-1982).

Le rapport sera imprimé sous le n° 278 et distribué.

J'ai reçu de M. Alfred Gérin un rapport, fait au nom de la commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées, sur le projet de loi autorisant l'approbation de l'accord international de 1980 sur le cacao (n° 218, 1981-1982).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 279 et distribué.

J'ai reçu de M. Emile Didier un rapport, fait au nom de la commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées, sur le projet de loi relatif aux deux protocoles de 1981 prorogeant l'accord international sur le blé de 1971 (n° 231, 1981-1982).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 280 et distribué.

J'ai reçu de M. Gérard Gaud un rapport, fait au nom de la commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées, sur le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, autorisant la ratification du protocole au traité de l'Atlantique nord sur l'accession de l'Espagne (n° 263, 1981-1982).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 281 et distribué.

J'ai reçu de M. Robert Schwint un rapport, fait au nom de la commission des affaires sociales sur :

1° La proposition de loi de MM. Robert Schwint, André Méric, Jacques Bialski, Pierre Bastié, Noël Berrier, Charles Bonifay, Georges Dagonia, Mme Geneviève Le Bellegou-Béguin, MM. Michel Moreigne, Gérard Roujas, Jean Varlet et les membres du groupe socialiste et apparentés, portant sur l'assimilation à des périodes d'assurances vieillesse, des périodes d'incapacité de travail pendant lesquelles les pensionnés militaires d'invalidité ont été hospitalisés en raison de leurs infirmités pensionnées, ou ont bénéficié de l'indemnité de soins aux tuberculeux, ou de certaines allocations spéciales (n° 206, 1981-1982) ;

2° La proposition de loi de MM. Louis Le Montagner, Maurice PrévotEAU, Charles Ferrant, Raymond Poirier, André Rabineau, Kléber Malécot, Bernard Lemarié et Roger Boileau, tendant à assimiler à des périodes d'assurance vieillesse les périodes d'incapacité de travail de certaines personnes bénéficiaires de pensions militaires d'invalidité (n° 235, 1981-1982).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 282 et distribué.

— 7 —

ORDRE DU JOUR

M. le président. Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée au jeudi 22 avril 1982, à dix heures quarante-cinq, à quinze heures trente et le soir :

Suite de la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs. [N°s 193, 239 (1981-1982). — M. Paul Pillet, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale, et n° 240 (1981-1982), avis de la commission des affaires économiques et du Plan. — M. Robert Laucournet, rapporteur.]

Conformément à la décision prise par la conférence des présidents, en application de l'article 50 du règlement, aucun amendement à ce projet de loi n'est plus recevable.

Délai limite pour le dépôt des amendements à une proposition de loi.

Conformément à la décision prise par la conférence des présidents, en application de l'article 50 du règlement, le délai limite pour le dépôt des amendements à la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles (n° 207, 1981-1982) est fixé au mardi 27 avril 1982, à dix-sept heures.

Personne ne demande la parole ?...

La séance est levée.

(La séance est levée le jeudi 22 avril 1982, à zéro heure cinquante-cinq.)

Le Directeur
du service du compte rendu sténographique,
ANDRÉ BOURGEOT.

NOMINATION DE RAPPORTEURS

COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES ET DU PLAN

M. Michel Chauty a été nommé rapporteur du projet de loi n° 243 (1981-1982) relatif aux marchés à terme réglementés de marchandises

COMMISSION DES AFFAIRES ÉTRANGÈRES, DE LA DÉFENSE
ET DES FORCES ARMÉES

M. Gérard Gaud a été nommé rapporteur du projet de loi n° 263 (1981-1982), adopté par l'Assemblée nationale, autorisant la ratification du protocole au traité de l'Atlantique Nord sur l'accession de l'Espagne.

M. Albert Voilquin a été nommé rapporteur pour avis du projet de loi n° 273 (1981-1982), adopté par l'Assemblée nationale, portant suppression des tribunaux permanents des forces armées en temps de paix et modifiant le code de procédure pénale et le code de justice militaire, dont la commission des lois est saisie au fond.

COMMISSION DES LOIS

M. Jozeau-Marigné a été nommé rapporteur du projet de loi n° 261 (1981-1982), adopté par l'Assemblée nationale, relatif au conseil supérieur des Français de l'étranger.

M. Marcel Rudloff a été nommé rapporteur du projet de loi n° 273 (1981-1982), adopté par l'Assemblée nationale, portant suppression des tribunaux permanents des forces armées en temps de paix et modifiant le code de procédure pénale et le code de justice militaire.

M. Daniel Hoeffel a été nommé rapporteur du projet de loi n° 274 (1981-1982), adopté par l'Assemblée nationale, portant statut des sociétés coopératives de banques.

M. Etienne Dailly a été nommé rapporteur de la proposition de loi n° 149 (1981-1982), adoptée par l'Assemblée nationale, tendant à abroger le deuxième alinéa de l'article 331 du code pénal (en remplacement de M. Dreyfus-Schmidt, démissionnaire).

M. Pierre Schiélé a été nommé rapporteur de sa proposition de loi n° 259 (1981-1982) modifiant et complétant la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions.

M. Pierre Carous a été nommé rapporteur de la proposition de loi n° 264 (1981-1982) de M. Charles Pasqua tendant à modifier certaines dispositions du code électoral.

M. Pierre Salvi a été nommé rapporteur de la proposition de résolution n° 251 (1981-1982) de M. Charles Pasqua tendant à créer une commission de contrôle des services chargés, au ministère de l'intérieur et de la décentralisation, d'une mission de sécurité publique.

Commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi portant modification de certaines dispositions du titre 1^{er} du livre V du code du travail, relatives aux conseils de prud'hommes.

A la suite des nominations effectuées par l'Assemblée nationale le mercredi 21 avril 1982 et par le Sénat dans sa séance du mardi 20 avril 1982, cette commission est ainsi composée :

Députés.

Membres titulaires.	Membres suppléants.
MM. Michel Cossineau. Roland Renard. Michel Sapin. Guy Bêche. Jean Ohler. Jean-Paul Fuchs. Georges Tranchant.	MM. Nicolas Schuffler. Paul Blatt. Gérard Gouze. Charles Metzinger. Germain Gengenwin. Pierre-Charles Krieg. Emile Jourdan.

Sénateurs.

Membres titulaires.	Membres suppléants.
MM. Robert Schwint. André Rabineau. Louis Virapoullé. Charles Bonifay. Pierre Louvot. Jean Chérioux. Marcel Rudloff.	MM. Jean Béranger. Paul Robert. Pierre Sallenave. M ^{me} Monique Midy. MM. Jacques Larche. Louis Souvet. Jean Madelain.

NOMINATION DU BUREAU

Dans sa séance du mercredi 21 avril 1982, la commission mixte paritaire a nommé :

Président : M. Michel Coffineau.
Vice-président : M. Robert Schwint.

Rapporteurs :

A l'Assemblée nationale : M. Roland Renard.
Au Sénat : M. André Rabineau.

QUESTIONS ÉCRITES

REMISES A LA PRESIDENCE DU SENAT LE 21 AVRIL 1982

Application des articles 74 et 75 du règlement, ainsi conçus :

« Art. 74. — 1. Tout Sénateur qui désire poser une question écrite au Gouvernement en remet le texte au Président du Sénat, qui le communique au Gouvernement.

« 2. Les questions écrites doivent être sommairement rédigées et ne contenir aucune imputation d'ordre personnel à l'égard de tiers nommément désignés ; elles ne peuvent être posées que par un seul Sénateur et à un seul ministre.

« Art. 75. — 1. Les questions écrites sont publiées durant les sessions et hors sessions au Journal officiel ; dans le mois qui suit cette publication, les réponses des ministres doivent également y être publiées.

« 2. Les ministres ont toutefois la faculté de déclarer par écrit que l'intérêt public leur interdit de répondre ou, à titre exceptionnel, qu'ils réclament un délai supplémentaire pour rassembler les éléments de leur réponse ; ce délai supplémentaire ne peut excéder un mois.

« 3. Toute question écrite à laquelle il n'a pas été répondu dans les délais prévus ci-dessus est convertie en question orale si son auteur le demande. Elle prend rang au rôle des questions orales à la date de cette demande de conversion. »

Accédants à la propriété :
amélioration de l'épargne préalable.

5452. — 21 avril 1982. — M. Pierre Vallon attire l'attention de **M. le ministre de l'urbanisme et du logement** sur les difficultés rencontrées par les accédants à la propriété. Il lui demande de bien vouloir lui préciser les dispositions qu'il envisage de prendre tendant à aboutir à un véritable encouragement à l'épargne préalable et à une révision des modalités de financement pour mieux répartir dans le temps les charges financières des accédants à la propriété.

Caisse des prêts aux H. L. M. : rétablissement.

5453. — 21 avril 1982. — M. Pierre Vallon demande à **M. le ministre de l'urbanisme et du logement** de bien vouloir lui préciser les perspectives de rétablissement de la caisse des prêts aux H. L. M. comme circuit d'alimentation financière des organismes d'H. L. M. en accession à la propriété.

Personnes à revenus modestes :

amélioration de la location-accession.

5454. — 21 avril 1982. — M. Pierre Vallon demande à **M. le ministre de l'urbanisme et du logement** de bien vouloir lui préciser les mesures qu'il envisage de prendre tendant à aboutir à la mise en place dans les meilleurs délais de solutions juridiques et financières

nouvelles de location-accession, qui pourraient redonner à des catégories sociales aux revenus malheureusement encore modestes une nouvelle possibilité d'accéder à la propriété. A cet égard, il conviendrait notamment d'adapter la capacité juridique des coopératives H. L. M. à ces opérations.

*Accédants à la propriété :
bénéfice de l'exonération de la T. V. A. résiduelle.*

5455. — 21 avril 1982. — **M. Pierre Vallon** attire l'attention de **M. le ministre de l'urbanisme et du logement** sur la protestation émise par la fédération nationale des sociétés coopératives d'H. L. M., lesquelles estiment injustifiée la règle fiscale qui impose aux accédants à la propriété une quotité minimum de P. A. P. qui correspond à 50 p. 100 du prix d'acquisition de leur logement pour bénéficier de l'exonération de la T. V. A. résiduelle. Il lui demande de bien vouloir envisager la suppression de cette contrainte, les modalités d'attribution des prêts aidés à la propriété, notamment au niveau des ressources, justifiant à elles seules cette mesure sociale.

Prêts à l'accèsion à la propriété : réduction du taux d'intérêt.

5456. — 21 avril 1982. — **M. Pierre Vallon** demande à **M. le ministre de l'urbanisme et du logement** de bien vouloir lui préciser s'il envisage une réduction du taux d'intérêt du prêt à l'accèsion à la propriété et sa fixation à un niveau compatible avec le pouvoir d'achat des familles afin de favoriser l'accèsion à la propriété.

*Coopératives H. L. M. : reconnaissance de la qualité
de maître d'ouvrage.*

5457. — 21 avril 1982. — **M. Pierre Vallon** attire l'attention de **M. le ministre de l'urbanisme et du logement** en lui demandant de bien vouloir lui préciser si le Gouvernement envisage une extension des compétences des coopératives H. L. M. et la reconnaissance de la qualité de maître d'ouvrage, afin de les mettre à égalité avec les autres constructeurs sociaux.

Statistiques de la criminalité et de la délinquance : harmonisation.

5458. — 21 avril 1982. — **M. Pierre Vallon** demande à **M. le Premier ministre** de bien vouloir lui préciser les dispositions qu'il envisage de proposer tendant à aboutir à un effort d'harmonisation des statistiques de la criminalité et de la délinquance à la fois policières et judiciaires, de manière à les rendre plus complètes et plus facilement exploitables par voie informatique.

Entreprises : embauche d'handicapés.

5459. — 21 avril 1982. — **M. Pierre Vallon** demande à **M. le ministre de la solidarité nationale** quelles mesures le Gouvernement envisage de prendre pour faire respecter, par les entreprises, le pourcentage d'embauche des personnes handicapées.

Décentralisation : diffusion de l'ensemble des circulaires d'application.

5460. — 21 avril 1982. — **M. René Monory** demande à **M. le ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de la décentralisation**, de bien vouloir rendre publiques, dans un esprit de saine démocratie et pour éviter tout malentendu entre les présidents de conseils généraux, l'ensemble des circulaires (y compris celles diffusées sous forme de télégrammes officiels) déjà adressées aux préfets en ce qui concerne l'application de la loi de décentralisation, en souhaitant qu'il soit ainsi procédé à l'avenir. Il lui demande en particulier de faire connaître aux présidents de conseils généraux le texte de sa circulaire du 18 mars 1982 aux préfets.

*Présidents de chambre syndicale hôtelière :
poursuites abusives.*

5461. — 21 avril 1982. — **M. Bernard Legrand** expose à **M. le ministre de l'économie et des finances** qu'il s'étonne de voir un certain nombre de présidents de chambre syndicale hôtelière traduits devant les tribunaux pour incitation à la pratique des prix illicites. Ces risques de poursuite devant les tribunaux lui appa-

raissent de nature à empêcher un président de syndicat de faire connaître son sentiment sur des mesures qu'il juge préjudiciables au bon fonctionnement des entreprises qu'il représente. D'autre part les méthodes de pression employées par les représentants du ministère de l'économie et des finances, à savoir une demande d'autocritique publique, paraissent des moyens inacceptables. En conséquence, il lui demande de cesser les poursuites engagées à l'encontre de ces présidents de chambre syndicale.

Coopérants : transparence des rémunérations et carrières.

5462. — 21 avril 1982. — **M. Charles de Cuffoli** attire l'attention de **M. le ministre délégué auprès du ministre des relations extérieures, chargé de la coopération et du développement**, sur le problème de la transparence des rémunérations de coopérateurs demandée par de nombreuses organisations représentatives de ces personnels. Il lui demande de bien vouloir lui faire connaître si, afin de clarifier la situation et de permettre à chaque candidat à un poste en coopération d'apprécier pleinement les conditions de son engagement, il entend procéder : 1° à la publication intégrale des différentes grilles de rémunérations utilisées ; 2° à l'établissement de profils de carrière pour tous les agents signataires d'un premier contrat de coopération.

Coopérants : création d'organismes de concertation.

5463. — 21 avril 1982. — **M. Charles de Cuffoli** demande à **M. le ministre délégué auprès du ministre des relations extérieures, chargé de la coopération et du développement**, de bien vouloir lui faire connaître si le Gouvernement envisage de créer une structure de concertation propre aux personnels travaillant en coopération. Dans l'affirmative, il lui demande de bien vouloir lui faire connaître la composition de cette commission. Il lui expose qu'une représentation ne comportant que des personnels travaillant en France, même issue des organisations professionnelles et syndicales représentatives au niveau national, ne saurait être en mesure d'exprimer les difficultés, les problèmes spécifiques et les vœux des coopérateurs. Il importe que les coopérateurs eux-mêmes fassent partie de ces nouvelles structures de concertation et que toutes les facilités leur soient accordées pour participer aux réunions de ces structures. Il lui demande, à cet égard, de bien vouloir lui faire connaître s'il sera fait une distinction entre coopérateurs techniques et coopérateurs enseignants et entre coopérateurs selon leur origine professionnelle (fonctionnaires, contractuels). Il lui demande également si la représentation des coopérateurs sera proportionnelle par Etat ou par groupe d'Etats selon le nombre de coopérateurs. Il importe en effet que les nouveaux organismes soient réellement représentatifs des intérêts et des besoins de l'ensemble des coopérateurs.

*Coopérants : révision du classement dans les groupes
d'indemnité d'expatriation.*

5464. — 21 avril 1982. — **M. Charles de Cuffoli** attire l'attention de **M. le ministre délégué auprès du ministre des relations extérieures, chargé de la coopération et du développement**, sur les imperfections du classement des coopérateurs dans les groupes d'indemnité d'expatriation et de sujétions spéciales prévu par l'arrêté interministériel du 29 avril 1980 modifié. Il lui demande de bien vouloir lui faire connaître s'il entend procéder au reclassement des catégories de coopérateurs ci-après : 1° ingénieurs des travaux ruraux (génie rural, eaux et forêts) déclassés par rapport aux ingénieurs des T. P. E. ; 2° ingénieurs des travaux météorologiques, corps de catégorie A, déclassés par rapport aux ingénieurs des T. P. E. et aux I. E. E. A. C. et rabaissés aux groupes des O. C. C. A., corps de catégorie B ; 3° des chefs-techniciens et techniciens supérieurs de la météorologie, déclassés par rapport aux techniciens de l'aviation civile (même corps, même niveau, ancienneté et responsabilités des C. T. M. et T. S. M. supérieures à celles des T. A. C.).

*Coopérants : inconvénients des résiliations systématiques
de contrats pour cause sanitaire.*

5465. — 21 avril 1982. — **M. Charles de Cuffoli** attire l'attention de **M. le ministre délégué auprès du ministre des relations extérieures, chargé de la coopération et du développement**, sur les graves conséquences des résiliations systématiques des contrats de coopération motivées par un rapatriement sanitaire. Il lui expose qu'un rapatriement est souvent décidé alors que la maladie ou l'accident est bénin, le traitement ou l'opération ne pouvant avoir

lieu sur place, faute de moyens suffisants. Ce procédé expéditif présente les plus graves inconvénients pour les coopérants concernés : déménagement à la hâte ; résiliation du contrat avec nécessité d'une renégociation de celui-ci avec les autorités locales en vue de la reprise du service après guérison, chômage, difficile réinsertion en France en période de crise économique. Il lui expose qu'une simple suspension de contrat limitée dans le temps permettrait de remédier à ces difficultés, le coopérant pouvant reprendre ses activités après la période de suspension. La procédure de résiliation systématique des contrats actuellement suivie dans de telles circonstances ne saurait être motivée par les besoins du service utilisateur. En effet, il est pratiquement impossible de pourvoir au remplacement d'un coopérant temporairement défaillant en moins de trois mois. Il lui demande, en conséquence, quelles mesures il entend prendre afin de remédier à cette situation.

Coopérants techniques : difficultés de réinsertion.

5466. — 21 avril 1982. — **M. Charles de Cuttoli** attire l'attention de **M. le ministre délégué auprès du ministre des relations extérieures, chargé de la coopération et du développement**, sur les difficultés rencontrées par les coopérants techniques en matière de réinsertion et de titularisation. Il lui expose notamment les difficultés de réinsertion rencontrées par les agents techniques en service en coopération depuis plus de dix ans. Il lui demande de bien vouloir lui faire connaître si les coopérants techniques sont compris dans le programme de titularisation des agents publics non titulaires étudié par le Gouvernement. Dans la négative, il lui demande de bien vouloir lui faire connaître si des mesures tendant à faciliter la titularisation de ces coopérants dans les ministères techniques peuvent être envisagées.

Personnel français servant à l'étranger : protection particulière des enfants.

5467. — 21 avril 1982. — **M. Charles de Cuttoli** attire l'attention de **M. le Premier ministre** sur les dispositions des décrets n° 81-328 du 3 avril 1981 et n° 82-337 du 8 avril 1982, accordant une protection particulière aux enfants de magistrats, fonctionnaires civils et agents de l'Etat et des personnels employés par les collectivités locales. Il lui rappelle que cette protection est subordonnée à la condition que les fonctionnaires, magistrats ou agents concernés soient décédés des suites d'une blessure reçue ou disparus dans l'accomplissement d'une mission ayant comporté des risques particuliers ou ayant donné lieu à un acte d'agression. Il lui demande de bien vouloir lui faire connaître si ces décrets sont applicables aux enfants des fonctionnaires et agents publics français servant à l'étranger soit dans les postes diplomatiques et consulaires, soit dans les établissements d'enseignement français, soit au titre de la coopération. Il lui demande notamment de bien vouloir lui faire connaître si ces textes s'appliquent aux enfants des coopérants n'appartenant pas à la fonction publique française ou n'étant pas employés par les collectivités locales avant leur départ en coopération. Dans la négative, il lui demande si le Gouvernement entend prendre des mesures équivalentes en faveur des enfants de ces personnels compte tenu des risques que leur mission comporte.

Société : taxe professionnelle à la suite d'un transfert d'effectif.

5468. — 21 avril 1982. — **M. Marcel Rudloff** expose à **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget**, qu'une société ayant transféré au courant de l'année 1979 une partie importante de son effectif et de ses immobilisations d'une commune dans une autre, s'est vue imposée au titre de l'année 1980 une cotisation de taxe professionnelle dans la première commune, fondée sur des bases incluant les personnels et la valeur locative des biens transférés dans la seconde commune au cours de l'année 1979. Il lui demande de bien vouloir lui faire savoir si ladite société est en droit de solliciter et d'obtenir le dégrèvement prévu par l'article 19-V de la loi n° 10-80 du 10 janvier 1980.

Rachat des cotisations d'assurance vieillesse : périodes de maladie non indemnisées.

5469. — 21 avril 1982. — **Mme Monique Midy** expose à **Mme le ministre de la solidarité nationale** le cas d'une personne atteinte, à l'âge de quinze ans, d'une tuberculose pulmonaire, qui n'a pu, après sa guérison, entreprendre une activité professionnelle salariée qu'à l'âge de trente ans. De ce fait, l'intéressée, faute de ne pouvoir

réunir le maximum d'annuités liquidables, ne pourra prétendre à l'âge de la retraite qu'à une pension proportionnelle. Or, il apparaît qu'au fil des années, de très nombreuses catégories de salariés ont été admises à racheter des droits à l'assurance vieillesse ; tel a été en dernier le cas des titulaires de l'indemnité de soins aux tuberculeux ou de certains détenus. Compte tenu de la volonté du Gouvernement d'assurer à tous les Français une retraite décente, elle lui demande si le Gouvernement ne pourrait envisager de proposer au Parlement le vote d'une loi autorisant les salariés à racheter leurs droits à l'assurance vieillesse pour les périodes pendant lesquelles ils ont été, pour cause de maladie non indemnisée, dans l'impossibilité d'exercer une activité professionnelle.

Colis postaux pour la Pologne : tarifs exorbitants.

5470. — 21 avril 1982. — **M. Hubert d'Andigné** attire l'attention de **M. le ministre des P.T.T.** sur le coût exorbitant des tarifs pour les colis postaux de deux kilogrammes à destination de la Pologne. De nombreux Français désireux d'apporter, par solidarité, une aide aux Polonais en sont découragés par le montant des frais d'envoi qui dépassent largement le coût des produits. Il lui demande si, à titre exceptionnel, le Gouvernement français ne pourrait, dans le cadre de l'action humanitaire internationale, consentir une réduction substantielle des frais d'envoi des colis postaux vers la Pologne.

Coopérant : valeur de renseignements verbaux défavorables.

5471. — 21 avril 1982. — **M. Paul Kauss** demande à **M. le ministre délégué auprès du ministre des relations extérieures, chargé de la coopération et du développement**, la question étant posée sur un plan général, si antérieurement à 1985, l'administration centrale de son département pouvait valablement tenir compte de renseignements défavorables fournis « verbalement » par le chef d'une mission d'aide et de coopération sur un fonctionnaire servant en assistance technique, sans être préalablement en possession, à la fois : a) d'un rapport écrit circonstancié établi par ce chef de service, confirmant la nature précise des griefs, avec preuves à l'appui, retenus à l'encontre du coopérant mis en cause de vive voix ; b) d'un compte-rendu écrit dans lequel ce dernier, après avoir pris connaissance des faits qui lui étaient reprochés, fournissait ses explications et, le cas échéant, toutes justifications utiles devant permettre à l'autorité supérieure compétente pour en connaître, de statuer en toute connaissance de cause.

Yvelines : crédits pour une meilleure rentrée scolaire dans le primaire et les maternelles.

5472. — 21 avril 1982. — **M. Jean Béranger** attire l'attention de **M. le ministre de l'éducation nationale** sur les chiffres prévisionnels pour la rentrée scolaire 1982 en ce qui concerne les secteurs maternel et primaire dans les Yvelines. Au regard de la situation actuelle, on constate que : 1° ce département, qui est toujours en expansion démographique, connaît les taux d'encadrement les plus faibles des départements du territoire. Les moyennes par classe en zone urbaine s'élèvent à 30,85 en maternelle et 26,34 en primaire, contre respectivement 29,54 et 24,98 au plan national ; 2° le taux de scolarisation des enfants de deux à cinq ans est de 69,8 p. 100, soit, après Paris, le taux le plus bas des départements de la région parisienne ; 3° le taux de retard de deux ans chez les élèves de C.M. 2 est le plus élevé de la région parisienne. Aussi, l'inspection académique estime-t-elle que, afin de scolariser un plus grand nombre d'enfants de deux à trois ans et de limiter la moyenne par classe à trente élèves en maternelle et vingt-cinq en primaire, il est nécessaire de créer 731 classes dont 321 en maternelle et 410 en primaire. Par ailleurs, pour l'encadrement de l'enseignement, il faudrait que le nombre d'élèves-institutrices et instituteurs recrutés au concours d'entrée à l'école normale en 1982, dans les Yvelines, soit de 957, pour mettre un terme à l'auxiliaire excessif (362 recrutés depuis septembre 1981) et former des maîtres qualifiés. Il lui demande donc s'il n'estime pas indispensable de réajuster les crédits pour ce département dans un collectif budgétaire, afin que la rentrée scolaire de septembre 1982 se situe, dans les Yvelines, en nette rupture avec le passé.

Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaire (C.R.P.C.E.N.) : situation financière.

5473. — 21 avril 1982. — **M. Jean Béranger** attire l'attention de **Mme le ministre de la solidarité nationale** sur les problèmes financiers que rencontre la Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaire (C.R.P.C.E.N.) depuis le vote de

la loi n° 74-1094 du 24 décembre 1974 instituant une compensation entre les régimes de base de sécurité sociale obligatoires. Les mécanismes de calcul mis en place par les décrets d'application de ladite loi ont entraîné un déficit considérable du régime spécial de retraite et de prévoyance des salariés du notariat, ce qui a conduit l'Etat à le subventionner chaque année, en faisant ainsi un régime assisté. Une concertation engagée avec le ministère de la solidarité nationale avait laissé augurer la révision des mécanismes de calcul de la compensation, et l'allocation d'une subvention d'équilibre pour l'année 1982, alors qu'en contrepartie la profession acceptait un effort financier par une augmentation des cotisations. Or, cet accord semble aujourd'hui remis en cause, plaçant ainsi la C.R.P.C.E.N. dans une situation financière catastrophique, au point d'envisager un état de cessation de paiement des retraites et autres prestations. Il lui demande donc si le Gouvernement compte trouver une solution en accord avec la profession, afin que « l'arrêt de mort » de ce régime spécial ne soit pas effectif.

Services extérieurs du Trésor : situation des personnels.

5474. — 21 avril 1982. — **M. Albert Voilquin** attire l'attention de **M. le ministre de l'économie et des finances** sur la dégradation des conditions de travail dans les services extérieurs du Trésor. En effet, le vote de la loi sur la décentralisation va entraîner la prise de nouvelles responsabilités et, donc, une charge de travail supplémentaire. Aucune augmentation d'effectifs ne semble avoir été prévue et il est bien évident qu'une telle situation ne saurait durer. C'est, selon certaines personnes qualifiées, un effectif de plusieurs milliers d'agents, près de 10 000, qui devraient être recrutés. Il lui demande les mesures qu'il compte prendre pour que ce problème urgent reçoive une solution dans les meilleurs délais.

Gare de l'Est : tracts antimilitaristes distribués aux permissionnaires.

5475. — 21 avril 1982. — **M. Albert Voilquin** attire l'attention de **M. le ministre de la défense** sur le fait suivant, rapporté par la presse : dans la soirée du lundi de Pâques, des groupes antimilitaristes ont distribué, à la gare de l'Est, pendant plusieurs heures, aux soldats rentrant de permission, des tracts dirigés contre la hiérarchie militaire et contre le Président de la République. Cette action a été menée sans que les intéressés aient été inquiétés. Il lui demande les mesures qu'il compte prendre pour que de tels faits ne se reproduisent plus.

« Laser 3 » : interview de militaires extrémistes.

5476. — 21 avril 1982. — **M. Albert Voilquin** attire l'attention de **M. le ministre de la défense** sur le fait que certains animateurs d'une émission « Laser 3 » ont pu interroger, dans un studio de télévision, des militaires extrémistes que lui-même leur avait interdit de contacter dans les casernes. Il lui demande si cet acte de désobéissance caractérisée a été suivi de sanction.

Receveurs distributeurs : reclassement.

5477. — 21 avril 1982. — **M. Henri Caillavet** demande à **M. le ministre des P.T.T.** les mesures fermes pour 1982 qu'il compte prendre en ce qui concerne le reclassement des receveurs distributeurs. Il attire son attention sur le fait qu'en milieu rural la recette distribution représente un élément indispensable à la vie et à la communication des communes.

Psychologues : assimilation au personnel d'encadrement.

5478. — 21 avril 1982. — **M. Henri Caillavet** attire l'attention de **M. le ministre de la santé** sur l'arrêté du 15 février 1982 prévoyant la suppression de certaines commissions paritaires et notamment la commission paritaire numéro cinq. Ainsi les psychologues sont désormais assimilés au personnel d'encadrement. Il lui rappelle que les psychologues sont des praticiens fonctionnant au centre hospitalier spécialisé et qu'ils disposent d'une formation universitaire de cinq ou six années (maîtrise et diplôme d'études supérieures spécialisées). Devant l'inquiétude manifestée à juste titre par les psychologues, il lui demande quelles mesures il compte prendre pour protéger le titre de psychologue et reconnaître leur déontologie.

Secteur tertiaire : bénéfice des prêts du F.D.E.S.

5479. — 21 avril 1982. — **M. Louis Virapoullé** demande à **M. le ministre de l'économie et des finances** de bien vouloir lui préciser les perspectives d'extension au commerce des interventions des Comités départementaux d'examen des problèmes de financement des entreprises (C.O.D.E.F.I.) et du Comité interministériel pour l'aménagement des structures industrielles (C.I.A.S.I.) destinées à faciliter la reprise d'entreprises en difficulté par des prêts au taux de 9,50 p. 100 accordés par le Fonds de développement économique et social (F.D.E.S.).

Conseillers d'éducation logés et non logés : équité dans la répartition du temps d'activité.

5480. — 21 avril 1982. — **M. Louis Souvet** demande à **M. le ministre de l'éducation nationale** de se prononcer sur les modalités d'application du service de certains fonctionnaires, les conseillers d'éducation, en distinguant ceux qui sont logés par « nécessité absolue de fonction » de ceux qui ne sont pas dans cette situation. Il lui demande, dans le cas d'un établissement comportant un internat où exercent un conseiller d'éducation logé par nécessité du service et un conseiller non logé, de préciser les obligations respectives de chacun, à savoir si le service du conseiller non logé continue après le départ des externes, pour les élèves internes, jusqu'au lendemain matin. S'il répond par l'affirmative à cette question, pourrait-il préciser dans le cas d'un établissement qui comporte un internat où exercent deux (ou plus) conseillers d'éducation logés par nécessité de fonction, si le conseiller non logé est de même astreint à contribuer au service d'internat entre l'heure de sortie des externes et celle de leur rentrée. Il lui demande de répondre avec un maximum de précisions à ces questions qui relèvent d'une matière complexe où l'intérêt et la continuité du service sont confrontés à des problèmes d'équité dans la répartition du temps d'activité des agents des établissements d'enseignement.

Invalides civils : réduction du prix des transports aériens.

5481. — 21 avril 1982. — **M. Francis Palmero** expose à **M. le ministre d'Etat, ministre des transports**, que les invalides de guerre ont droit en vertu d'une résolution A.T.A.F. 097 à une réduction de 50 p. 100 sur le prix des transports aériens par nos compagnies nationales, à condition que leur taux d'invalidité soit supérieur à 85 p. 100. Il semblerait opportun qu'une décision identique soit prise en faveur des invalides civils et il lui demande les intentions du Gouvernement à ce sujet.

Internes des hôpitaux : revendications.

5482. — 21 avril 1982. — **M. Serge Mathieu** appelle l'attention de **M. le ministre de la santé** sur les motifs qui ont provoqué le mouvement de grève récemment observé par les internes et chefs de clinique-assistants des hôpitaux universitaires. Il lui demande s'il entend satisfaire les légitimes revendications des intéressés et contribuer ainsi à maintenir la qualité de la médecine française.

Action des associations de reclassement social : crédits.

5483. — 21 avril 1982. — **M. Marcel Rudloff** attire l'attention de **M. le ministre de la justice** sur l'importance que revêtent les initiatives collectives d'associations qui travaillent au reclassement social en jouant un rôle d'information auprès de la population et des responsables locaux et en établissant des réseaux pour aider à l'emploi et au logement des personnes libérées, en assurant la gestion des foyers d'accueil. Il déplore cependant la faiblesse des subventions accordées par son ministère aux diverses associations sans but lucratif qui se consacrent au développement de l'action post-pénale ou apportent leur soutien à l'action des comités de probation. Aussi lui demande-t-il, compte tenu de la qualité de l'importance du travail de réinsertion sociale accompli par ces organismes, de bien vouloir lui préciser les dispositions qu'il envisage de prendre tendant à leur consentir un effort financier mieux adapté à leur tâche.

Boulangers, pâtisseries : réduction du temps de travail.

5484. — 21 avril 1982. — **M. Pierre Matraja** attire l'attention de **M. le ministre du travail** sur les difficultés rencontrées par les maîtres artisans boulangers et boulangers-pâtisseries pour l'appli-

tion de l'ordonnance n° 82-41 du 16 janvier 1982 relative à la réduction du temps de travail. Ne serait-il pas opportun que les décrets fixant « les dérogations permanentes ou temporaires applicables dans certains cas et pour certains emplois » soient pris avant le mois de juin, ceci afin que la bonne marche des commerces inhérents à cette profession soit assurée.

Législation concernant les pensions civiles et militaires : rétroactivité.

5485. — 21 avril 1982. — **M. Pierre Vallon** demande à **M. le ministre délégué auprès du Premier ministre, chargé de la fonction publique et des réformes administratives**, de bien vouloir lui préciser les initiatives que le Gouvernement envisage de prendre, tendant à rendre rétroactives les dispositions favorables contenues dans les lois du 8 avril 1957 et du 26 décembre 1964 (n° 64-1339) ayant profondément modifié le code des pensions civiles et militaires, afin que l'ensemble des retraités de la fonction publique puissent bénéficier de ces avantages.

Traitements : intégration de l'indemnité de résidence.

5486. — 21 avril 1982. — **M. Pierre Vallon** demande à **M. le ministre délégué auprès du Premier ministre, chargé de la fonction publique et des réformes administratives**, de bien vouloir lui préciser les dispositions que le Gouvernement envisage de prendre tendant à intégrer dans les meilleurs délais la totalité de l'indemnité de résidence dans le traitement servant de base au calcul aux pensions de retraite servies aux anciens fonctionnaires de l'Etat et des collectivités locales.

Parité armée-police : situation des retraités.

5487. — 21 avril 1982. — **M. Pierre Vallon** demande à **M. le ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de la décentralisation**, de bien vouloir lui préciser les dispositions qu'il envisage de prendre tendant à ce que, dans le cadre de la parité armée-police à laquelle tiennent par-dessus tout les membres de la police nationale qu'ils soient actifs ou retraités, le bénéfice intégral soit accordé aux retraités disposant de l'ancienneté requise des nouveaux grades et échelons qui pourraient être créés ou qui ont été créés en faveur des actifs. Il conviendrait par ailleurs de prévoir un relèvement indiciaire pour l'ensemble des catégories et le maintien intégral des anciennes parités. Une telle réforme devrait par ailleurs s'appliquer avec rétroactivité au 1^{er} juillet 1976 afin que la parité soit véritablement respectée.

Police nationale : intégration de l'indemnité de sujétion spéciale.

5498. — 21 avril 1982. — **M. Pierre Vallon** demande à **M. le ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de la décentralisation**, de bien vouloir établir un calendrier précis de l'intégration de l'indemnité de sujétion spéciale dans le traitement servant de calcul à la pension de retraite des membres de la police nationale.

Retraités de la police nationale : situation.

5489. — 21 avril 1982. — **M. Pierre Vallon** demande à **M. le ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de la décentralisation**, de bien vouloir lui préciser les dispositions qu'il envisage de prendre tendant à faire bénéficier les retraités de la police nationale de la parité indiciaire intégrale avec les fonctionnaires actifs exerçant des fonctions équivalentes, comportant les mêmes responsabilités, y compris dans les échelons et classes exceptionnels.

Travailleuses familiales : sauvegarde de la profession.

5490. — 21 avril 1982. — **M. Pierre Vallon** demande à **Mme le ministre de la solidarité nationale** de bien vouloir lui préciser les dispositions que le Gouvernement envisage de prendre tendant à respecter la profession des travailleuses familiales rurales telles qu'elle est définie par le décret n° 74-146 du 15 février 1974 relatif à la formation et à l'emploi des travailleuses familiales, à trouver les financements nécessaires pour assurer le maintien de tous les effectifs des travailleuses familiales actuellement menacés par un manque cruel de crédits, à créer un nombre important d'emplois

de travailleuse familiale contribuant ainsi à la lutte contre le chômage féminin qui s'accroît sans cesse et enfin à créer une prestation légale susceptible de financer les interventions des travailleuses familiales auprès des familles de toutes catégories sociales.

Médecins : expérience d'aide au diagnostic.

5491. — 21 avril 1982. — **M. Pierre Vallon** demande à **M. le ministre de la santé** de bien vouloir lui préciser si le Gouvernement envisage la généralisation de l'expérience menée à l'heure actuelle dans l'Ouest de la France, permettant grâce à Télétel de mettre à la disposition des médecins qui le souhaitent un système d'aide au diagnostic médical mis au point par une équipe du centre hospitalier de Rennes-Sud, qui permet d'apporter une aide considérable dans le domaine du diagnostic médical.

Gestion d'exploitations agricoles : expérience « Telagri ».

5492. — 21 avril 1982. — **M. Pierre Vallon** demande à **M. le ministre des P. T. T.** de bien vouloir lui préciser s'il envisage une généralisation de l'expérience « Telagri » menée depuis novembre 1981 dans soixante fermes de la Loire-Atlantique et de l'Aveyron et qui pourrait permettre aux agriculteurs, d'accéder aussi bien à des services de calculs économiques qu'à des banques de données techniques, économiques et juridiques et à la banque « Sésame », ce qui pourrait faciliter la tenue de leurs comptes et, à travers des tableaux de bord permanents, la gestion des exploitations agricoles.

Epoux légitimes et concubins : impôt sur le revenu.

5493. — 21 avril 1982. — **M. Pierre Vallon** attire l'attention de **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget** sur la nécessité qu'il y aurait à apporter un certain nombre de modifications à certaines dispositions contenues dans le code général des impôts, afin d'éviter des discriminations en matière d'imposition entre les couples légitimement mariés et les concubins. Il demande si des études sont à l'heure actuelle menées au ministère du budget allant dans le sens souhaité par de très nombreuses familles de France et si le Gouvernement envisage notamment de déposer un projet de loi qui énoncerait dans son article premier le principe suivant lequel il ne pourrait être éventuellement demandé à ces deux personnes si elles n'étaient pas légitimement mariées.

Personnel pénitenciaire : prime de sujétions spéciales.

5494. — 21 avril 1982. — **M. Pierre-Christian Taittinger** demande à **M. le ministre de la justice** pour quelles raisons le Gouvernement refuse d'accepter, pour le personnel pénitenciaire, le principe de l'octroi d'une prime de sujétions spéciales liée à des conditions de travail en milieu carcéral.

Allocation compensatoire aux handicapés : application dans les D. O. M.

5495. — 21 avril 1982. — **M. Louis Virapoullé** demande à **Mme le ministre de la solidarité nationale** de bien vouloir lui préciser les dispositions que le Gouvernement envisage de prendre, tendant à ce que l'allocation compensatrice servie à certaines personnes handicapées puisse être appliquée dans les meilleurs délais dans les départements d'outre-mer.

Remboursement de l'aide ménagère aux personnes âgées : application dans les D. O. M.

5496. — 21 avril 1982. — **M. Louis Virapoullé** demande à **Mme le ministre de la solidarité nationale** de bien vouloir lui préciser les dispositions que le Gouvernement envisage de prendre, tendant à ce que le taux de remboursement de l'aide ménagère aux personnes âgées appliqué aux départements d'outre-mer tienne compte du coût réel de la prestation servie aux personnes âgées.

Directions départementales de l'action sanitaire et sociale et assistantes maternelles : concertation.

5497. — 21 avril 1982. — **M. Maurice Blin** attire l'attention de **Mme le ministre de la solidarité nationale** sur le manque de concertation existant dans un certain nombre de cas entre des associa-

tions départementales de familles d'accueil et assistantes maternelles et les services des directions départementales de l'action sanitaire et sociale. Il lui demande les mesures qu'il a prises ou qu'il compte prendre pour que les familles d'accueil soient davantage consultées pour toute décision concernant l'avenir des enfants qui leur ont été confiés.

Handicapés : revenus minima alignés sur le S.M.I.C.

5498. — 21 avril 1982. — **M. Francisque Collomb** demande à **Mme le ministre de la solidarité nationale** de bien vouloir lui préciser les dispositions que le Gouvernement envisage de prendre, tendant à ce que les personnes handicapées puissent disposer de revenus décents, qui permettent une intégration complète et une plus grande autonomie, ces revenus ne devant pas être inférieurs au salaire minimum interprofessionnel de croissance.

Encouragement à la préretraite : prise en compte des années d'études dans le calcul des retraites.

5499. — 21 avril 1982. — Dans le cadre de la lutte contre le chômage et dans le but de permettre à certains professionnels de partir plus tôt à la retraite et ainsi favoriser l'insertion des jeunes, **M. Jean Sauvage** demande à **Mme le ministre de la solidarité nationale** s'il ne conviendrait pas d'intégrer à la durée de cotisation à la retraite de la sécurité sociale, les années d'études nécessaires à l'obtention de diplômes demandés pour l'exercice de certaines professions (à titre d'exemple : médecins sept ans, pharmaciens cinq ans, juristes quatre ans), considérant qu'il y a une trentaine d'années les étudiants n'étaient pas couverts par la sécurité sociale, que les bourses étaient très exceptionnelles et que les étudiants qui travaillaient pour financer leurs études n'étaient le plus souvent pas déclarés à la sécurité sociale.

Plafond de ressources pour les avantages vieillesse des veuves : abrogation.

5500. — 21 avril 1982. — **M. Jean Cauchon** demande à **M. le ministre des anciens combattants** de bien vouloir lui préciser les initiatives qu'il envisage de prendre tendant à abroger le plafond de ressources appliqué aux avantages vieillesse accordés aux veuves et ascendants.

Rapport constant : rattrapage de 5 p. 100 minimum pour 1982.

5501. — 21 avril 1982. — **M. Jean Cauchon** demande à **M. le ministre des anciens combattants** de bien vouloir lui préciser les dispositions que le Gouvernement envisage de prendre, tendant à prévoir le financement de la seconde étape du nécessaire rattrapage du rapport constant afin que l'ensemble des pensions de guerre puisse augmenter au minimum de 5 p. 100 durant l'année 1982.

Alimentation animale : coût et qualité des matières premières.

5502. — 21 avril 1982. — **M. Roger Boileau** demande à **Mme le ministre de l'agriculture** de bien vouloir lui préciser les dispositions que le Gouvernement envisage de prendre tendant à diminuer le coût des matières premières incorporées dans les aliments du bétail en poursuivant une politique de qualité de nos matières premières destinées à l'alimentation animale.

Produits agricoles : volume des achats directs par les négociants ces trois dernières années.

5503. — 21 avril 1982. — **M. Jean Francou** demande à **Mme le ministre de l'agriculture** de lui indiquer le volume des produits agricoles directement achetés par des négociants à des producteurs au cours de ces trois dernières années.

Crédits de recherche face à la concurrence étrangère.

5504. — 21 avril 1982. — **M. Rémi Herment** demande à **Mme le ministre de l'agriculture** de bien vouloir lui préciser les dispositions qu'elle envisage de prendre tendant à renforcer l'expansion de l'aviculture française en prévoyant un certain nombre d'améliora-

tions pour faire face à la concurrence étrangère notamment au niveau de la recherche, l'I.N.R.A. devrait approfondir ses recherches génétiques et notamment la recherche génétique fondamentale et disposer pour cela des moyens nécessaires.

Alimentation animale : équipements de stockage et de transport des matières premières.

5505. — 21 avril 1982. — **M. Henri Le Breton** demande à **Mme le ministre de l'agriculture** de bien vouloir lui préciser les mesures qu'elle envisage de prendre tendant à diminuer le coût des matières premières incorporées dans l'aliment du bétail en accélérant dans diverses régions, et notamment sur la face Atlantique, les aménagements portuaires nécessaires et la mise en place des équipements de stockage et de transport indispensables.

Viande porcine : renforcement des groupements de producteurs.

5506. — 21 avril 1982. — **M. Yves Le Cozannet** demande à **Mme le ministre de l'agriculture** de bien vouloir lui préciser les dispositions qu'elle envisage de prendre tendant à consolider la structure des groupements de producteurs de viande porcine, en leur donnant les moyens de renforcer l'encadrement et de financer les investissements, ce qui supposerait une revalorisation substantielle des crédits ouverts par le F.O.R.M.A.

Alimentation animale : développement de la production de protéines.

5507. — 21 avril 1982. — **M. Yves Le Cozannet** demande à **Mme le ministre de l'agriculture** de bien vouloir lui préciser les dispositions qu'elle envisage de prendre tendant à encourager l'utilisation des matières premières produites en France dans l'alimentation du bétail. Il lui demande notamment de bien vouloir poursuivre et accélérer le développement et l'utilisation en France de la production nationale des protéines destinées à l'alimentation animale dans la mesure où notre dépendance vis-à-vis du soja reste préoccupante et les stocks des industries ne représentant, semble-t-il, que trois mois de consommation.

Alimentation animale : détaxation de l'échange direct de végétaux-aliments entre producteur et fabricant.

5508. — 21 avril 1982. — **M. Edouard Le Jeune** demande à **Mme le ministre de l'agriculture** de bien vouloir lui préciser les dispositions qu'elle envisage de prendre tendant à diminuer le coût des matières premières incorporées dans les aliments du bétail en développant les échanges directs de produits végétaux-aliments entre l'agriculteur et le fabricant d'aliments par l'exonération de la taxe parafiscale qui frappe cette opération.

Elevage de porcs français : suppression des montants compensatoires monétaires.

5509. — 21 avril 1982. — **M. Edouard Le Jeune** demande à **Mme le ministre de l'agriculture** de bien vouloir lui préciser les dispositions qu'elle envisage de prendre tendant à rétablir une véritable égalité de concurrence en faveur des éleveurs de porcs français s'efforçant d'obtenir la suppression rapide et complète des montants compensatoires monétaires actuels ou à venir qui favorisent indûment la production des pays à monnaie forte.

Eleveurs : services publics d'assistance technique.

5510. — 21 avril 1982. — **M. Raymond Poirier** demande à **Mme le ministre de l'agriculture** de bien vouloir lui préciser les dispositions qu'elle envisage de prendre tendant à donner aux éleveurs la maîtrise de leur production pour éviter l'intégration en assurant un niveau suffisant de services publics ou professionnels autonomes tout au long de la filière et en renforçant au niveau de l'élevage, dans le cadre du service de développement professionnel ou global (E.D.E., chambre d'agriculture), l'appui technique spécialisé extérieur aux agents économiques aujourd'hui encore insuffisant.

Jeunes agriculteurs : encouragement à la pratique de l'élevage.

5511. — 21 avril 1982. — **M. André Rabineau** demande à **Mme le ministre de l'agriculture** de bien vouloir lui préciser les dispositions qu'elle envisage de prendre tendant à permettre au plus grand nombre de jeunes agriculteurs d'accéder aux productions hors sol en orientant les éleveurs intéressés vers des formes d'élevage correspondant à leurs possibilités financières et à leurs compétences techniques en prévoyant une extension possible ultérieurement.

Production hors sol au niveau communautaire : statistiques.

5512. — 21 avril 1982. — **M. René Tinant** demande à **Mme le ministre de l'agriculture** de bien vouloir lui préciser les initiatives que le Gouvernement envisage de prendre, tendant à ce qu'au niveau communautaire soient entreprises et mises en place des statistiques aussi affinées que possible des secteurs où existe une production hors sol, ce qui permettrait de connaître le potentiel de production et permettrait également une prévision satisfaisante à cet échelon.

Production porcine : amélioration.

5513. — 21 avril 1982. — **M. Raoul Vade pied** demande à **Mme le ministre de l'agriculture** de bien vouloir lui préciser les dispositions qu'elle envisage de prendre tendant à renforcer l'effort de recherche et développement en matière de production porcine, lequel pourrait porter sur l'état sanitaire, la gestion des entreprises ainsi que sur la qualité technologique des carcasses, ceci notamment afin de mieux faire coïncider l'offre à la demande qualitative des consommateurs ainsi que des secteurs de la transformation. Cet effort devrait également porter sur la gestion des entreprises et la formation professionnelle.

Production porcine : actions de recherche et diffusion des résultats.

5514. — 21 avril 1982. — **M. René Tinant** demande à **Mme le ministre de l'agriculture** de bien vouloir lui préciser les dispositions qu'elle envisage de prendre tendant à poursuivre les améliorations du niveau technique des éleveurs spécialisés dans la production porcine en accroissant les actions de recherche et développement dont les résultats doivent être rapidement diffusés au niveau des élevages pour mieux répondre aux besoins des éleveurs.

Entreprises exportatrices : réduction du coût des crédits qui leur sont accordés.

5515. — 21 avril 1982. — **M. Georges Lombard** demande à **M. le ministre du commerce extérieur** de bien vouloir lui préciser s'il envisage, dans le cadre d'une réforme des procédures d'aide à l'exportation, de réduire le coût des crédits accordés aux entreprises réalisant des démarches commerciales à l'étranger afin de ne pas trop pénaliser les comptes des sociétés ainsi concernées.

Industries graphiques : accès aux prêts bonifiés en matière d'investissement.

5516. — 21 avril 1982. — **M. Guy Petit** expose à **M. le ministre de l'industrie** que les crédits bonifiés prévus pour l'exercice 1982 sont accordés en priorité aux entreprises dont le plan d'investissement ne comporte pas plus de 15 p. 100 d'achat de matériel étranger. Si l'on peut admettre le bien-fondé d'un tel principe en général, au plan pratique, il peut conduire à des distorsions qui pénalisent l'ensemble de certains secteurs d'activité. L'application de ces dispositions par les établissements de crédits spécialisés conduit notamment, dans la plupart des cas, à l'exclusion du bénéfice de ces aides les entreprises des industries graphiques. Ce secteur a pour caractéristique d'utiliser des équipements spécifiques d'une haute valeur technologique, dont la France assure une part, lui permettant d'exporter 75 p. 100 de sa fabrication, soit un chiffre d'affaires de 780 millions de francs en 1981. En contrepartie, la plus grande partie des matériels sont élaborés et fabriqués par des constructeurs étrangers. C'est ainsi que, pour l'année 1981, le montant total des acquisitions, soit 1 500 millions de francs, faisait apparaître 85 p. 100 de matériel étranger. Cette contrainte, qui pèse de façon impérative sur l'ensemble de la pro-

fession, lui interdit tout accès à des prêts bonifiés en matière d'investissement. Il y a là, par l'application excessive d'une règle, pénalisation d'un secteur représentant 10 000 entreprises qui emploient 110 000 salariés. Si ces entreprises veulent faire face efficacement à la concurrence étrangère, elles sont dans l'obligation d'investir pour maîtriser leur marché, maintenir leur capacité productive et assurer l'emploi. Il lui demande, en conséquence, de bien vouloir lui indiquer s'il estime justifié que ces entreprises aient à payer davantage de frais financiers alors qu'elles ne peuvent diversifier à l'heure actuelle la provenance de leurs équipements ; et, dans la négative, les mesures qu'il compte prendre pour qu'il soit mis fin à une telle situation.

Aude : réouverture d'un tronçon de ligne ferroviaire.

5517. — 21 avril 1982. — **M. Pierre Bastié** attire l'attention de **M. le ministre d'Etat, ministre des transports**, sur la possibilité de réouverture du tronçon de ligne Saint-Martin-Lys—Quillan, dans le département de l'Aude. En effet, dans le canton de Quillan quelques kilomètres de voies ferrées sont fermés et menacent, de ce fait, la vie de l'arrière-pays. Toutes les marchandises doivent transiter par les Pyrénées-Orientales au lieu de passer directement par Carcassonne. Par ailleurs, de nombreux scolaires ne peuvent se rendre dans leurs établissements vu qu'il n'y a pas de lignes régulières. Il lui demande donc si le Gouvernement est prêt à aider les zones défavorisées en privilégiant les raisons économiques et humaines non négligeables dans cette région.

Acquisitions foncières par les collectivités locales : délais de paiement.

5518. — 21 avril 1982. — **M. Jacques Carat** demande à **M. le ministre de l'environnement** de bien vouloir lui préciser où en est l'étude sur les modalités de paiement des acquisitions foncières par les collectivités locales qui devait être effectuée par son ministère à la suite d'une précédente question écrite à ce sujet. Il lui rappelle que les délais entre le moment où une collectivité locale décide d'acquérir une propriété et celui où elle est en mesure de payer le vendeur restent excessifs et que, dès lors, les propriétaires concernés hésitent souvent à vendre leurs biens à l'amiable aux collectivités locales, ce qui est préjudiciable à celles-ci. Il attire donc à nouveau son attention sur l'intérêt qu'il y aurait de revoir les modalités de paiement des cessions amiables consenties au profit des collectivités locales en prévoyant, par analogie avec ce qui existe pour l'indemnité d'expropriation, la faculté pour la commune acquéreur de verser un acompte au vendeur. Par ailleurs, il paraîtrait également opportun de modifier la réglementation des emprunts pour l'acquisition foncière afin qu'une partie de ceux-ci soit versée, suivant le visa du deuxième bureau des hypothèques, par les organismes prêteurs (C.A.E.C.L., C.D.C.).

S.N.C.F. : gratuité des trains en toutes classes pour les cheminots.

5519. — 21 avril 1982. — **M. Pierre Bastie** attire l'attention de **M. le ministre des transports** sur le cas des cheminots de la S.N.C.F. En effet, de par leur statut, les cheminots peuvent voyager gratuitement en deuxième classe. Il lui demande s'il ne serait pas possible, dans la limite des places disponibles, que les cheminots puissent voyager gratuitement en couchette ou en première classe.

Prévisions pour la rentrée scolaire 1982 dans les collèges du département des Yvelines.

5520. — 21 avril 1982. — **M. Jean Béranger** attire l'attention de **M. le ministre de l'éducation nationale** sur la situation de certains collèges du département des Yvelines, qui connaissent une dégradation de l'enseignement dans des matières importantes, comme la musique, l'E.P.S., l'éducation manuelle et technique (E.M.T.), par manque de postes suffisants, ainsi que des difficultés de fonctionnement par des crédits trop « justes ». Aussi, a-t-il déjà attiré l'attention du recteur d'académie sur les collèges Pablo-Picasso de Montesson, Colette de Sartrouville, Victor-Hugo de La Celle-Saint-Cloud, Louis-Lumière de Marly-le-Roi, Paul-Eluard de Guyancourt. Il lui demande s'il pense pouvoir rétablir à la rentrée de 1982 ces postes d'enseignement au complet et augmenter les crédits de fonctionnement, afin que l'enseignement secondaire dans les Yvelines corresponde pleinement aux orientations du Gouvernement en matière d'éducation.

REponses DES MINISTRES

AUX QUESTIONS ECRITES

ANCIENS COMBATTANTS

Pensionnés : demande de renseignements statistiques.

3286. — 9 décembre 1981. — **M. Jacques Eberhard** demande à **M. le ministre des anciens combattants** de lui préciser la répartition du nombre des pensions d'invalidité, de veuves et d'orphelins, d'ascen-

dants, de retraites du combattant en paiement à la date du 1^{er} janvier 1981. Il observe que répondant à une question écrite de M. Paul Kauss le 9 juillet 1979, le secrétaire d'Etat aux anciens combattants comptait cette répartition selon le tableau ci-dessous. Afin de lui permettre de procéder à cette répartition, il a été introduit dans ce tableau, dans une colonne n° 2, la transformation des montants des pensions en francs, d'après la valeur du point au 1^{er} janvier 1979 :

NOMBRE DE PENSIONS ou de retraites du combattant en paiement au 1 ^{er} janvier 1979.	VALEUR en points d'indices.	PENSIONS militaires d'invalidité et victimes de guerre et allocations complémentaires. Francs.	PENSIONS de veuves et d'orphelins. Francs.	PENSIONS d'ascendants. Francs.	RETRAITE du combattant. Francs.	TOTAL par catégorie. Francs.
De 0 à 10 233 F par an.....	Inférieur à 380	538 417	3 580	83 170	966 000	1 592 997
De 10 234 à 26 930 F par an.....	Inférieur à 1 000	78 491	320 050	»	»	398 541
De 26 931 à 53 860 F par an.....	Inférieur à 2 000	42 998	»	»	»	42 998
De 53 861 à 107 720 F par an.....	Inférieur à 4 000	12 710	»	»	»	12 710
De 107 721 à 188 510 F par an.....	Inférieur à 7 000	2 785	»	»	»	2 785
De 188 511 à 269 300 F par an.....	Inférieur à 10 000	527	»	»	»	527
Plus de 269 300 F par an.....	Supérieur à 10 000	135	»	»	»	135
		676 063	323 630	83 170	966 000	2 048 863

Dans sa réponse, le secrétaire d'Etat aux anciens combattants de l'époque indiquait qu'il s'agissait des pensions et retraites en paiement. Il lui demande donc de lui préciser si, dans les chiffres communiqués à cette date, figuraient les victimes civiles de la guerre. S'il en était ainsi, il souhaiterait connaître le nombre de celles-ci par catégories au 1^{er} janvier 1979 et au 1^{er} janvier 1981.

Réponse. — Le tableau n° 1 reproduit ci-dessous retrace la répartition du nombre des pensions et des retraites du combattant en paiement au 1^{er} janvier 1981 suivant l'importance de leur montant indiciaire. Ce tableau, tout comme celui afférent à la réponse ministérielle évoquée par l'honorable parlementaire, concerne l'ensemble des pensions d'invalides et d'ayants cause attribuées au titre du code des pensions militaires d'invalidité et des victimes de guerre, parmi lesquelles figurent les pensions de victimes civiles. Ces dernières font l'objet d'un tableau n° 2 qui en fait ressortir la ventilation au 1^{er} janvier 1979 et au 1^{er} janvier 1981. Dans ces tableaux, chacune des tranches entre lesquelles sont réparties

les pensions et les retraites du combattant englobe sa limite supérieure. En particulier, il est précisé que l'indice 380 correspondait au 1^{er} janvier 1979 à 10 233,40 francs, chiffre qui avait été arrondi à 10 233 francs dans la réponse ministérielle de 1979 susvisée. Par ailleurs, le nombre de points d'indice de pension tient compte, pour les invalides, des allocations spéciales qui viennent s'ajouter dans certains cas à leur pension d'invalidité. En revanche, il ne tient pas compte des allocations complémentaires des pensions d'ayants cause. Les pensions de veuves et d'orphelins ont été calculées au taux de soldat. Enfin, la répartition par tranches de l'ensemble des invalides pensionnés, communiquée en 1979 résultait d'une extrapolation réalisée à partir d'une ventilation par l'informatique des pensions en paiement en 1978. La légère différence que l'honorable parlementaire pourra constater dans la présente réponse avec la répartition indiquée à M. Paul Kauss en octobre 1979 tient au dépeillement au 1^{er} janvier 1979 auquel le service informatique a pu procéder depuis lors.

Tableau n° 1.

RÉPARTITION DES PENSIONS ou des retraites du combattant en paiement au 1 ^{er} janvier 1981 suivant leur nombre annuel de points d'indice.	NOMBRE DE PENSIONS militaires d'invalidité et de victimes de guerre.	NOMBRE DE PENSIONS de veuves et d'orphelins (répartition estimée).	NOMBRE DE PENSIONS d'ascendants.	NOMBRE DE RETRAITES du combattant.	TOTAL par catégorie.
Inférieur ou égal à 380 points.....	504 935	(1) 510	73 596	1 150 000	1 729 041
De 380,01 à 1 000 points.....	81 573	302 517	»	»	384 090
De 1 000,01 à 2 000 points.....	40 440	»	»	»	40 440
De 2 000,01 à 4 000 points.....	13 959	»	»	»	13 959
De 4 000,01 à 7 000 points.....	2 910	»	»	»	2 910
De 7 000,01 à 10 000 points.....	529	»	»	»	529
Supérieur à 10 000 points.....	152	»	»	»	152
Total général.....	644 498	303 027	73 596	1 150 000	2 171 121

(1) Il est précisé que la diminution sensible du nombre des pensions versées au taux de réversion (510 contre 3 580 dans la réponse de 1979) résulte de l'intervention de la loi de finances pour 1980, qui a abaissé à quarante ans l'âge auquel les veuves non infirmes bénéficiant du taux normal ou du taux de réversion pouvaient prétendre à une pension à l'indice 500.

Tableau n° 2.

RÉPARTITION DES PENSIONS de victimes civiles en paiement suivant leur nombre annuel de points d'indice.	NOMBRE DE PENSIONS d'invalides victimes civiles en paiement.		NOMBRE DE PENSIONS de veuves et d'orphelins de victimes civiles en paiement.		NOMBRE DE PENSIONS d'ascendants de victimes civiles en paiement.		TOTAL PAR CATÉGORIE	
	Au 1 ^{er} janvier 1979.	Au 1 ^{er} janvier 1981.	Au 1 ^{er} janvier 1979.	Au 1 ^{er} janvier 1981.	Au 1 ^{er} janvier 1979.	Au 1 ^{er} janvier 1981.	Au 1 ^{er} janvier 1979.	Au 1 ^{er} janvier 1981.
Inférieur ou égal à 380 points.....	43 307	42 025	»	»	16 041	14 172	59 348	56 197
De 380,01 à 1 000 points.....	8 877	8 200	27 837	26 873	»	»	36 714	35 073
De 1 000,01 à 2 000 points.....	9 946	9 747	»	»	»	»	9 946	9 747
De 2 000,01 à 4 000 points.....	3 557	3 657	»	»	»	»	3 557	3 657
De 4 000,01 à 7 000 points.....	541	515	»	»	»	»	541	515
De 7 000,01 à 10 000 points.....	64	57	»	»	»	»	64	57
Supérieur à 10 000 points.....	10	8	»	»	»	»	10	8
Total général.....	66 302	64 209	27 837	26 873	16 041	14 172	110 180	105 254

BUDGET

Entreprises : allègement de la taxe professionnelle.

4056. — 26 janvier 1982. — **M. Jean Cauchon** attire l'attention de **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget**, sur la charge supplémentaire que représente pour un très grand nombre d'entreprises le poids de la taxe professionnelle qu'elles ont à régler pour l'année 1981 qui n'est guère compatible avec les difficultés que connaissent actuellement les entreprises. Aussi, lui demande-t-il, sans attendre la réforme des impôts locaux annoncée aussi bien par le Premier ministre que par ses soins, de bien vouloir présenter au vote du Parlement, au cours de la session ordinaire du printemps 1982, un texte susceptible d'éviter la pérennisation des errements constatés en 1981 et qui pourrait constituer une mesure de sauvegarde pour de nombreuses entreprises en plafonnant notamment l'impôt à 3 p. 100 de la valeur ajoutée de l'entreprise au lieu de 6 p. 100 à l'heure actuelle.

Réforme de la taxe professionnelle.

4138. — 27 janvier 1982. — **M. Raymond Poirier** demande à **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget**, s'il compte : 1° présenter prochainement au Parlement un texte sur la réforme de la taxe professionnelle, qui limiterait le poids de l'impôt sur les entreprises, notamment les plus petites ; 2° plafonner l'impôt à 3 p. 100 de la valeur ajoutée de l'entreprise, au lieu de 6 p. 100 actuellement.

Réponse. — Le Gouvernement est conscient des imperfections de la taxe professionnelle sous sa forme actuelle. Aussi a-t-il l'intention de proposer au Parlement, dès cette année, une réforme de cet impôt afin d'en améliorer les mécanismes d'assiette et d'éviter les augmentations excessives d'une année sur l'autre. Cela dit, pour 1981, des comités ont été mis en place dans chaque département afin de traiter, avec rapidité et bienveillance, les cas d'entreprises qui seraient mises en réelle difficulté du fait d'augmentations trop brutales de la charge qu'elles supportent au titre de la taxe professionnelle.

Parents de handicapés : dégrèvement de la taxe d'habitation.

4080. — 26 janvier 1982. — **M. Jean-Marie Rausch** attire l'attention de **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget**, sur la situation toute particulière des parents d'enfants handicapés ayant procédé à un agrandissement de leur maison afin d'assurer le maintien à domicile de leur enfant. Le mérite de ces personnes, pourtant particulièrement grand, est bien peu récompensé par l'administration des finances, dans la mesure où celle-ci se refuse obstinément à accorder un dégrèvement de taxe d'habitation, dégrèvement qui serait pourtant bien moins onéreux que la prise en charge de ces enfants par la collectivité en cas de placement dans un centre spécialisé. Aussi lui demande-t-il de bien vouloir lui préciser les dispositions qu'il envisage de prendre à titre conservatoire bien avant la mise en place de la réforme des taxes locales afin que ces parents particulièrement dignes d'intérêt se trouvant dans la situation ainsi décrite puissent bénéficier d'un dégrèvement de la taxe d'habitation.

Réponse. — Les aménagements spéciaux que nécessitent parfois les logements occupés par les handicapés n'ont en principe aucune incidence sur la valeur locative servant de base à la taxe d'habitation et n'ont donc pas pour effet d'augmenter les cotisations afférentes à ces logements. Par suite, il ne serait pas justifié d'accorder un dégrèvement pour compenser des charges supplémentaires sans lien avec l'assiette de l'impôt. Cette compensation doit plutôt être recherchée dans le cadre des allocations services aux parents d'enfants handicapés pour les aider à supporter les dépenses particulières dues à leur situation. Le Gouvernement s'est engagé dans la voie de la revalorisation de ces allocations. Seule la nécessité d'affecter une pièce supplémentaire à l'enfant handicapé — nécessité qui se traduit par une augmentation de la valeur locative du logement — justifie des dispositions particulières. Mais celles-ci existent déjà. En effet, les enfants à charge de leurs parents au sens de l'impôt sur le revenu donnent droit, pour le calcul de la taxe d'habitation, à un abattement pour charges de famille qui peut représenter jusqu'à 20 p. 100 ou 25 p. 100 de la valeur locative moyenne des habitations de la commune. Dans le cas particulier des enfants handicapés, cet avantage est prolongé au-delà de la majorité de l'enfant lorsqu'il reste à la charge de ses parents. Ceux-ci peuvent également bénéficier plus facilement de l'abattement spécial à la base que les communes ont la faculté d'instituer en faveur des personnes exonérées d'impôt sur le revenu, dans la mesure où un enfant handicapé donne droit, quel que soit son âge, à une part entière de quotient familial.

Suppression de l'impôt sur le revenu.

4513. — 25 février 1982. — **M. Pierre-Christian Taittinger** demande à **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget**, s'il envisage la suppression de l'impôt sur le revenu. Cette imposition, créée pour donner des ressources supplémentaires au Trésor et pour favoriser la justice fiscale, s'est révélée un échec total ; facteur d'inflation, elle a entravé l'activité économique, stimulé la fraude et alourdi inutilement la fiscalité.

Réponse. — L'impôt sur le revenu, dont le produit pour 1982 est estimé à plus de 160 milliards, constitue, après la T.V.A., la principale recette du budget de l'Etat. Sa suppression serait donc en fait impossible. Elle n'est d'ailleurs absolument pas envisagée. La part relative de cet impôt dans l'ensemble des recettes fiscales est en effet inférieure en France à ce qu'elle est dans la plupart des pays développés, notamment les Etats-Unis, la Grande-Bretagne et l'Allemagne fédérale. Or, s'il convient de respecter un certain équilibre entre les divers impôts, il n'en demeure pas moins que l'impôt sur le revenu, qui tient compte des ressources et des charges de chaque contribuable est plus juste que l'impôt indirect qui frappe la consommation. La politique du Gouvernement dans ce domaine consiste au contraire à supprimer les anomalies qui comportaient l'impôt sur le revenu et à renforcer la lutte contre la fraude fiscale. A cet égard, la loi de finances pour 1982 a représenté un progrès considérable.

COMMUNICATION

Télévision : célébration sommaire du 11 Novembre.

2994. — 20 novembre 1981. — **M. Albert Voilquin** attire l'attention de **M. le ministre de la communication** sur le fait suivant : le jeudi 11 novembre dernier, en dehors de l'actualité et des céré-

monies retransmises de l'Arc de triomphe, on a pu constater dans le programme des trois chaînes l'absence de la moindre allusion à l'histoire de cette journée, qui mettait fin à cinquante-deux mois de guerre, rappelant le sacrifice d'un million et demi de morts et célébrant le retour à une paix enfin retrouvée, alors qu'une station périphérique francophone programmat un film évoquant cette période cruelle (Luxembourg, « La main coupée », film français de Jean Kerchbron, livre de Blaise Cendrars). Il serait heureux d'avoir, à ce propos, sinon un apaisement, du moins une explication plausible, dans le cadre de la liberté d'appréciation et de décision à chaque chaîne.

Réponse. — Le ministre de la communication rappelle à l'honorable parlementaire qu'en dehors des obligations contenues dans les cahiers des charges, la programmation des émissions relève de la seule responsabilité des sociétés nationales de programme. Des renseignements communiqués par les sociétés nationales de programme, il ressort qu'à l'occasion du soixante-troisième anniversaire de l'armistice du 11 novembre 1918, les sociétés T.F.1, Antenne 2 et F.R.3 ont consacré diverses émissions spécifiques relatives à la première guerre mondiale. La société T.F.1 a diffusé un programme conçu particulièrement pour cette journée historique et qui s'intitulait : « Spécial 11 Novembre : l'Institut national des Invalides ». La société Antenne 2 a retransmis, en direct, les cérémonies commémoratives de l'armistice, suivies de larges commentaires sur cette période de notre histoire. S'il est exact que la société F.R.3 n'a pas programmé d'émissions spécifiques pour la soirée du 11 novembre 1981, il n'en demeure pas moins que les vingt-trois stations régionales de cette société ont relaté, dans les cadres des journaux télévisés régionaux, les commémorations célébrées à travers la France.

Radio France :

attribution de fréquences sur modulation de fréquence.

3597. — 22 décembre 1981. — **M. Henri Caillavet** ayant appris que Radio France aurait envisagé sinon sollicité l'attribution sur la bande de la modulation de fréquence de plusieurs dizaines de fréquences, dont un nombre assez important pour les régions parisiennes, du Sud-Est et du Sud-Ouest de la France demande à **M. le ministre de la communication** si à ses yeux une telle prétention ne contredirait pas à court terme la mise en œuvre des radios libres ou radios citoyens.

Réponse. — Le Gouvernement a décidé de confier au service public de la radio-télévision la mise en place, sur plusieurs années, d'un réseau de radios décentralisées couvrant l'ensemble du territoire. Dans l'attente des structures définies par la réforme de l'audiovisuel, la société Radio France s'est vu confier la mission de créer douze de ces nouvelles stations locales dès 1982. Toutefois, il est également de la responsabilité de cette société d'effectuer les études générales et de déterminer divers schémas prospectifs nécessaires à une planification garante des équilibres régionaux et d'une utilisation rationnelle des moyens. Ainsi, la société nationale se devait de prévoir le potentiel de fréquences, indispensables à terme, et de communiquer cette estimation aux autorités concernées. A cet égard, malgré le caractère limité du champ hertzien, le Gouvernement estime que le service public de la radio-diffusion doit être doté des moyens en fréquences nécessaires à son développement, et ceci, tout en réservant aux radios locales d'initiative privée de larges possibilités d'émettre. Ainsi, dans un premier temps, les nouvelles stations décentralisées de Radio France pourront utiliser certains émetteurs en modulation de fréquence qui diffusent aujourd'hui, pour une part, les programmes de France Inter, pour une autre part, les émissions régionales décrochées de FR 3 ; une telle disposition permettra à la fois d'accélérer l'implantation des radios locales de service public et d'économiser des fréquences. En outre, il convient d'observer qu'à l'exception de certaines régions comme celle de Midi-Pyrénées, où un émetteur central (celui du pic du Midi) assure le pilotage de nombreux autres émetteurs, le réseau ainsi utilisé possède une structure régionalisée qui le rend compatible avec la vocation locale des nouvelles stations décentralisées. Par ailleurs, dans les régions citées par l'honorable parlementaire, tout ou partie de la bande de fréquence 100-104 MHz, affectée jusqu'alors aux forces armées, pourra être concédée prochainement à la radiodiffusion. Ainsi, par anticipation sur la date initialement prévue du 1^{er} janvier 1985, les possibilités d'attribution de fréquences seront sensiblement augmentées. De même, lors d'une seconde étape, la bande 104-108 MHz sera libérée en tout ou partie par le ministère de la défense avant le 1^{er} janvier 1996, date initialement prévue à cet effet. Ainsi, par élargissements successifs et anticipés de la bande modulation de fréquence, il apparaît possible de satisfaire, dans une large mesure, les différents demandeurs tout en réservant la possibilité de constituer ultérieurement un quatrième réseau radio-phonique de service public.

F. R. 3 Auvergne : autonomie.

3872. — 14 janvier 1982. — **M. Michel Charasse** appelle l'attention de **M. le ministre de la communication** sur les conditions de fonctionnement de la station de F.R.3 Auvergne. Il lui fait observer que cette station ne bénéficie pas de tous les moyens lui permettant d'être une véritable station autonome, tandis que, dans certains cas, l'Auvergne continue à être rattachée à F.R.3 Lyon alors que les intérêts des deux régions, sur ce plan comme sur bien d'autres, ne sont ni communs, ni complémentaires. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui faire connaître quelles mesures il compte prendre afin que la mise en œuvre de la décentralisation s'accompagne, en Auvergne, de la création d'une station régionale de télévision de plein exercice et à part entière.

Réponse. — Les conditions de fonctionnement du centre d'actualités télévisées de Clermont-Ferrand résultent des structures de la télévision régionale dont la loi du 7 août 1974 a confié la gestion et le développement à la société F.R.3. Dans ce cadre, la situation de la station F.R.3 Auvergne est analogue à celles des autres centres d'actualités télévisées rattachés à une direction régionale ; les dotations étant attribuées de façon équivalente entre ces différents centres. Dans le cadre de la réforme de l'audiovisuel qui sera proposée prochainement aux délibérations du Parlement, le Gouvernement entend promouvoir une décentralisation véritable de la télévision qui ne saurait remettre en cause le potentiel et l'expérience acquise par des centres comme celui de Clermont-Ferrand.

Télé : suspension d'un journaliste.

3927. — 19 janvier 1982. — **M. Pierre-Christian Taittinger** demande à **M. le ministre de la communication** quelles sont les règles déontologiques appliquées par les présidents de chaîne de télévision concernant en particulier l'objectivité de l'information qui ont justifié la suspension d'un journaliste.

Réponse. — Le ministre de la communication rappelle à l'honorable parlementaire que, par la loi du 7 août 1974, le Parlement a conféré aux sociétés nationales de programme l'autonomie en ce qui concerne l'aménagement de leur organisation interne. Le président de ces sociétés, selon l'article II de cette loi : « organise la direction et en nomme les membres ». Il relève donc de la responsabilité du président d'une société de programme, dans le respect du droit du travail et des conventions collectives et sous le contrôle éventuel de l'autorité judiciaire, de suspendre ou de démettre de ses fonctions un agent de la société. Conformément aux stipulations prévues par les conventions collectives des journalistes des sociétés nationales de programme, et notamment aux articles relatifs à la discipline et à la suspension des fonctions, tout manquement aux obligations professionnelles constitue une faute susceptible d'entraîner une sanction. Dans les cas graves, le président de la société peut suspendre le journaliste de ses fonctions. Le journaliste auquel l'honorable parlementaire fait sans doute allusion est M. Jacques Hébert. Ce dernier a été suspendu de ses fonctions pour une durée de deux mois avec retenue de la moitié de son salaire. Cette sanction a été prononcée par le président de la société T.F.1, après avis de la commission de discipline, pour « faute déontologique grave ». Le Gouvernement actuel s'interdit d'intervenir dans les affaires qui relèvent de la seule compétence des sociétés de programme, principe qui n'a pas toujours été respecté dans le passé. C'est d'ailleurs pour créer les conditions d'une véritable indépendance du service public de la radio-télévision qu'il proposera un projet de réforme de l'audiovisuel à la représentation nationale.

CONSOMMATION

Produits certifiés : promotion.

3858. — 13 janvier 1982. — **M. Francisque Collomb** demande à **Mme le ministre de la consommation** si le Gouvernement envisage de développer les campagnes en faveur des produits certifiés, et plus spécialement de ceux conformes aux normes de sécurité.

Réponse. — La promotion des produits certifiés conformes aux normes de sécurité est une des préoccupations prioritaires du ministre de la consommation. Cette politique est non seulement conforme aux intérêts les plus évidents des consommateurs, mais est étroitement liée, également, à celle de la qualité des produits, élément essentiel de la conquête des marchés. Dans son action, le Gouvernement s'appuie sur les travaux conduits par l'Association française de normalisation et de nombreux comités de produits

qui lui sont rattachés. Pour sa part, le ministre de la consommation compte favoriser ou développer la présence des consommateurs dans ces différentes instances ainsi que dans celles qui pourraient être mises en place pour promouvoir sécurité et certification des produits.

EDUCATION NATIONALE

Enseignement supérieur : place de l'informatique.

3427. — 15 décembre 1981. — **M. Franck Sérusclat** demande à **M. le ministre de l'éducation nationale** quelle place il souhaite donner à l'informatique dans l'enseignement supérieur. Il lui demande notamment s'il entend, à terme, favoriser la voie traditionnelle de l'université (maîtrise de l'informatique dans le cadre d'U.E.R. de mathématiques) ou s'il réservera cet enseignement aux seules écoles d'ingénieurs.

Réponse. — Le ministre de l'éducation nationale n'envisage nullement de réserver l'enseignement de l'informatique aux écoles d'ingénieurs en le supprimant dans les universités. L'effort de développement de cette discipline dans les universités qui a abouti à la mise en place de neuf seconds cycles d'informatique (licence et maîtrise), de quinze maîtrises de méthodes informatiques appliquées à la gestion et de sept diplômes de second cycle spécialisés dans une application particulière de l'informatique, sera au contraire poursuivi et accentué. Dans la perspective d'un renforcement du rôle de l'université dans la formation professionnelle des jeunes, l'enseignement de l'informatique sera soutenu, notamment par la création de postes d'enseignants et par la mise en place de nouveaux diplômes dans cette discipline à la rentrée 1982.

E.N.S.A.M. : disparité de traitement des fonctionnaires.

3768. — 8 janvier 1982. — **M. Philippe Madrelle** appelle l'attention de **M. le ministre de l'éducation nationale** sur la situation des enseignants de l'école nationale supérieure d'arts et métiers de Talence et plus précisément sur la différence de traitement qui les défavorise par rapport à leurs homologues de l'enseignement supérieur. Il lui rappelle l'injustice qui naît des différences de condition de carrière, de rémunération des services. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui préciser les mesures qu'il compte prendre afin de remédier à cette situation et de donner toutes leurs chances aux professeurs de l'E.N.S.A.M.

Réponse. — Les personnels du cadre de l'E.N.S.A.M. qui exercent au niveau de l'enseignement technique supérieur ont un statut qui se rapproche de celui des personnels de l'enseignement du second degré. Les modalités de recrutement aussi bien que les conditions de déroulement des carrières sont très différentes de celles qui résultent des statuts des enseignants de l'enseignement supérieur. De même, les personnels de l'E.N.S.A.M. n'ont pas les mêmes obligations de service que les personnels de statut universitaire. Ils ne sont pas astreints aux mêmes obligations de recherche. Conscient cependant des problèmes posés par la situation de l'ensemble des enseignants du cadre de l'E.N.S.A.M., le ministre de l'éducation nationale a demandé que cette question fasse l'objet d'une réflexion au sein de mon département.

Enseignement des disciplines artistiques : horaires.

4153. — 27 janvier 1982. — **M. Pierre-Christian Taittinger** demande à **M. le ministre de l'éducation nationale** quels sont les horaires de service des professeurs des disciplines artistiques (éducation musicale et arts plastiques) pour la rentrée scolaire 1982-1983.

Réponse. — Les maxima de service hebdomadaire des professeurs des disciplines artistiques (éducation musicale et arts plastiques) sont actuellement fixés à dix-sept heures pour les agrégés et à vingt heures pour les non-agrégés par les décrets n°s 50-581 et 50-582 du 23 mai 1950 modifiés. Les professeurs des disciplines artistiques en raison même de la nature de leurs spécialités accomplissent leurs fonctions d'enseignement dans des conditions différentes de celles dans lesquelles s'exerce l'activité des professeurs de disciplines littéraires et scientifiques. C'est la raison pour laquelle et sans pour autant porter atteinte au principe d'égalité entre les membres de mêmes corps, la réglementation relative aux maxima de service des personnels enseignants a toujours imposé aux professeurs de dessin ou d'éducation musicale un maximum de service différent de celui qui s'applique aux professeurs des autres disciplines.

Mutations d'enseignants.

4604. — 4 mars 1982. — **Mme Danielle Bibard** attire l'attention de **M. le ministre de l'éducation nationale** sur le difficile problème des mutations d'enseignants dont le poste est très éloigné de leur lieu d'habitation d'origine. Ce problème est particulièrement grave pour les jeunes célibataires originaires des départements du sud de notre pays, dont la seule possibilité de trouver un emploi est d'accepter un poste dans la région parisienne. Cet éloignement est d'autant plus ressenti comme un « exil » que les possibilités de retour au pays sont quasiment inexistantes depuis de nombreuses années, du fait de la politique du précédent gouvernement. Elle lui demande quelles assurances il peut donner pour la prise en compte de cette aspiration des jeunes enseignants à vivre et à travailler au pays.

Réponse. — Il convient tout d'abord de rappeler que les professeurs agrégés, certifiés et de collège d'enseignement technique ont subi les épreuves d'un concours national leur donnant vocation à exercer sur l'ensemble du territoire. Ainsi, les emplois qu'ils occupent ont pour destination la satisfaction des besoins d'enseignement dans l'ensemble des académies. Les postes créés dans la loi de finances rectificative de 1981 et le budget de 1982, s'ils peuvent permettre d'accroître les possibilités de mutation offertes aux enseignants, ont tout d'abord pour objet d'améliorer l'accueil réservé aux élèves, particulièrement dans les zones définies comme prioritaires. Sous cette réserve, l'organisation des opérations de mutations doit effectivement s'efforcer de satisfaire les aspirations légitimes des enseignants et de remédier aux situations particulièrement difficiles. C'est pourquoi, dans le but de redonner une chance de mutation aux enseignants qui n'ont pu obtenir satisfaction au cours des années passées, le ministre de l'éducation nationale a décidé, d'une part, de mettre en œuvre cette année un barème progressif compte tenu de l'ancienneté dans le poste et, d'autre part, de n'accorder la bonification pour rapprochement de conjoints ou poste double et la prise en compte des enfants à charge de moins de vingt ans qu'aux conjoints séparés de 25 kilomètres au moins.

Formation continue : place à la langue régionale.

4611. — 4 mars 1982. — **M. Jacques Moutet** attire l'attention de **M. le ministre de l'éducation nationale** sur l'intérêt qu'il y aurait, dans le cadre de la formation continue, de faire place à la langue régionale. Il lui rappelle les termes de son intervention à la tribune de la haute assemblée lors de la discussion du budget de l'éducation nationale du 10 décembre. La connaissance d'une langue régionale est précieuse dans certains métiers, notamment dans tous ceux qui touchent au domaine social. Il lui demande les mesures qu'il compte prendre pour organiser cet enseignement.

Réponse. — Le ministre de l'éducation nationale partage l'opinion de M. Jacques Moutet en ce qui concerne l'intérêt d'un enseignement de la langue régionale dans le cadre de la formation continue, notamment dans les métiers de la santé. Les enseignants, spécialistes des langues régionales ont la possibilité, puisque la formation continue fait partie des missions normales du service éducatif public, de se consacrer, selon les modalités en vigueur, aux formations pour adultes. Il convient néanmoins de rappeler que, dans le cadre des dispositions de la législation de 1971 relative à la formation continue, les programmes de formation mis en place pour les adultes sont toujours le résultat d'une négociation avec différents partenaires concernés : les demandeurs de formation exprimant les besoins à prendre en considération, et les autorités compétentes pour en décider le financement : préfets de région, fonds d'assurance formation, employeurs. C'est donc dans la seule mesure où l'enseignement des langues régionales est souhaité également par les autres partenaires concernés que l'éducation pourra en intégrer les cours dans la formation continue.

Transport des élèves victimes d'accidents : remboursement des frais.

4769. — 18 mars 1982. — **M. Jacques Eberhard** attire l'attention de **M. le ministre de l'éducation nationale** sur deux anomalies qui, à son avis, devraient pouvoir être supprimées. Il s'agit du problème posé par le transport des élèves victimes d'un accident ou d'une maladie pendant les heures de classes. Plusieurs cas de figure se présentent. S'il s'agit d'accidents ou de malaises bénins nécessitant tout de même le transport de l'élève dans un hôpital, le chef d'établissement qui organise ce transport par ambulance ou par taxi et le paie risque de ne pas être remboursé soit du fait de la sécurité sociale qui déclare ne pas prendre en compte de tels

frais, soit par des parents négligents. Il semblerait donc souhaitable, dans ce cas, que les services académiques soient autorisés à dédommager ce chef d'établissement. Par ailleurs, il peut arriver qu'un enseignant utilise son propre véhicule pour transporter l'élève. Mais, en cas d'accident, l'assurance mutuelle des fonctionnaires ne couvrirait pas les risques ; le plus souvent, en effet, le chef d'établissement logé dans l'école n'a qu'une assurance promenade. Il lui demande si, dans ces deux cas, il n'envisage pas de prendre des mesures garantissant l'intéressé contre des risques qu'il n'est pas obligé de couvrir.

Réponse. — Les frais d'ambulance consécutifs au transport vers un centre hospitalier proche des élèves victimes d'un accident ou d'un malaise pendant les heures de classe incombent aux parents. Il appartient aux chefs d'établissement qui en ont fait l'avance d'en obtenir le remboursement auprès de ces derniers ; les parents étant eux-mêmes remboursés des frais en cause par leur caisse de sécurité sociale. Quant à l'utilisation d'un véhicule personnel pour le transport à l'hôpital d'un élève blessé ou malade elle doit être tout à fait exceptionnelle. En effet, la circulaire n° 79-311 du 26 septembre 1979 relative à l'utilisation de véhicules personnels pour les besoins du service précise les services auxquels il convient de s'adresser en cas de maladie ou d'accident d'un élève : service d'ambulances, police-secours, pompiers, transporteur public, ou, le cas échéant, véhicule de l'établissement. C'est seulement dans l'hypothèse où aucun de ces moyens n'est disponible qu'on fera appel, en cas d'urgence, à un véhicule personnel ; ce dernier est alors considéré comme « requis » et, en cas d'accident, la couverture de l'Etat s'applique.

Bourses d'enseignement : conditions d'attribution.

4904. — 18 mars 1982. — **M. René Chazelle** appelle l'attention de **M. le ministre de l'éducation nationale** sur le fait que la scolarité des enfants pose à un très grand nombre de familles de graves problèmes de finances. Il lui demande si les conditions d'attribution des bourses, si les barèmes ne doivent pas être révisés du fait que de nombreuses familles à revenu moyen dont les salaires sont déclarés sont trop souvent exclues de ces aides à la scolarité.

Réponse. — Le système actuel d'attribution des bourses nationales d'études du second degré détermine la vocation à bourse en fonction d'un barème national qui permet d'apprécier les situations familiales après comparaison des charges et des ressources des parents du candidat boursier, quelle que soit la catégorie socio-professionnelle à laquelle appartient l'élève concerné. Les charges, évaluées en points, tiennent compte d'éléments divers relatifs à la situation scolaire et familiale du candidat boursier. Les ressources retenues sont celles de l'avant-dernière année qui précède celle au titre de laquelle la bourse est sollicitée, ce qui se révèle, en règle générale, plus favorable aux familles que la prise en compte des ressources dont elles disposent effectivement lors de l'examen des demandes de bourses, compte tenu de l'évolution moyenne des salaires et rémunérations d'une année à l'autre. L'avantage ainsi conféré n'est pas remis en cause puisque les bourses sont allouées, sous réserve d'une révision à l'issue des classes de cinquième et de troisième, pour la durée de la scolarité. Par contre, si la situation familiale s'est sensiblement dégradée depuis l'année de référence des ressources, les revenus de l'année suivante ou même ceux de l'année en cours sont pris en considération. Ce barème fait l'objet, tous les ans, d'aménagements pour tenir compte de l'évolution des revenus des ménages. C'est ainsi que, pour les années scolaires 1981-1982 et 1982-1983, les plafonds de ressources au-dessous desquels a été reconnue la vocation à bourse ont été relevés respectivement de 12,5 p. 100 et 15,6 p. 100. Ces pourcentages correspondent à l'augmentation du S.M.I.C. en 1979, d'une part, et en 1980, d'autre part, années de référence des ressources pour les deux années scolaires 1981-1982 et 1982-1983. Au regard de cette réglementation générale, les salariés auxquels elle est applicable ne subissent pas de pénalisation ni ne bénéficient d'avantages particuliers. A cet égard, il doit être précisé que, pour l'année scolaire 1980-1981, dernière statistique connue, le pourcentage de bénéficiaires de bourses appartenant à cette catégorie socio-professionnelle atteignait 67,8 p. 100 de l'effectif total des boursiers du second degré. Mais il importe d'observer que, dans la mesure où ce sont les ressources fiscales qui sont prises en considération, et plus précisément le revenu brut global, c'est-à-dire les ressources réelles de la famille diminuées des abattements prévus par la réglementation fiscale et des indemnités à caractère familial, les inégalités qui subsistent dans notre fiscalité sont reproduites par le système des bourses. Elles tiennent, principalement, à la sous-évaluation de certains revenus non salariaux et à la discrimination dans les abattements et charges déductibles. Mais le ministère de l'éducation nationale n'a ni moyens, ni compétence, ni vocation pour rechercher les ressources réelles des familles. C'est par l'action du

Gouvernement tendant à une meilleure connaissance des revenus réels des contribuables que cette situation pourra être améliorée. Mais il est vrai que la référence à un barème national pour déterminer la vocation à bourse n'est pas exempte d'une inévitable rigidité. Aussi, pour en atténuer les effets, un crédit complémentaire spécial est-il mis, chaque année, à la disposition des recteurs et des inspecteurs d'académie pour leur permettre d'attribuer des bourses à des élèves dont les ressources familiales n'entrent pas dans le cadre du barème, mais dont la situation apparaît, néanmoins, particulièrement digne d'intérêt. L'aide ainsi accordée grâce au crédit complémentaire spécial peut revêtir la forme d'une bourse nouvelle ou, le cas échéant, celle de l'augmentation d'une bourse déjà accordée. Il n'est toutefois pas possible de porter une appréciation équitable sur le régime d'attribution des bourses nationales d'études du second degré en l'isolant de l'ensemble de la politique d'aide aux familles que poursuit le ministère de l'éducation nationale. L'octroi de bourses d'études n'est, en effet, que l'un des éléments de cette politique auquel viennent s'ajouter la participation de l'Etat aux dépenses de transports scolaires, la gratuité des manuels scolaires dans les collèges et l'effort fait, depuis la rentrée de 1981, dans les centres de documentation et d'information des lycées d'enseignement professionnel, qui permet de mettre gratuitement à la disposition des élèves un important potentiel documentaire. Il est néanmoins exact qu'au cours des années passées, un certain retard avait été pris dans le domaine des bourses d'études. Le ministre de l'éducation nationale s'efforce de faire en sorte que ce retard soit, sinon rattrapé en une année — ce que les contraintes budgétaires ne permettraient pas — du moins progressivement résorbé. C'est ainsi que, dès le mois de juillet dernier, des mesures catégorielles ont été prises en faveur des boursiers dont les familles éprouvent le plus de difficultés pour la scolarisation de leurs enfants. Cet effort, renforcé à la rentrée scolaire 1981-1982, est poursuivi dans le cours même de la présente année scolaire. En outre, dans le cadre de la préparation du budget de 1983, dont les premiers travaux sont déjà commencés, il est envisagé de nouvelles mesures. Sous réserve de leur approbation par le Parlement, elles viendront s'ajouter à celles qui ont déjà été prises, accentuant et amplifiant l'effort entrepris en vue d'une plus grande efficacité sociale des aides à la scolarité dont le but est de contribuer à la réduction des inégalités en aidant les enfants de familles modestes à poursuivre leurs études.

Indemnité de logement des instituteurs : cas particuliers.

4909. — 18 mars 1982. — **M. Louis Longueue** attire l'attention de **M. le ministre de l'éducation nationale** sur la situation des instituteurs et institutrices exerçant leurs fonctions en complément de deux mi-temps. Il lui demande quel doit être dans ce cas le régime de versement de l'indemnité de logement servie par la commune. En effet, les textes actuellement en vigueur ne permettent pas de verser l'indemnité de logement à une institutrice titulaire et travaillant à temps complet mais effectuant un complément de mi-temps dans une école d'une commune et un autre complément de mi-temps dans une école d'une commune voisine. Il lui demande de bien vouloir examiner dans quelle mesure il peut être mis fin à ce qui est ressenti comme une injustice.

Réponse. — Les lois du 30 octobre 1886 et la loi du 19 juillet 1889 font obligation aux communes de mettre à la disposition de chacun des membres du personnel enseignant attaché à leurs écoles un logement convenable ou, à défaut, une indemnité représentative. Ce logement est attribué indépendamment de la quantité de prestations fournies par le titulaire du poste qui en est le bénéficiaire. Dans ces conditions, l'instituteur autorisé à exercer à mi-temps qui reste titulaire de son poste peut continuer à se voir attribuer un logement de fonction. Ce droit étant indivisible, il est évident que si la commune n'est pas en mesure de fournir à l'intéressé une prestation en nature elle doit lui verser l'intégralité de l'indemnité représentative. Elle ne peut donc, étant donné qu'elle est tenue de fournir une seule prestation de logement par poste budgétaire, allouer également cette indemnité à l'autre instituteur titulaire qui a été également autorisé à exercer à mi-temps et qui complète le demi-service du premier. Cet instituteur peut toutefois bénéficier de l'indemnité forfaitaire pour sujétions spéciales instituée par le décret n° 66-542 du 20 juillet 1966 modifié. Par ailleurs, il convient de souligner que le Conseil d'Etat, dans un arrêt en date du 31 octobre 1980 (requête n° 18037, ville d'Angers), a reconnu le droit à l'indemnité de logement à une institution nommée sur deux mi-temps dans la même commune. Conscient des difficultés d'application d'une réglementation ancienne dans le contexte créé par la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative à la liberté des communes, des départements et des régions, le ministre de l'éducation nationale vient d'engager un réexamen de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière du droit au logement des instituteurs en concertation, d'une part, avec le ministre d'Etat,

ministre de l'intérieur et de la décentralisation, d'autre part, avec les organisations syndicales représentatives. L'ensemble des problèmes et notamment celui concernant l'attribution de l'indemnité de logement à un instituteur nommé sur deux mi-temps dans deux communes différentes, à la suite de l'arrêt du Conseil d'Etat, sera bien entendu examiné à cette occasion.

Ramassage scolaire : renforcement de la sécurité.

4980. — 25 mars 1982. — **M. René Chazelle** attire l'attention de **M. le ministre de l'éducation nationale** sur la sécurité dans les transports, et particulièrement sur le problème de la surveillance des élèves dans les cars de ramassage scolaire et également sur l'entretien et l'état du matériel utilisé. En se fondant sur le bilan des accidents survenus dans le transport des écoliers l'année dernière, il est à déplorer onze décès et quatre-vingts blessés plus ou moins atteints. Il lui demande quelles solutions il envisage pour renforcer la sécurité dans les transports d'élèves.

Réponse. — Bien que n'assumant pas, en matière de sécurité dans les transports scolaires, de responsabilité directe d'ordre juridique ou administratif, le ministre de l'éducation nationale est particulièrement attentif à cette question et partage pleinement les préoccupations de l'honorable parlementaire. Il rappelle, à ce propos, que les sinistres affectant les transports d'élèves restent très rares. C'est ainsi que, pour l'année civile 1981, les comptes rendus que les inspecteurs d'académie, directeurs des services départementaux de l'éducation, sont tenus de transmettre à l'administration centrale, font ressortir trente accidents qui se sont soldés par onze décès et quatre-vingt-quatre blessés de gravité très inégale, à rapprocher des quelque deux millions d'enfants et d'adolescents qui sont acheminés quotidiennement par les services spéciaux et les lignes régulières de transport routier de voyageurs. Pour contribuer cependant à améliorer la situation, notamment du point de vue du respect des prescriptions du règlement intérieur de sécurité instauré par l'arrêté interministériel du 11 août 1976, le ministre de l'éducation nationale entend veiller à ce que l'initiation aux problèmes et aux règles de sécurité routière, incorporée dans l'enseignement élémentaire et dans celui des collèges, soit effectivement assurée. Par ailleurs, il souligne périodiquement auprès des ministres chargés de l'intérieur et des transports l'intérêt qu'il y a à procéder à des contrôles inopinés de l'état des véhicules et de leur taux de remplissage. Dans la même perspective, en accord avec ses collègues responsables de l'intérieur et de l'éducation nationale, le ministre d'Etat chargé des transports — qui a compétence pour tous les problèmes d'organisation et de fonctionnement des transports — vient de constituer, dans la mouvance du conseil supérieur des transports, un groupe d'étude chargé de suivre les questions relatives à la sécurité dans les transports scolaires, avec pour mission de faire des propositions en vue d'améliorer les dispositions générales de prévention, de parvenir à une meilleure connaissance des risques et de rechercher les causes réelles des accidents les plus fréquents. Ce groupe se met actuellement au travail. Parallèlement, le ministre chargé des transports a fait parvenir, le 7 janvier 1982, aux préfets et aux directeurs départementaux de l'équipement, une circulaire les invitant à rappeler aux organisateurs de circuits spéciaux scolaires — et par leur intermédiaire à tous les intéressés — les dispositions qui existent déjà, dont l'interdiction de fumer à bord des cars ; la surveillance des débarquements et embarquements lorsque ceux-ci se produisent à proximité des locaux scolaires, et plus généralement la responsabilité incombant aux organisateurs en matière de garde des enfants ; le règlement de sécurité et discipline dans les véhicules affectés aux circuits spéciaux de transport d'élèves, défini par l'arrêté du 11 août 1976. La même circulaire insiste sur l'importance qui s'attache à ce qu'au moins un exercice d'évacuation des cars soit organisé tous les ans pour chaque circuit. Il faut enfin souligner que, dans le cadre de la décentralisation très poussée présidant à l'organisation des services spéciaux de transport scolaire — rappelée au passage par la circulaire déjà citée du ministre des transports —, l'Etat ne saurait se substituer aux organisateurs locaux dans le rôle qui est le leur, ni définir à leur place les mesures concrètes relevant d'une adaptation, cas par cas, aux conditions locales. Néanmoins, le ministère de l'éducation nationale n'exclut pas, si des moyens financiers supplémentaires peuvent être ouverts à cette fin au budget de 1983, d'aider au lancement d'un nombre limité d'expériences de surveillance résultant d'initiatives d'organismes de services spéciaux.

Circulation routière : bilan de l'enseignement scolaire.

4986. — 25 mars 1982. — **M. René Chazelle** demande à **M. le ministre de l'éducation nationale** si, depuis l'application de la loi qui a rendu obligatoire dans l'enseignement scolaire des règles de sécurité relative à la circulation routière, il est possible de faire un bilan de cet enseignement.

Réponse. — Depuis la loi du 28 juillet 1957 qui a institué un enseignement scolaire obligatoire du code de la route, celui-ci a été progressivement mis en place dans les écoles et les collèges. En 1973, quand la généralisation de cet enseignement a été jugée satisfaisante, un examen permettant la délivrance d'une attestation scolaire de sécurité routière a été instauré, pour tous les élèves, en fin de classe de cinquième. Les candidats obtiennent cette attestation dans une proportion de 75 à 80 p. 100. Tout au long des années écoulées, le contenu d'enseignement et l'esprit dans lequel il doit être dispensé ont été précisés par circulaires successives dont les deux plus récentes, l'une pour les écoles, l'autre pour les collèges, datent de 1979. Un matériel pédagogique (diapositives, livrets, affiches, jeux...) a été édité par le centre national de documentation pédagogique et envoyé aux établissements. Des stages ont été organisés pour les enseignants. La collaboration de la police, de la gendarmerie et d'organismes publics et privés est de plus en plus sollicitée pour développer les exercices pratiques. Dans les écoles élémentaires, près d'un million de jeunes participent chaque année au concours proposé par la Prévention routière. Enfin, les élèves sont régulièrement associés aux campagnes nationales en faveur de la sécurité routière. Il est possible d'affirmer qu'au cours de leur scolarité obligatoire les jeunes reçoivent les éléments d'une éducation aux règles de sécurité relatives à la circulation routière. En effet, l'enseignement dispensé ne consiste pas en un strict apprentissage du code de la route : il est avant tout une éducation à la responsabilité des jeunes piétons, cyclistes et cyclomotoristes, à partir des règles essentielles de la conduite. Dans sa séance du 19 décembre 1981, le comité interministériel de la sécurité routière a souhaité qu'une impulsion nouvelle soit donnée à cette information des jeunes en milieu scolaire. Un groupe de travail se réunira prochainement en vue de proposer une modernisation de la pédagogie et des contenus de l'enseignement en accentuant son aspect pratique, d'étudier de nouveaux modules de formation initiale et permanente des maîtres et de préparer une réédition du matériel pédagogique. Les crédits nécessaires à la mise en œuvre de ces projets ont été dégagés.

FORMATION PROFESSIONNELLE

Cours de promotion sociale : subvention des établissements.

4155. — 27 janvier 1982. — **M. Pierre-Christian Taittinger** demande à **M. le ministre de la formation professionnelle** quel sera le montant de la subvention affectée en 1982 aux établissements qui assurent les cours de promotion sociale.

Réponse. — Il n'est pas possible actuellement de connaître avec précision le montant des subventions qui seront consacrées en 1982 au financement des cours de promotion sociale. En matière de formation professionnelle, les procédures de financement sont largement déconcentrées et la majorité des actions de promotion sociale sont subventionnées sur les crédits du fonds de la formation professionnelle et de la promotion sociale délégués aux régions. Le montant exact des enveloppes régionales en 1982 ne sera connu qu'à la fin du mois d'avril et les comités régionaux de la formation professionnelle n'ont donc pas arrêté la liste définitive des actions qu'ils subventionneront. Néanmoins, l'étude des programmes régionaux prévisionnels permet de constater que les comités régionaux souhaitent augmenter de plus de 15 p. 100 en moyenne les sommes consacrées à la promotion sociale (270 millions de francs contre 231 millions de francs pour les actions prévues en 1981). Les arbitrages financiers rendus au niveau national impliqueront certainement un nouvel examen des financements effectivement accordés aux établissements assurant les cours de promotion sociale. A ces subventions régionales il faut ajouter les subventionnements directs des ministères — en particulier l'éducation nationale — prélevés sur les crédits du fonds de la formation professionnelle qui leur sont transférés. Ces subventions directes qui ne seront connues, comme pour les subventions régionales, qu'à la fin du mois d'avril devraient avoisiner 100 millions de francs. Enfin, les crédits affectés pour 1982 au Conservatoire national des arts et métiers et à ses instituts atteignent 121 millions de francs et l'enveloppe commune du Centre national d'enseignement par correspondance et du C.N.D.P. a été fixée à 92 millions de francs. L'effort particulier amorcé pour les actions en faveur des demandeurs d'emploi, jeunes ou adultes, ne se fera donc pas au détriment de la promotion sociale dont la rénovation est l'une des grandes priorités du ministère de la formation professionnelle.

SANTE

Projets du Gouvernement en matière de santé.

2119. — 8 octobre 1981. — **M. Raymond Soucaret** demande à **M. le ministre de la santé** si la politique des pouvoirs publics en matière de santé sera conforme aux propositions inscrites dans le projet socialiste. Se faisant l'interprète des interrogations des

professions du corps médical, il lui demande, en conséquence : 1° si le paiement de l'acte sera abandonné ; 2° si le rôle pilote sera confié aux centres de santé intégrés et si oui, la manière dont ils seront conçus et dont ils fonctionneront.

Réponse. — Le ministre de la santé est ouvert au pluralisme des modes d'exercice médical et s'il soutiendra des initiatives nouvelles il continuera d'accompagner les formes traditionnelles de soins qui, d'ailleurs, se transforment en fonction des besoins sociaux et des avancées techniques. Donc, il n'y aura aucune maquette médicale mais une confrontation des modes d'exercice, l'exercice libéral gardant — c'est un acquis national — la place qui est la sienne. Pour les centres de santé, il en existe déjà, créés à l'initiative des collectivités locales, des organismes à buts sociaux. Ils contribuent notamment, par l'application du système du tiers payant, à assurer un mode de distribution de soins particulièrement adapté aux besoins de certaines catégories de population. Une orientation nouvelle peut être donnée par les centres de santé intégrés assurant une couverture plus globale des besoins médicaux et sociaux par la mise en œuvre d'une politique de prévention et d'éducation sanitaire. C'est, toutefois, à l'initiative locale qu'ils devront être créés, répondant à des besoins précis, clairement exprimés par la population ou ses représentants et en concertation avec les organismes professionnels concernés.

TRAVAIL

Appel en matière prud'homale : longueur des délais.

3137. — 30 novembre 1981. — **M. Pierre Noé** attire l'attention de **M. le ministre du travail** sur les délais d'attente devant les cours d'appel, notamment en matière prud'homale. Il lui demande de bien vouloir lui faire connaître les délais moyens actuellement pratiqués dans chaque cour d'appel et s'il n'envisage pas de modifier les textes pour garantir un examen des affaires prud'homales dans les quatre mois et s'il peut lui indiquer le nombre de salariés qui ont été réintégrés dans leur entreprise suite à la loi n° 81-876 du 4 août 1981.

Réponse. — Ainsi que le fait remarquer l'honorable parlementaire, les cours d'appel enregistrent, depuis plusieurs années, une augmentation continue du contentieux qui provoque un accroissement des stocks d'affaires restant à juger et, par voie de conséquence, un allongement des délais de traitement des affaires. Ces délais sont très variables et sont fonction de la juridiction concernée et de la complexité des affaires. En moyenne, la durée des procédures devant les cours d'appel en matière civile, commerciale ou prud'homale peut être évaluée à environ dix-sept mois. Les mesures mises en œuvre ou envisagées par la chancellerie pour abréger ces délais portent, d'une part, sur un renforcement des moyens en personnel mis à la disposition des juridictions, notamment par la réduction du nombre des emplois vacants, d'autre part, sur les conditions d'organisation et de fonctionnement des institutions judiciaires telles que le développement de l'informatique et la rénovation des méthodes de travail. En ce qui concerne l'application de la loi d'amnistie du 4 août 1981, des enquêtes effectuées à ce sujet par les services de l'inspection du travail sont actuellement en cours de dépouillement. Dès que celui-ci sera achevé, il sera possible d'indiquer le nombre de représentants du personnel réintégrés dans leur entreprise en application des dispositions de l'article 14, paragraphe II, de la loi.

URBANISME ET LOGEMENT

Régionalisation : situation des services de l'équipement.

4225. — 3 février 1982. — **M. Jean Cluzel** expose à **M. le ministre d'Etat, ministre des transports**, que de nombreux responsables syndicaux souhaitent que les services, dans leur organisation actuelle, conservent leur identité et leur cohérence et que, par ailleurs, les dispositions du projet de loi relatif à la décentralisation renforcent le service public. Il lui demande comment, dans le cadre de l'application de cette loi, sera garanti le maintien des services de l'équipement au service du public. (Question transmise à **M. le ministre de l'urbanisme et du logement**.)

Réponse. — La loi du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions n'institue pas de modification dans le contenu des missions et dans l'organisation des services extérieurs de l'équipement. Ceux-ci continuent donc à réaliser les missions de service public qui sont actuellement les leurs, les tâches relevant du département étant, en vertu de l'article 27 de cette loi, maintenant assurées sous l'autorité du président du conseil général qui peut disposer, en tant que de besoin, des services extérieurs de l'Etat, jusqu'à ce que soit publiée la loi sur la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat. Concernant l'évolution ultérieure de ces services, les principes de cette évolution figureront dans le projet de loi sur la répartition des compétences ; les parlementaires seront donc amenés à en débattre.

Errata

à la suite du compte rendu intégral de la séance du 8 avril 1982
(Journal officiel du 9 avril 1982, Débats parlementaires, Sénat).

Page 1054, deuxième colonne, trente-cinquième et trente-sixième ligne de la réponse à la question écrite n° 3424 de **M. Jean-François Pintat** à **M. le ministre d'Etat, ministre des transports** ; au lieu de : « à deux voies au sud de Lesparre », lire : « à deux fois deux voies au sud de Lesparre ».

Page 1055, première colonne, quatorzième ligne de la réponse à la question écrite n° 3428 de **M. Philippe Machefer** à **M. le ministre d'Etat, ministre des transports** ; au lieu de : « sur la R.N. 1192 », lire : « sur la R.N. 192 ».

ANNEXES AU PROCES-VERBAL

DE LA

séance du mercredi 21 avril 1982.

SCRUTIN (N° 79)

Sur le sous-amendement n° 171 de **M. Charles de Cuttoli** tendant à compléter l'amendement n° 11 de la commission des lois créant un article additionnel après l'article 4 du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif aux droits et obligations des locataires et bailleurs.

Nombre des votants.....	299
Nombre des suffrages exprimés.....	195
Majorité absolue des suffrages exprimés.....	98

Pour l'adoption	195
Contre	0

Le Sénat a adopté.

Ont voté pour :

MM.	Auguste Chupin.	Bernard-Charles Hugo
Michel d'Aillières.	Jean Cluzel.	(Ardèche).
Michel Alloncle.	Jean Colin.	Marc Jacquet.
Jean Amelin.	Henri Collard.	René Jager.
Hubert d'Andigné.	François Collet.	Pierre Jeambrun.
Alphonse Arzel.	Henri Collette.	Léon Jozeau-Marigné.
Octave Bajoux.	Francisque Collomb.	Louis Jung.
René Ballayer.	Georges Constant.	Paul Kauss.
Bernard Barbier.	Pierre Croze.	Pierre Lacour.
Charles Beaupetit.	Michel Crucis.	Christian de
Marc Bécam.	Charles de Cuttoli.	La Malène.
Henri Belcour.	Marcel Daunay.	Jacques Larché.
Jean Bénard	Jacques Delong.	Bernard Laurent.
Mousseaux.	Jacques Descours	Guy de La Verpillière.
Georges Berchet.	Desacres.	Louis Lazuech.
André Bettencourt.	Jean Desmarests.	Henri Le Breton.
Jean-Pierre Blanc.	François Dubanchet.	Jean Lecanuet.
Maurice Blin.	Hector Dubois.	Yves Le Cozannet.
André Bohl.	Charles Durand	Modeste Legouez.
Roger Boileau.	(Cher).	Bernard Legrand.
Edouard Bonnefous.	Yves Durand	Jean-François
Charles Bosson.	(Vendée).	Le Grand.
Jean-Marie Bouloux.	Edgar Faure.	Edouard Le Jeune
Pierre Bouneau.	Charles Ferrant.	(Finistère).
Amédée Bouquerel.	Louis de La Forest.	Max Lejeune.
Yvon Bourges.	Marcel Fortier.	Marcel Lemaire.
Raymond Bourguine.	André Fosset.	Bernard Lemarié.
Philippe de	Jean-Pierre Fourcade.	Louis Le Montagner.
Bourgoing.	Jean Francou.	Charles-Edmond
Raymond Bouvier.	Lucien Gautier.	Lenglet.
Louis Boyer.	Jacques Genton.	Roger Lise.
Jacques Braconnier.	Alfred Gérin.	Georges Lombard
Raymond Brun.	Michel Giraud	(Finistère).
Louis Caiveau.	(Val-de-Marne).	Maurice Lombard
Michel Caldagues.	Jean-Marie Girault	(Côte-d'Or).
Jean-Pierre Cantegrit.	(Calvados).	Pierre Louvot.
Pierre Carous.	Paul Girod (Aisne).	Roland du Luart.
Marc Castex.	Henri Goetschy.	Marcel Lucotte.
Jean Cauchon.	Adrien Gouteyron.	Jean Madelain.
Pierre Ceccaldi-	Jean Gravier.	Paul Malassagne.
Pavard.	Mme Brigitte Gros.	Kléber Malécot.
Jean Chamant.	Paul Guillaud.	Hubert Martin (Meur-
Jacques Chaumont.	Paul Guillaumot.	the-et-Moselle).
Michel Chauty.	Jacques Habert.	Louis Martin (Loire).
Adolphe Chauvin.	Marcel Henry.	Serge Mathieu.
Jean Chéroux.	Rémi Herment.	Michel Maurice-
Lionel Cherrier.	Daniel Hoeffel.	Bokanowski.

Jacques Ménard.
Pierre Merli.
Daniel Millaud.
Michel Miroudot.
René Monory.
Claude Mont.
Geoffroy de Montalembert.
Roger Moreau.
André Morice.
Jacques Moission.
Georges Mouly.
Jacques Moutet.
Jean Natali.
Henri Olivier.
Charles Ornano
(Corse-du-Sud).
Paul d'Ornano (Fran-
çais établis hors de
France).
Dominique Pado.
Francis Palmero.
Sosefo Makape
Papilio.
Charles Pasqua.
Bernard Pellarin.

Jacques Pelletier.
Pierre Perrin.
Guy Petit.
Paul Pillet.
Jean-François Pintat.
Raymond Poirier.
Christian Poncelet.
Henri Portier.
Roger Poudonson.
Richard Pouille.
Maurice PrévotEAU.
Jean Puech.
André Rabineau.
Jean-Marie Rausch.
Joseph Raybaud.
Georges Repiquet.
Paul Robert.
Victor Robini.
Roger Romani.
Jules Roujon.
Marcel Rudloff.
Roland Ruet.
Pierre Sallenave.
Pierre Salvi.
Jean Sauvage.
Pierre Schiélé.

François Schleiter.
Robert Schmitt.
Maurice Schumann.
Abel Sempé.
Paul Séramy.
Michel Sordel.
Raymond Soucaret.
Louis Souvet.
Pierre-Christian
Taittinger.
Jacques Thyraud.
René Tinant.
René Tomasini.
Henri Torre.
René Touzet.
René Travert.
Georges Treille.
Raoul Vadepied.
Jacques Valade.
Edmond Valcin.
Pierre Vallon.
Louis Virapoullé.
Albert Voilquin.
Frédéric Wirth.
Joseph Yvon.
Charles Zwickert.

Se sont abstenus :

MM.
Antoine Andrieux.
Germain Authié.
André Barroux.
Pierre Bastié.
Gilbert Baumes.
Mme Marie-Claude
Beaudeau.
Gilbert Belin.
Jean Béranger.
Noël Berrier.
Jacques Bialski.
Mme Danielle Bidard.
René Billères.
Marc Bœuf.
Stéphane Bonduel.
Charles Bonifay.
Serge Boucheny.
Louis Brives.
Jacques Carat.
Michel Charasse.
René Chazelle.
William Chervy.
Félix Ciccolini.
Roland Courteau.
Georges Dagonia.
Michel Darras.
Marcel Debarge.
Gerard Delfau.
Lucien Delmas.
Bernard Desbrière.
Emile Didier.
Michel Dreyfus-
Schmidt.
Henri Duffaut.
Raymond Dumont.
Emile Durieux.

Jacques Eberhard.
Léon Eeckhoutte.
Gérard Ehlers.
Raymond Espagnac.
Jules Faigt.
Claude Fuzier.
Pierre Gamboa.
Jean Garcia.
Marcel Gargat.
Gérard Gaud.
Jean Geoffroy.
François Giacobbi.
Mme Cécile Goldet.
Roland Grimaldi.
Robert Guillaume.
Bernard-Michel Hugo
(Yvelines).
Maurice Janetti.
Paul Jargot.
André Jouany.
Tony Larue.
Robert Laucournet.
Mme Geneviève
Le Bellegou-Béguin.
France Lechenault.
Charles Lederman.
Fernand Lefort.
Louis Longueue.
Mme Hélène Luc.
Philippe Machefier.
Philippe Madrelle.
Michel Manet.
James Marson.
Pierre Matraja.
Jean Mercier.
André Méric.
Mme Monique Midy.

Louis Minetti.
Gérard Minvielle.
Josy Moynet.
Michel Moreigne.
Pierre Noé.
Jean Ooghe.
Bernard Parmantier.
Mme Rolande
Perlican.
Louis Perrein (Val-
d'Oise).
Hubert Peyou.
Jean Peyrafitte.
Maurice Pic.
Marc Plantegenest.
Robert Pontillon.
Mlle Irma Rapuzzi.
René Regnault.
Michel Rigou.
Roger Rinchet.
Marcel Rosette.
Gérard Roujas.
André Rouvière.
Guy Schmaus.
Robert Schwint.
Frank Sérusclat.
Edouard Soldani.
Georges Spénale.
Raymond Spingard.
Edgard Tailhades.
Pierre Tajan.
Raymond Tarcy.
Fernand Tardy.
Camille Vallin.
Jean Varlet.
Marcel Vidal.
Hector Viron.

N'ont pas pris part au vote :

MM. Henri Caillavet et Sylvain Maillols.

Absent par congé :

M. Léon-Jean Grégory.

N'ont pas pris part au vote :

M. Alain Poher, président du Sénat, et M. Etienne Dailly, qui présidait la séance.

Ont délégué leur droit de vote : (Art. 63 et 64 du règlement.)

MM. Georges Dagonia à M. Robert Schwint.
Franck Sérusclat à M. Michel Dreyfus-Schmidt.

Les nombres annoncés en séance avaient été de :

Nombre des votants..... 301
Nombre des suffrages exprimés..... 197
Majorité absolue des suffrages exprimés..... 99

Pour l'adoption 197
Contre 0

Mais, après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste de scrutin ci-dessus.

SCRUTIN (N° 80)

Sur l'amendement n° 11 rectifié bis de la commission des lois tendant à insérer un article additionnel après l'article 4 du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

Nombre des votants..... 301

Nombre des suffrages exprimés..... 286

Majorité absolue des suffrages exprimés..... 144

Pour l'adoption 195

Contre 91

Le Sénat a adopté.

Ont voté pour :

MM.
Michel d'Aillières.
Michel Alloncle.
Jean Amelin.
Hubert d'Andigné.
Alphonse Arzel.
Octave Bajoux.
René Ballayer.
Bernard Barbier.
Charles Beaupetit.
Marc Bécarn.
Henri Belcour.
Jean Bénard.
Mousseaux.
Georges Berchet.
André Bettencourt.
Jean-Pierre Blanc.
Maurice Blin.
André Bohl.
Roger Boileau.
Edouard Bonnefous.
Charles Bosson.
Jean-Marie Bouloux.
Pierre Bouneau.
Amédée Bouquerel.
Yvon Bourges.
Raymond Bourguine.
Philippe de
Bourgoing.
Raymond Bouvier.
Louis Boyer.
Jacques Braconnier.
Raymond Brun.
Louis Caiveau.
Michel Caldagues.
Jean-Pierre Cantegrit.
Pierre Carous.
Marc Castex.
Jean Cauchon.
Pierre Ceccaldi-
Pavard.
Jean Chamant.
Jacques Chaumont.
Michel Chauty.
Adolphe Chauvin.
Jean Chérioux.
Lionel Cherrier.
Auguste Chapin.
Jean Cluzel.
Jean Colin.
Henri Collard.
François Collet.
Henri Collette.
Francisque Collomb.
Georges Constant.
Pierre Croze.
Michel Crucis.
Charles de Cuttoli.
Marcel Daunay.
Jacques Delong.
Jacques Descours
Desacres.
Jean Desmarests.
François Dubanchet.
Hector Dubois.
Charles Durand
(Cher).
Yves Durand
(Vendée).
Edgar Faure.
Charles Ferrant.
Louis de La Forest.
Marcel Fortier.
André Fosset.

Jean-Pierre Fourcade.
Jean Francou.
Lucien Gautier.
Jacques Genton.
Alfred Gérin.
Michel Giraud
(Val-de-Marne).
Jean-Marie Girault
(Calvados).
Pierre Girod (Aisne).
Henri Goetschy.
Adrien Gouteyron.
Jean Gravier.
Mme Brigitte Gros.
Paul Guillard.
Paul Guillaumot.
Jacques Habert.
Marcel Henry.
Rémi Herment.
Daniel Hoefler.
Bernard-Charles
Hugo.
Marc Jacquet.
René Jager.
Pierre Jeambrun.
Léon Jozeau-Marigné.
Louis Jung.
Paul Kauss.
Pierre Lacour.
Christian de
La Malène.
Jacques Larché.
Bernard Laurent.
Guy de La
Verpillière.
Louis Lazuech.
Henri Le Breton.
Jean Lecanuet.
Yves Le Cozannet.
Modeste Legouez.
Bernard Legrand.
Jean-François
Le Grand.
Edouard Le Jeune
(Finistère).
Max Lejeune
(Somme).
Marcel Lemaire.
Bernard Lemarié.
Louis Le Montagner.
Charles-Edmond
Lenglet.
Roger Lise.
Georges Lombard
(Finistère).
Maurice Lombard
(Côte-d'Or).
Pierre Louvot.
Roland du Luart.
Marcel Lucotte.
Jean Madelain.
Paul Malassagne.
Kléber Malécot.
Hubert Martin (Meur-
the-et-Moselle).
Louis Martin (Loire).
Serge Mathieu.
Michel Maurice-
Bokanowski.
Jacques Ménard.
Pierre Merli.
Daniel Millaud.
Michel Miroudot.

René Monory.
Claude Mont.
Geoffroy de Montalembert.
Roger Moreau.
André Morice.
Jacques Moission.
Georges Mouly.
Jacques Moutet.
Jean Natali.
Henri Olivier.
Charles Ornano
(Corse-du-Sud).
Paul d'Ornano (Fran-
çais établis hors de
France).
Dominique Pado.
Francis Palmero.
Sosefo Makape
Papilio.
Charles Pasqua.
Bernard Pellarin.
Jacques Pelletier.
Pierre Perrin (Isère).
Guy Petit.
Paul Pillet.
Jean-François Pintat.
Raymond Poirier.
Christian Poncelet.
Henri Portier.
Roger Poudonson.
Richard Pouille.
Maurice PrévotEAU.
Jean Puech.
André Rabineau.
Jean-Marie Rausch.
Joseph Raybaud.
Georges Repiquet.
Paul Robert.
Victor Robini.
Roger Romani.
Jules Roujon.
Marcel Rudloff.
Roland Ruet.
Pierre Sallenave.
Pierre Salvi.
Jean Sauvage.
Pierre Schiélé.
François Schleiter.
Robert Schmitt.
Maurice Schumann.
Abel Sempé.
Paul Séramy.
Michel Sordel.
Raymond Soucaret.
Louis Souvet.
Pierre-Christian
Taittinger.
Jacques Thyraud.
René Tinant.
René Tomasini.
Henri Torre.
René Touzet.
René Travert.
Georges Treille.
Raoul Vadepied.
Jacques Valade.
Edmond Valcin.
Pierre Vallon.
Louis Virapoullé.
Albert Voilquin.
Frédéric Wirth.
Joseph Yvon.
Charles Zwickert.

Ont voté contre :**MM.**

Antoine Andrieux.
 Germain Authié.
 André Barroux.
 Pierre Bastie.
 Gilbert Baumet.
 Mme Marie-Claude
 Beaudéau.
 Gilbert Belin.
 Noël Berrier.
 Jacques Bialski.
 Mme Danielle Bidard.
 Marc Bœuf.
 Charles Bonifay.
 Serge Boucheny.
 Jacques Carat.
 Michel Charasse.
 René Chazelle.
 William Chervy.
 Félix Ciccolini.
 Roland Courteau.
 Georges Dagonia.
 Michel Darras.
 Marcel Debarge.
 Gérard Delfau.
 Lucien Delmas.
 Bernard Desbrière.
 Michel Dreyfus-
 Schmidt.
 Henri Duffaut.
 Raymond Dumont.
 Emile Durieux.
 Jacques Eberhard.

Léon Eeckhoutte.
 Gérard Ehlers.
 Raymond Espagnac.
 Jules Faigt.
 Claude Fuzier.
 Pierre Gamboa.
 Jean Garcia.
 Marcel Gargar.
 Gérard Gaud.
 Jean Geoffroy.
 Mme Cécile Goldet.
 Roland Grimaldi.
 Robert Guillaume.
 Bernard-Michel
 Hugo.
 Maurice Janetti.
 Paul Jargot.
 Tony Larue.
 Robert Laucournet.
 Mme Geneviève
 Le Bellegou-Béguin.
 Charles Lederman.
 Fernand Lefort.
 Louis Longueue.
 Mme Hélène Luc.
 Philippe Machefer.
 Philippe Madrelle.
 Michel Manet.
 James Marson.
 Pierre Matraja.
 André Méric.
 Mme Monique Midy.
 Louis Minetti.

Gérard Minvielle.
 Michel Moreigne.
 Pierre Noé.
 Jean Ooghe.
 Bernard Parmantier.
 Mme Rolande
 Perlican.
 Louis Perrein (Val-
 d'Oise).
 Jean Peyraffitte.
 Maurice Pic.
 Marc Plantegenest.
 Robert Pontillon.
 Mlle Irma Rapuzzi.
 René Regnault.
 Roger Rinchet.
 Marcel Rosette.
 Gérard Roujas.
 André Rouvière.
 Guy Schmaus.
 Robert Schwint.
 Franck Sérusclat.
 Edouard Soldani.
 Georges Spénale.
 Raymond Spingard.
 Edgar Tailhades.
 Raymond Tarcy.
 Fernand Tardy.
 Camille Vallin.
 Jean Varlet.
 Marcel Vidal.
 Hector Viron.

Se sont abstenus :**MM.**

Jean Béranger.
 René Billères.
 Stéphane Bonduel.
 Louis Brives.
 Henri Caillavet.

Emile Didier.
 François Giacobbi.
 André Jouany.
 France Léchenault.
 Sylvain Maillols.

Jean Mercier.
 Josy Moinet.
 Hubert Peyou.
 Michel Rigou.
 Pierre Tajan.

Absent par congé :

M. Léon-Jean Grégory.

N'ont pas pris part au vote :

M. Alain Poher, président du Sénat, et M. Etienne Dailly, qui
 présidait la séance.

Ont délégué leur droit de vote :

(Art. 63 et 64 du Règlement.)

MM. Georges Dagonia à M. Robert Schwint.
 Franck Sérusclat à M. Michel Dreyfus-Schmidt.

Les nombres annoncés en séance avaient été de :

Nombre des votants.....	299
Nombre des suffrages exprimés.....	284
Majorité absolue des suffrages exprimés.....	143
Pour l'adoption	194
Contre	90

Mais, après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformé-
 ment à la liste de scrutin ci-dessus.