

JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉBATS PARLEMENTAIRES

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1981-1982

COMPTE RENDU INTEGRAL — 10^e SEANCE

Séance du Jeudi 22 Avril 1982.

SOMMAIRE

PRÉSIDENTE DE M. MAURICE SCHUMANN

1. — Procès-verbal (p. 1277).
2. — Communication du Gouvernement (p. 1277).
3. — Droits et obligations des locataires et des bailleurs. — Suite de la discussion d'un projet de loi (p. 1277).

Art. 5 (p. 1277).

Amendement n° 12 de la commission des lois et sous-amendement n° 172 de M. Charles de Cuttoli ; amendements n° 121 de M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis, et 266 de M. Charles Lederman. — MM. Paul Pillet, rapporteur de la commission des lois ; Jacques Habert, Robert Laucournet, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques ; Charles Lederman, Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. — Retrait du sous-amendement n° 172 ; adoption de l'amendement n° 12 et de l'article.

Art. 5 bis (p. 1279).

Amendements n° 13 de la commission et 267 de M. Charles Lederman. — MM. le rapporteur, Charles Lederman, le ministre. — Adoption de l'amendement n° 13. Suppression de l'article.

Art. 6 (p. 1279).

Amendement n° 14 rectifié de la commission et sous-amendements n° 122 rectifié bis de M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis ; 349 de M. Pierre Ceccaldi-Pavard et 245 rectifié bis de M. Paul Girod ; amendement n° 268 de M. Charles Lederman. — MM. le rapporteur, le rapporteur pour avis, Pierre Ceccaldi-Pavard, Paul Girod, Fernand Lefort, le ministre. — Retrait de l'amendement n° 268 ; adoption des sous-amendements n° 122 rectifié bis et 245 rectifié bis, de l'amendement n° 14 rectifié et de l'article.

★ (1 f.)

Article additionnel (p. 1282).

Amendement n° 331 rectifié de M. Pierre Ceccaldi-Pavard. — MM. Pierre Ceccaldi-Pavard, le rapporteur, le ministre, Jean Mercier. — Adoption de l'article.

Art. 6 bis (p. 1282).

Amendement n° 15 rectifié de la commission et sous-amendements n° 123 rectifié, 124, 125, 126 et 127 de M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis ; 300 rectifié de M. Stéphane Bonduel, 254 rectifié de M. Michel Dreyfus-Schmidt, 366 du Gouvernement et 380 rectifié de M. Jacques Thyraud, repris par la commission. — MM. le rapporteur, le rapporteur pour avis, Stéphane Bonduel, Michel Dreyfus-Schmidt, le ministre, Fernand Lefort, Pierre Ceccaldi-Pavard. — Retrait des sous-amendements n° 125 et 127 ; rejet des sous-amendements n° 366, 124 et 126 ; adoption des sous-amendements n° 123 rectifié, 300 rectifié, 254 rectifié et 380 rectifié, de l'amendement n° 15 rectifié.

Suspension et reprise de la séance.

PRÉSIDENTE DE M. ETIENNE DAILLY

4. — Attentat de la rue Marbeuf (p. 1288).

M. Adolphe Chauvin, Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement ; le président, Michel Dreyfus-Schmidt.

Suspension et reprise de la séance.

5. — Droits et obligations des locataires et des bailleurs. — Suite de la discussion d'un projet de loi (p. 1288).

Art. 6 bis (suite) (p. 1288).

Amendement n° 105 rectifié bis de M. Jacques Habert. — MM. Jacques Habert, Paul Pillet, rapporteur de la commission des lois ; Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. — Adoption.

Amendement n° 269 de M. Fernand Lefort. — M. Fernand Lefort. — Retrait.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel (p. 1289).

Amendement n° 253 rectifié *bis* de M. Michel Dreyfus-Schmidt (*réserve*). — MM. Michel Dreyfus-Schmidt, le rapporteur, le ministre, François Collet, Charles Lederman. — Rejet.

Art. 6 *ter* (p. 1291).

Amendement n° 16 de la commission et sous-amendement n° 128 de M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis; amendements n° 270 de M. Charles Lederman, 255 de M. Michel Dreyfus-Schmidt et 271 de M. Fernand Lefort. — MM. le rapporteur, Robert Laucournet, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques; Charles Lederman, Mme Geneviève Le Bellegou-Beguïn, MM. Fernand Lefort, le ministre, François Collet. — Retrait des amendements n° 270 et 255; rejet, au scrutin public, du sous-amendement n° 128.

MM. Charles Lederman, le président, le rapporteur, le ministre.

Adoption de la première partie de l'amendement n° 16. MM. Charles Lederman, Félix Ciccolini, le rapporteur.

Adoption, au scrutin public, de la deuxième partie de l'amendement n° 16.

MM. Félix Ciccolini, le rapporteur, Charles Lederman, Michel Caldaguès, le rapporteur pour avis.

Adoption, au scrutin public, de l'article modifié.

Art. 6 *quater* (p. 1296).

Amendement n° 17 rectifié *bis* de la commission et sous-amendements n° 129, 130 et 131 rectifié de M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. — MM. le rapporteur, le rapporteur pour avis, le ministre. — Retrait du sous-amendement n° 130; rejet du sous-amendement n° 129; adoption du sous-amendement n° 131 rectifié, de l'amendement n° 17 rectifié *bis* et de l'article.

Articles additionnels (p. 1298).

Amendement n° 18 rectifié de la commission et sous-amendement n° 399 de M. Pierre-Christian Taittinger. — MM. le rapporteur, Philippe de Bourgoing, le ministre. — Retrait du sous-amendement n° 399; adoption de l'amendement n° 18 rectifié et de l'article.

Amendement n° 359 du Gouvernement. — MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption de l'article.

MM. le rapporteur pour avis, le président, le rapporteur, le ministre.

Amendements n° 165 rectifié de M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis; 386 du Gouvernement et sous-amendement n° 392 de M. Fernand Lefort; amendement n° 398 de la commission. — MM. le rapporteur pour avis, Joseph Franceschi, secrétaire d'Etat auprès du ministre chargé de la solidarité nationale (personnes âgées); Fernand Lefort, le rapporteur, le ministre, Jean Colin. — Retrait des amendements n° 165 rectifié, 398, et du sous-amendement n° 392; adoption de l'amendement n° 386 et de l'article.

Art. 7 (p. 1303).

Amendement n° 19 de la commission et sous-amendement n° 375 de M. Charles Lederman. — MM. le rapporteur, Fernand Lefort, le ministre. — Rejet du sous-amendement; adoption de l'amendement.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel (p. 1304).

Amendement n° 20 de la commission et sous-amendements n° 246 et 247 de M. Paul Girod. — MM. le rapporteur, Paul Girod, le ministre. — Rejet du sous-amendement n° 246; retrait du sous-amendement n° 247; adoption de l'amendement n° 20 et de l'article.

Art. 8 (p. 1305).

Amendement n° 21 de la commission et sous-amendements n° 332 et 348 de M. Pierre Ceccaldi-Pavard; amendements n° 132, 133, 134 et 135 de M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. — MM. le rapporteur, Pierre Ceccaldi-Pavard.

6. — **Hommage à une délégation parlementaire cubaine** (p. 1307).

7. — **Droits et obligations des locataires et des bailleurs.** — Suite de la discussion d'un projet de loi (p. 1307).

Art. 8 (*suite*) (p. 1307).

MM. Robert Laucournet, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques; Paul Pillet, rapporteur de la commission des lois; Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement; Pierre Ceccaldi-Pavard. — Retrait des amendement n° 134 et 133; retrait des sous-amendements n° 332 et 348.

Sous-amendement n° 135 rectifié de M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis, à l'amendement n° 21. — MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur. — Adoption.

Adoption de l'amendement n° 21.

Amendement n° 136 rectifié *bis* de M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. — MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 137 de M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Suspension et reprise de la séance.

MM. Philippe de Bourgoing, le président, Robert Laucournet.

Art. 9 (p. 1310).

Amendement n° 22 de la commission. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 23 de la commission et sous-amendement n° 138 de M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. — MM. le rapporteur, le rapporteur pour avis, le ministre. — Retrait du sous-amendement; adoption de l'amendement.

Amendement n° 24 de la commission. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 25 de la commission. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 26 de la commission et sous-amendement n° 139 rectifié *bis* de M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. — MM. le rapporteur, le rapporteur pour avis, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 27 rectifié *bis* de la commission. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 28 de la commission. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 29 de la commission. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 10 (p. 1313).

Amendement n° 30 de la commission. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 140 rectifié de M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis; 31 de la commission et 273 de M. Charles Lederman. — MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, Charles Lederman, le ministre. — Retrait des amendements n° 31 et 273; adoption de l'amendement n° 140 rectifié.

Amendement n° 32 de la commission. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 141 de M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. — MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le ministre, Charles Lederman. — Rejet.

Amendements n° 33 de la commission et 274 rectifié de Mme Marie-Claude Beaudou. — MM. le rapporteur, Charles Lederman, le ministre. — Retrait de l'amendement n° 274 rectifié; adoption de l'amendement n° 33.

Adoption de l'article modifié.

Art. 11 (p. 1315).

Amendement n° 142 rectifié de M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis, et sous-amendements n° 371 et 354 du Gouvernement; amendement n° 34 de la commission et sous-amendement n° 317 de M. François Collet. — MM. le rapporteur pour avis, le ministre, le rapporteur, François Collet, le ministre, Charles Lederman.

Prise en considération de l'amendement n° 142 rectifié. — MM. le président, le rapporteur, le rapporteur pour avis, le ministre. — Rejet.

MM. le ministre, le président.

MM. Charles Lederman, François Collet. — Retrait du sous-amendement n° 317.

M. Charles Lederman.

Adoption de l'amendement n° 34 et de l'article.

Art. 12 (p. 1320).

Amendement n° 35 de la commission et sous-amendements n° 143, 144, 145, 146 rectifié, 147 et 148 de M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis, 276 rectifié de M. Charles Lederman; amendement n° 275 de Mme Marie-Claude Beaudou. — MM. le

rapporteur le rapporteur pour avis, Charles Lederman, le ministre. — Retrait des sous-amendements n^{os} 143, 145, 147 et 148 ; retrait de l'amendement n^o 275 ; adoption des sous-amendements n^{os} 144 et 146 rectifié ; rejet du sous-amendement n^o 276 rectifié ; adoption de l'amendement n^o 35 et de l'article.

Renvoi de la suite de la discussion.

- 8. — Dépôt de projets de loi et déclaration de l'urgence (p. 1323).
- 9. — Dépôt d'un projet de loi (p. 1323).
- 10. — Renvois pour avis (p. 1323).
- 11. — Dépôt de rapports (p. 1323).
- 12. — Ordre du jour (p. 1323).

PRESIDENCE DE M. MAURICE SCHUMANN,
vice-président.

La séance est ouverte à dix heures cinquante.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

PROCES-VERBAL

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

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

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

— 2 —

COMMUNICATION DU GOUVERNEMENT

M. le président. J'ai reçu de M. le ministre délégué auprès du Premier ministre chargé des relations avec le Parlement la lettre suivante :

« Paris, le 21 avril 1982.

« Monsieur le président,

« J'ai l'honneur de vous faire connaître qu'en application de l'article 48 de la Constitution et de l'article 29 du règlement du Sénat, le Gouvernement apporte à l'ordre du jour des travaux du Sénat les modifications suivantes :

« 1^o Complète comme suit l'ordre du jour du mardi 27 avril :

A dix-neuf heures : nouvelle lecture du projet de loi relatif aux conseils de prud'hommes.

« 2^o Retire de l'ordre du jour du mardi 4 mai la proposition de loi adoptée par l'Assemblée nationale tendant à abroger le deuxième alinéa de l'article 331 du code pénal.

« 3^o Fixe comme suit l'ordre du jour du mercredi 5 mai à quinze heures et le soir :

1. Eventuellement suite de l'ordre du jour de la veille ;

2. Proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, tendant à abroger le deuxième alinéa de l'article 331 du code pénal ;

3. Projet de loi portant statut des banques coopératives. »

« Signé : ANDRÉ LABARRÈRE. »

Acte est donné de cette communication.

L'ordre du jour prioritaire des séances du mardi 27 avril, du mardi 4 mai et du mercredi 5 mai sera ainsi modifié.

— 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^{os} 193, 239 et 240 (1981-1982).]

Nous en sommes parvenus à l'article 5 dont je donne lecture.

Article 5.

M. le président. « Art. 5. — Lorsque le contrat de location est conclu pour une durée de six ans, le locataire peut donner congé à tout moment, dans les conditions prévues à l'article 8, pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé. »

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

Le premier, n^o 12, présenté par M. Pillet au nom de la commission des lois, vise à rédiger comme suit cet article :

« Le locataire peut résilier le contrat de location au terme de chaque année du contrat, selon les règles prévues à l'article 8.

« Il a également la faculté de résilier le contrat, selon les mêmes règles, à tout moment pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé. »

Cet amendement est assorti d'un sous-amendement n^o 172, présenté par MM. de Cuttoli, Habert, Croze, d'Ornano, Cantegrif et Wirth, qui tend à compléter le texte proposé par l'alinéa suivant :

« Si le locataire est établi hors de France, il peut également résilier le contrat à tout moment selon les règles prévues à l'article 8 lorsque la résiliation est motivée par sa réinstallation ou son retour en France, ou par celle de son conjoint, de ses ascendants ou descendants ou des ascendants ou descendants de son conjoint. »

Le deuxième amendement, n^o 121, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, tend à rédiger comme suit cet article :

« Le locataire peut donner congé à tout moment selon les règles prévues à l'article 8.

« Toutefois, au cours de la première année du contrat initial de location, il ne peut donner congé, selon les règles prévues à l'article 8, que pour un motif légitime et sérieux tiré de raisons familiales, professionnelles ou de santé, ou de l'inexécution par le bailleur des obligations lui incombant en application de l'article 10. »

Le troisième amendement, n^o 266, présenté par M. Lederman et les membres du groupe communiste et apparenté, a pour objet, après les mots : « conditions prévues à l'article 8, », de rédiger ainsi la fin de cet article : « sauf pendant la première année de location. Il peut toutefois donner congé pendant la première année pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé. »

La parole est à M. le rapporteur pour défendre l'amendement n^o 12.

M. Paul Pillet, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. Cet amendement vous propose une nouvelle rédaction de l'article 5. Le texte initial de cet article permettait au locataire de donner congé à tout moment dans des conditions prévues à l'article 8, lequel fixe les délais de préavis.

Cependant, au cours de la première année de location, le locataire devait faire état, pour justifier le congé qu'il donnait, de raisons familiales, professionnelles ou de santé.

Pour tenir compte de l'option entre le bail de six ans et celui de trois ans décidé par l'Assemblée nationale, celle-ci a modifié la rédaction de l'article 5 : pour donner congé à tout moment, le locataire devrait justifier de raisons familiales, professionnelles ou de santé.

La commission des lois du Sénat a constaté que l'une ou l'autre de ces solutions institue une véritable rupture dans l'équilibre souhaitable des droits et obligations des bailleurs et des locataires.

En effet, durant le contrat, le locataire sera en droit de résilier le bail à tout moment pour certains motifs que je viens d'évoquer alors que le bailleur, en tout état de cause, sera obligé de s'adresser au juge.

Lors de l'examen de cette disposition, la commission des lois n'a pas sous-estimé la difficulté de trouver un compromis satisfaisant entre les règles applicables aux obligations contractuelles et une mobilité géographique ou professionnelle du locataire qui semble infiniment souhaitable.

C'est pourquoi la commission des lois vous propose de retenir une solution qui se rapproche de celle prévue pour les baux de six ans conclus en application des premier et deuxième alinéas de l'article 3 bis, des articles trois quater et trois quinquies de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Selon le principe retenu par la commission, le locataire pourra résilier le contrat au terme de chaque année de location, en vertu des règles prévues à l'article 8, sans qu'il ait à justifier de raisons familiales, professionnelles ou de santé.

Le départ du locataire peut, en effet, être motivé par d'autres raisons que celles qui ont été énumérées d'une manière limitative par l'Assemblée nationale. Ce peut être l'accession à la propriété d'un logement soit par acquisition, soit par héritage ou même simplement la satisfaction d'une demande de logement dans un groupe d'H. L. M. que le locataire aura attendu pendant un certain nombre de mois.

Mais par exception au premier alinéa de l'article 5, le locataire pourra résilier le contrat à tout moment s'il est susceptible de faire état de raisons familiales, professionnelles ou de santé.

Dans la mesure où il s'agit d'une exception, ce second alinéa devrait être interprété par les juges d'une manière stricte, ce qui est le cas de toutes les exceptions.

Donc, si le motif invoqué n'est pas réel et s'il n'est pas suffisant pour justifier le départ du locataire, le bailleur sera alors admis à demander réparation du préjudice causé sous la forme de dommages et intérêts.

M. le président. La parole est à M. Habert, pour défendre le sous-amendement n° 172.

M. Jacques Habert. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, compte tenu de la discussion qui a eu lieu la nuit dernière à propos de l'article additionnel après l'article 4, je n'aurai pas à m'expliquer longuement sur ce sous-amendement. Ses auteurs tiennent simplement à préciser que les possibilités demandées par la commission des lois pour certaines catégories de locataires s'appliquent bien aux Français de l'étranger qui se trouveraient dans un cas analogue.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 121.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques du Plan. La position de la commission des affaires économiques, différente de celle de la commission des lois, rejoint la position primitive du Gouvernement en la modulant quelque peu.

En effet, l'Assemblée nationale a assez profondément modifié les conditions du congé afin de respecter un équilibre entre les bailleurs et les locataires.

Le texte qui nous est transmis impose au locataire une durée d'habitation de six ans ou de trois ans; seules des raisons familiales, professionnelles ou de santé peuvent lui permettre de résilier son bail. La commission des affaires économiques estime que cette adjonction de l'Assemblée nationale n'est pas satisfaisante. En effet, elle ne conduit qu'à un faux équilibre et il est à craindre que les locataires ne fassent systématiquement appel à ces raisons lorsqu'ils souhaiteront quitter le logement.

Il semble plus réaliste de ne pas obliger le locataire à motiver les causes de son départ, sauf pendant la première année de location. Il est évident que, quels que soient les textes, le propriétaire ne pourra pas obliger un locataire à demeurer dans son logement. Il ne faut pas créer des obligations juridiques qui seront fréquemment violées et qui seront la source de nombreux conflits.

C'est pourquoi la commission des affaires économiques vous propose de revenir au texte initial du Gouvernement qui, d'ailleurs, était lui-même issu des accords Delmon de novembre 1973.

Notre amendement prévoit enfin que le locataire peut donner congé « pour un motif légitime et sérieux tiré de raisons familiales, professionnelles ou de santé ou de l'inexécution par le bailleur des obligations lui incombant en application de l'article 10 ».

M. le président. La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 266.

M. Charles Lederman. Cet amendement s'apparente à celui qui vient d'être soutenu par M. le rapporteur pour avis. Nous souhaitons que le locataire puisse, pendant la première année de location, donner congé pour des raisons familiales, professionnelles ou de la santé.

En effet, nombreux sont les locataires, notamment les jeunes couples, qui ne choisissent pas réellement leur premier logement — je veux dire par là qu'ils ne font pas un choix délibéré — mais prennent ce qui se présente en attendant, les listes d'attente étant à l'heure actuelle fort longues, d'obtenir un logement social.

On peut concevoir en conséquence qu'un locataire veuille donner congé au seul motif qu'il a trouvé un logement moins cher. Cet argument a d'ailleurs été déjà avancé par l'un de nos rapporteurs.

Nous pensons que ce droit ne doit pas être refusé au locataire. C'est vrai, on nous objecte que la formulation « raisons familiales, professionnelles ou de santé » est très large et qu'elle pourrait s'appliquer à ce cas.

Dans ces conditions — et cela semble l'avis de chacun — cet article ne servirait à rien et serait un faux-semblant. Il nous paraît cependant dangereux car il risque d'être source de conflits et de contentieux sans raison valable.

C'est pourquoi nous proposons d'en revenir au texte initial qui prévoit que le congé du locataire ne devra être motivé qu'au cours de la première année, ce qui constitue une protection suffisante pour le propriétaire.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur ces trois amendements et ce sous-amendement ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement a étudié avec attention les divers textes qui viennent d'être présentés. Je reconnais que le texte de la commission des lois est très cohérent. Mais le Gouvernement inclinerait plutôt à retenir l'amendement de la commission des affaires économiques, qui reprend à peu près le texte initial du Gouvernement. Cette position règle du même coup le sort de l'amendement de M. Lederman.

A propos du sous-amendement présenté par MM. de Cuttoli, Habert et leurs collègues, je me situerai dans la logique d'hier : qu'il s'agisse d'un locataire ou d'un bailleur, nous avons souhaité ne pas faire de cas particuliers tenant compte soit de la profession, soit de la localisation.

Je comprends parfaitement le souci des auteurs du sous-amendement, mais je pense que, sauf le cas exceptionnel de la première année, aucune difficulté ne se pose en définitive.

En conséquence, pour les mêmes raisons que celles que j'ai développées hier, je me prononce contre ce sous-amendement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 172 ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Lors de sa précédente séance, le Sénat a donné un avis favorable au désir exprimé par M. Habert et ses collègues que soit assurée la protection des Français qui résident à l'étranger, et je suis sûr qu'il serait tout disposé à renouveler son accord. Mais le présent sous-amendement me semble appeler une précision : de quel logement s'agit-il ? S'il s'agit, comme cela paraît être le cas, du logement occupé par un Français dans un pays étranger, il est absolument évident que les situations qui pourraient être créées par un texte de loi voté par le Parlement français ne sont pas applicables hors de France. Si le congé vise le local occupé par un Français dans un pays étranger, ce congé sera soumis aux lois de ce pays étranger. Le Parlement français ne peut pas légiférer pour l'étranger, c'est tout à fait impossible. C'est l'unique raison pour laquelle la commission des lois a émis un avis défavorable à ce sous-amendement.

M. le président. Le sous-amendement n° 172 est-il maintenu ?

M. Jacques Habert. Je reconnais que l'ambiguïté que vient de souligner M. le rapporteur de la commission des lois peut exister dans notre rédaction.

Par ailleurs, notre souci est couvert, pour l'essentiel, par l'amendement n° 12 de la commission des lois que, pour notre part, nous allons voter.

Par conséquent, en remerciant le Sénat de l'aide exceptionnelle et remarquable qu'il nous a accordée la nuit dernière, et pour ne pas allonger les débats, je retire le sous-amendement n° 172.

M. le président. Le sous-amendement n° 172 est retiré.

Monsieur le rapporteur, maintenez-vous l'amendement n° 12, qui a reçu un avis défavorable du Gouvernement ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Monsieur le président, l'amendement n° 12 constituant un des éléments de base de la construction du texte, il est, c'est évident, maintenu.

M. le président. Je vais le mettre aux voix.

M. Charles Lederman. Je demande la parole pour explication de vote.

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

M. Charles Lederman. L'amendement n° 121 qui a été présenté par M. Laucournet, au nom de la commission saisie pour avis, nous semble beaucoup plus équitable, en tout cas plus complet que l'amendement n° 12 de la commission des lois. Nous voterons donc contre ce dernier.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 12, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'article 5 est donc ainsi rédigé.

Les amendements n°s 121 et 266 n'ont plus d'objet.

Article 5 bis.

M. le président. « Art. 5 bis. — Lorsque le contrat de location est conclu pour une durée de trois ans, le locataire peut seul donner congé à tout moment pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé, en respectant le préavis prévu à l'article 8. »

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

Le premier, n° 13, présenté par M. Pillet, au nom de la commission des lois, propose de supprimer cet article.

Le deuxième, n° 267, présenté par M. Lederman et les membres du groupe communiste et apparenté, vise à compléter cet article par les dispositions suivantes :

« Sauf pendant la première année de location. Il peut toutefois donner congé pendant la première année pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé. »

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 13.

M. Paul Pillet, rapporteur. La commission des lois propose au Sénat la suppression de l'article 5 bis. Il lui est apparu qu'il était inutile de distinguer entre le bail de six ans et le bail de trois ans dans la mesure où les règles relatives au congé sont exactement les mêmes quelle que soit la durée du contrat initial.

Il faut tout de même remarquer que, dans le bail de trois ans, le locataire peut seul résilier le contrat, en vertu des dispositions des articles 6, 6 bis et 6 ter et des dispositions du code civil relatives à la résiliation judiciaire des contrats à durée déterminée. Le bailleur, lui, n'a pas cette possibilité.

On peut considérer d'ailleurs — c'est ce qu'a fait votre commission des lois — qu'il s'agissait d'une inexactitude, car le bailleur peut résilier le bail de trois ans dans le cas où le contrat contient une clause de résiliation de plein droit pour défaut de paiement des loyers et accessoires, c'est-à-dire les charges, sans préjudice, bien entendu, des dispositions de l'article 16.

Ce sont là les motifs qui ont poussé votre commission à proposer au Sénat la suppression de l'article 5 bis.

M. le président. La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 267.

M. Charles Lederman. Cet amendement, chacun le voit, est étroitement lié à l'amendement n° 266 que nous avons présenté tout à l'heure.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur ces deux amendements ?

M. Roger Quiliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement accepte la proposition de la commission des lois, qui tend à la suppression de l'article 5 bis. Par conséquent, il est défavorable à l'amendement n° 267 de M. Lederman.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 13, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 5 bis est supprimé et l'amendement n° 267 n'a plus d'objet.

Article 6.

M. le président. « Art. 6. — A l'expiration de la durée du contrat, celui-ci se renouvelle par tacite reconduction, sauf notification par l'une des parties de son intention de ne pas renouveler le contrat, délivrée dans les conditions de l'article 8. Les parties peuvent toutefois décider d'un commun accord de modifier la durée et le régime de leur contrat dans les conditions prévues par la présente loi.

« La décision du bailleur de ne pas renouveler le contrat de location doit être fondée soit sur la décision de vendre le logement dans les conditions définies à l'article 6 bis, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire des obligations lui incombant en application de l'article 9.

« Le congé doit être motivé.

« Pendant chaque période de renouvellement, le locataire peut donner congé à tout moment, dans les conditions prévues à l'article 8, pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé. »

Sur cet article, je suis saisi de deux amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 14 rectifié, présenté par M. Pillet, au nom de la commission des lois, tend à rédiger comme suit cet article :

« A l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé, le contrat de location est renouvelé pour trois ans.

« A défaut d'accord intervenu entre le bailleur et le locataire, le bailleur peut fixer le prix du nouveau loyer dans les limites prévues par le titre IV.

« Le renouvellement n'a point lieu si l'une des parties notifie son refus de renouveler le contrat de location selon les règles prévues à l'article 8.

« Le refus du bailleur de renouveler le bail doit être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement dans les conditions prévues par la présente loi, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant en application de l'article 9. »

Cet amendement est assorti de trois sous-amendements.

Le premier, n° 122, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, vise à en rédiger comme suit le premier alinéa :

« A l'expiration du terme fixé par le contrat de location, celui-ci se renouvelle par tacite reconduction pour une période qui ne peut être inférieure à trois ans. Les parties peuvent toutefois décider de modifier, d'un commun accord, les dates mentionnées aux dixième et onzième alinéas de l'article 3. »

Le deuxième, n° 349, présenté par MM. Ceccaldi-Pavard, Cauchon, Le Cozannet, Poirier, Mossion, Ferrant, Bouvier, Lacour, Tinant, Charles Durand, Colin et Séramy, a pour objet, dans le premier alinéa du texte proposé par l'amendement n° 14 rectifié, de remplacer les mots : « est renouvelé pour trois ans » par les mots : « est renouvelable par période de trois ans ».

Le troisième, n° 245 rectifié, présenté par MM. Paul Girod, Jacques Pelletier et les membres du groupe de la gauche démocratique, tend à compléter *in fine* le premier alinéa de ce même texte par les mots : « au profit du locataire personne physique occupant personnellement les lieux ».

Le second amendement, n° 268, présenté par M. Lederman et les membres du groupe communiste et apparenté, a pour objet de supprimer la fin du dernier alinéa après les mots : « article 8 ».

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 14 rectifié.

M. Paul Pillet, rapporteur. Monsieur le président, l'article 6 est capital dans la construction du texte qui nous est soumis. Il a donc fait l'objet d'un examen tout à fait particulier de la part de votre commission des lois.

L'article 6, dans la rédaction que nous vous proposons par l'amendement n° 14 rectifié, fixe deux règles essentielles : premièrement, à l'expiration du contrat, le bail se renouvelle par tacite reconduction, sauf notification par le bailleur ou le locataire de l'intention de ne pas renouveler ledit contrat de location ; deuxièmement, la décision du bailleur de ne pas renouveler le bail devra être fondée soit sur sa décision de vendre, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire des obligations qui lui incombent en vertu de l'article 9, qui, je le rappelle, a défini les obligations principales.

Dans ce texte, la commission des lois s'est attachée à l'examen de trois questions : premièrement, la nature juridique du renouvellement ; deuxièmement, le régime juridique du nouveau bail ; troisièmement, la notion de « motif légitime et sérieux ».

A propos de la nature juridique du renouvellement, je rappelle que c'est la commission des lois de l'Assemblée nationale qui avait estimé nécessaire de qualifier le renouvellement en précisant que le contrat se renouvellerait par tacite reconduction.

L'utilisation de la notion de tacite reconduction, qui figure, je le rappelle, à l'article 1739 du code civil, n'est pas apparue opportune à votre commission des lois et cela pour deux raisons.

En premier lieu, la Cour de cassation a jugé d'une manière presque constante, en tout cas à maintes reprises, que la tacite reconduction se fondait sur une présomption de volonté commune des parties de poursuivre le contrat. En l'occurrence, tel n'est pas le cas, puisque le renouvellement trouve sa source non pas dans la volonté commune des parties, mais dans la loi.

En second lieu, en droit civil, la tacite reconduction a un sens précis puisqu'elle a pour effet — je me reporte au code civil — de transformer le bail initial, qui est un contrat à durée indéterminée, en un contrat soumis au régime juridique des locations qui sont faites sans écrit.

Je dois reconnaître que, dans la pratique, on a inventé une nouvelle forme de tacite reconduction. Mais votre commission a estimé que nous devons prendre en considération la définition qui est donnée par le code civil et non une autre.

J'en viens maintenant au régime juridique du bail renouvelé. Selon le projet initial, le bail de six ans devrait se renouveler pour une période triennale. L'Assemblée nationale a établi la possibilité de conclure un bail de trois ans et, de ce fait n'a pas repris la précision que je viens d'évoquer. Il semble résulter du rapport qui a été présenté par M. Bockel, rapporteur de la commission des lois à l'Assemblée nationale, que le bail de six ans serait renouvelé pour la même durée, c'est-à-dire pour six ans, les parties ayant la possibilité de convenir d'un changement de régime juridique du contrat de location.

Cette interprétation est contredite par le premier alinéa de l'article 6 *ter*, qui fait référence aux périodes triennales de renouvellement, ce qui exclurait donc l'idée d'un renouvellement pour une durée de six années.

La commission des lois a considéré qu'il existait là une véritable ambiguïté à laquelle il fallait mettre fin. C'est pourquoi elle vous propose un renouvellement pour une durée de trois ans, quelle que soit la durée initiale du bail. Cette disposition est logique car plus on s'éloigne de la date de conclusion du contrat, plus grande est l'imprévision des parties.

La commission des lois a également estimé nécessaire de préciser le mode de fixation du nouveau loyer lors du renouvellement du bail. A l'heure actuelle, le prix du loyer est librement débattu par les parties. Si le locataire n'accepte pas le nouveau prix du loyer qui est proposé par son bailleur, celui-ci a la possibilité de ne pas renouveler le contrat.

D'après le texte qui nous est soumis, cette faculté lui sera désormais interdite, puisque le contrat se renouvelle de plein droit par l'effet de la loi. La commission s'est demandé comment se déroulera la négociation.

L'amendement n° 14 rectifié précise que le nouveau loyer sera fixé par le bailleur conformément aux dispositions du titre IV qui, je vous le rappelle, vise les loyers. Le bailleur pourra ainsi imposer une augmentation de loyer dans la mesure où celle-ci respecte le taux maximal prévu dans les accords de modération ou dans le décret qui peut être pris à ce sujet par le Gouvernement.

La demande qui, dans ces conditions-là, serait présentée par le bailleur serait considérée comme une demande légitime et, si le locataire n'accepte pas le prix ainsi proposé par le bailleur, et qui serait conforme aux dispositions que je viens de citer, le bailleur pourrait, à ce moment-là, signifier congé ; le refus de renouvellement serait alors fondé sur un motif légitime et sérieux.

J'en viens au dernier problème : le refus du renouvellement du contrat de location par le bailleur.

L'amendement que la commission des lois vous présente vise à combler une lacune du projet. L'Assemblée nationale a, en effet, omis la décision de reprendre le logement. Celle-ci justifie le refus de renouvellement au même titre que la décision de

vendre le logement. Ce sont toutes deux des causes péremptoires de congé. Elles ne sont pas soumises à l'appréciation du juge. Les motifs sont péremptoires, et cela à la différence du motif légitime et sérieux.

La notion de « motif légitime et sérieux » a toujours suscité des difficultés et appelle un certain nombre de critiques. Il s'agit, en effet, d'une notion abstraite et imprécise. C'est le juge qui devra apprécier souverainement si le motif allégué par le bailleur est légitime et sérieux.

Il faut tout de même remarquer que l'un des motifs sérieux et légitimes qui pourrait être évoqué serait l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant en application de l'article 9. Il s'agit là d'une indication importante fournie au juge qui aura à apprécier. Dès lors que le locataire n'a pas respecté une des obligations principales qui sont énumérées dans la loi, le contrat pourra ne pas être renouvelé.

Je dois dire d'ailleurs que l'adverbe « notamment » introduit une plus grande souplesse. Il peut, en effet, exister d'autres motifs comme l'expropriation de l'immeuble, sa destruction ou le refus d'accepter une demande légitime d'augmentation.

Votre commission vous propose également de supprimer l'avant-dernier alinéa relatif à la motivation du congé. Il semble que l'ensemble des dispositions concernant le congé doivent être regroupées dans l'article 8.

Enfin, la commission vous propose de ne pas retenir le dernier alinéa parce que, par définition, le bail renouvelé est soumis aux mêmes règles et conditions que le contrat initial. Il est inutile de préciser que, pendant le cours du bail renouvelé, le locataire pourra donner congé à tout moment dans les conditions prévues à l'article 5.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre le sous-amendement n° 122.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Monsieur le président, je souhaiterais, d'abord, rectifier ce sous-amendement. Afin de tenir compte du vote qui est intervenu hier soir à l'article 3, je supprime la dernière phrase du texte que nous présentons : « Les parties peuvent toutefois décider de modifier, d'un commun accord, les dates mentionnées aux dixième et onzième alinéas de l'article 3. »

Votre commission a posé le principe que tous les renouvellements s'effectueraient pour une durée minimale de trois ans. Le texte voté par l'Assemblée nationale comportait des dispositions divergentes sur ce point.

Il nous a semblé plus clair de fixer une durée minimale unique pour tous les renouvellements. Bien évidemment, les parties pourront toujours, si elles le décident, renouveler le bail pour une durée supérieure à trois ans. C'est le principe même de la durée minimale du contrat initial que j'avais développé à l'article 3 et que nous retrouvons maintenant à l'article 6.

M. le président. La parole est à M. Ceccaldi-Pavard, pour défendre le sous-amendement n° 349.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard. Monsieur le président, nous ne voulons pas apporter une modification profonde, mais simplement une précision au texte de la commission des lois, qui dispose qu'à l'expiration du contrat ou du contrat renouvelé le contrat de location est renouvelé pour trois ans. Nous proposons qu'il soit renouvelable par période de trois ans.

M. le président. La parole est à M. Paul Girod, pour défendre le sous-amendement n° 245 rectifié.

M. Paul Girod. Monsieur le président, le sous-amendement n° 245 rectifié cherche à introduire une précision qui me semble être absente de l'ensemble du texte. L'article 6 *bis* prévoit toute une série de contraintes pour qu'un propriétaire puisse reprendre son bail. Celui-ci, son conjoint, ses descendants ou ascendants, ou les descendants ou ascendants de son conjoint devront occuper le logement au maximum six mois après l'expiration du délai de congé donné au locataire et pour une durée qui ne peut être inférieure à deux ans.

Or l'article 6, tel qu'il est rédigé, prévoit un renouvellement du bail pour trois ans, ou par période de trois ans, au profit du locataire sans qu'aucune précision ne soit donnée sur le locataire qui aurait droit à ce renouvellement.

On peut parfaitement concevoir à la limite que des personnes physiques, voire des personnes morales, constituent un réseau de logements qu'elles louent à travers toute la France et pour

lesquels elles auraient droit automatiquement à des renouvellements, sauf nécessité pour le propriétaire de reprendre son logement pour l'habiter lui-même. Il pourrait, par conséquent, se produire un déséquilibre.

Il semblerait inconcevable qu'une famille puisse louer un logement de génération en génération, alors que le propriétaire aurait les pires difficultés à le reprendre.

C'est la raison pour laquelle nous avons souhaité préciser — cela nous semble une disposition importante — que seuls les locataires personnes physiques, occupant personnellement les lieux dont il s'agit, ont droit aux avantages du maintien dans les lieux au titre de cette loi.

M. le président. La parole est à M. Lefort, pour défendre l'amendement n° 268.

M. Fernand Lefort. Cet amendement est la conséquence des amendements déposés aux articles 5 et 5 bis qui ont malheureusement été repoussés. Il devient donc sans objet.

M. le président. L'amendement n° 268 est, en effet, devenu sans objet.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 14 rectifié et les trois sous-amendements n° 122, 349 et 245 rectifié ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement a pris note avec intérêt de l'amendement n° 14 rectifié de la commission des lois, texte qu'il juge valable sous le bénéfice d'une confirmation, si je puis dire, à savoir que le paragraphe n° 1 précise bien que le bailleur peut fixer le prix du nouveau loyer dans les limites prévues par le titre IV, ce qui signifie bien qu'on ne peut pas y déroger.

M. Paul Pillet, rapporteur. Certainement !

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le texte nous convient donc.

En ce qui concerne le sous-amendement n° 122, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, la notion de période qui ne peut être supérieure à trois ans ne nous gêne pas. Quant à la notion de « tacite reconduction », je ne vais pas reprendre les arguments développés par M. le rapporteur : elle suppose, en effet, une présomption de la volonté des parties de reconduire le contrat et une durée indéterminée pour la nouvelle période de location.

Or, en principe, le bailleur ne peut refuser le renouvellement du bail, sauf motif prévu par la loi. La formulation proposée me paraît donc à tout le moins inadéquate. C'est pourquoi je souhaite que cette formule de « tacite reconduction » ne soit pas retenue.

Je ne sais pas très bien le sens du sous-amendement n° 349 de M. Ceccaldi-Pavard, sauf à dire qu'en remplaçant « renouvelé », participe passé, par « renouvelable », adjectif qui marque une simple possibilité, cela signifie qu'à la limite on pourrait déroger aux dispositions prévues. La langue française étant assez précise, « renouvelable » a un sens beaucoup plus casuel que « renouvelé ». C'est pourquoi je préférerais le mot « renouvelé ».

Enfin, je comprends la préoccupation que MM. Girod et Pelletier ont exprimée dans leur sous-amendement n° 245 rectifié. Ils souhaitent que la dérogation ne puisse être accordée à d'autres qu'aux personnes physiques occupant personnellement les lieux. Je suppose que leur préoccupation est couverte par le texte, tel qu'il a été rédigé par la commission des lois, mais je crains que l'on ne puisse alors s'opposer à la location de locaux à des associations qui pourraient avoir pour objet, par exemple, de faciliter le logement de familles ou de personnes en difficulté temporaire. Les collectivités locales seraient d'ailleurs concernées. La formule ne me gêne donc pas en soi, mais je ne voudrais pas que cette précision entraîne l'exclusion d'un certain nombre de ces interventions auxquelles procèdent des collectivités locales ou des organismes charitables ou généreux.

M. le président. Monsieur le ministre, vous n'avez pas exprimé clairement la position du Gouvernement sur ce sous-amendement. Y êtes-vous favorable ou défavorable ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement y est *a priori* défavorable, monsieur le président, sauf si l'on me donne une précision. Si M. Girod sous-entend que la disposition qu'il propose s'applique strictement au profit

du locataire personne physique, j'y vois l'inconvénient que je viens de lui signaler. Dès lors, je n'y suis pas favorable car je sais moi-même, en tant que maire, que nous sommes obligés de recourir à de tels procédés.

M. le président. L'avis du Gouvernement est donc défavorable jusqu'à plus ample informé.

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. Pour répondre aux préoccupations de M. le rapporteur de la commission des lois et de M. le ministre, à l'argumentation desquels j'ai été sensible, je suis tout à fait disposé à modifier le sous-amendement n° 122 rectifié, qui deviendrait alors le sous-amendement n° 122 rectifié bis, en enlevant les mots « par tacite reconduction », si cette rectification pouvait entraîner l'accord de M. le rapporteur de la commission saisie au fond.

M. le président. Je suis donc saisi, par la commission des affaires économiques, d'un sous-amendement n° 122 rectifié bis qui se lit de la façon suivante :

« Rédiger comme suit le premier alinéa de l'amendement n° 14 rectifié de la commission des lois :

« A l'expiration du terme fixé par le contrat de location, celui-ci se renouvelle pour une période qui ne peut être inférieure à trois ans. »

Quel est l'avis de la commission des lois sur ce sous-amendement ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Monsieur le président, j'ai déjà expliqué le vœu de la commission dans l'exposé des motifs de son amendement.

Elle souhaite, je le rappelle, que le contrat renouvelé soit un contrat de trois ans. Certes, le problème de la tacite reconduction serait réglé, mais l'indication : « pour une période qui ne peut être inférieure à trois ans » n'est pas conforme aux décisions qui ont été prises par la commission des lois. Elle ne peut donc, en dépit de cette rectification, revenir sur l'avis défavorable qu'elle avait déjà donné à l'encontre du sous-amendement n° 122 rectifié.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur ce sous-amendement n° 122 rectifié bis ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Etant donné les éléments apportés par M. Laucournet, l'avis du Gouvernement est favorable.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 122 rectifié bis, repoussé par la commission et accepté par le Gouvernement.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, le sous-amendement n° 349 devient sans objet.

Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 245 rectifié ?

M. Paul Pillet, rapporteur. La commission des lois a émis un avis favorable à ce sous-amendement. Elle a, en effet, considéré que le locataire qui mérite protection est bien celui qui occupe véritablement le logement.

M. le président. Monsieur Girod, le Gouvernement ayant donné tout à l'heure un avis « conditionnellement » défavorable à votre sous-amendement, pouvez-vous élucider maintenant le point litigieux ?

M. Paul Girod. M. le rapporteur a précisé mieux que je ne l'aurais fait moi-même la catégorie de locataires qu'il s'agissait de protéger. C'est bien celle-là que vise mon sous-amendement.

M. le président. Quel est l'avis définitif du Gouvernement sur ce sous-amendement ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Pour la raison que j'ai indiquée tout à l'heure, monsieur le président, l'avis du Gouvernement reste défavorable car un certain nombre de maires ne seraient pas très satisfaits d'une telle mesure.

M. le président. Personne ne demande la parole ?

Je mets aux voix le sous-amendement n° 245 rectifié, accepté par la commission et repoussé par le Gouvernement.
(*Le sous-amendement est adopté.*)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 14 rectifié.

M. Fernand Lefort. Je demande la parole.

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

M. Fernand Lefort. Au départ, monsieur le président, nous étions contre l'amendement de la commission des lois, mais l'adoption du sous-amendement n° 122 rectifié *bis* donne, il est vrai, un autre sens à l'article. Nous pensons en effet qu'il est nécessaire de laisser la liberté aux parties de renouveler leur bail pour trois ans ou pour six ans, comme le prévoyait d'ailleurs le projet de loi. Nous ne voyons donc aucun obstacle à l'adoption de ce texte.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 14 rectifié, modifié.
(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. L'article 6 est donc ainsi rédigé.

Article additionnel.

M. le président. Par amendement n° 331 rectifié, MM. Ceccaldi-Pavard, Cauchon, Colin, Le Cozannet, Poirier, Mossion, Ferrant, Bouvier, Lacour, Tinant et Charles Durand proposent, avant l'article 6 *bis*, d'insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« En cas de contestation par le locataire du caractère sérieux et légitime du motif du congé, le locataire peut saisir la commission départementale du logement dans le délai d'un mois à compter de la réception ou de la notification du congé. La commission départementale du logement émet un avis dans un délai de deux mois. »

La parole est à M. Ceccaldi-Pavard.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard. L'article additionnel que nous proposons a pour objectif de permettre au locataire de faire valoir ses droits en cas de contestation du caractère légitime et sérieux du motif du congé. Le délai pour statuer imparti à la commission départementale permet un règlement rapide des conflits.

Cet amendement s'articule d'ailleurs avec les amendements proposés par la commission des lois.

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

M. Paul Pillet, rapporteur. La commission des lois a émis un avis favorable sur cet amendement. En effet, on peut considérer, dans le cas du délai de préavis, que cette disposition permettra d'éviter des recours. Le locataire aura ainsi un avis sur le caractère légitime et sérieux du congé qui lui est signifié puisque, vous le savez, c'est la condition de validité. Cette précision est intéressante et c'est pourquoi votre commission vous propose d'adopter cet amendement.

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

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. L'intention qui anime l'auteur de cet amendement me paraît tout à fait louable, mais je crains qu'une telle disposition ne soit difficilement applicable. Il nous avait déjà été fait observer, à l'Assemblée nationale, que cette commission départementale, composée de bénévoles, risquait d'être débordée.

Je comprends fort bien le souci, qui me paraît excellent, de « dégorger » par avance la justice ; cependant, si nous confions à la commission départementale ce travail supplémentaire, je ne sais pas très bien comment elle pourra l'assumer. Je crains que nous ne donnions l'impression aux locataires qu'ils auront la possibilité d'un recours anticipé, si je puis dire, dans des conditions amiables — ce qui serait sans doute, lorsqu'on peut le faire, la meilleure des choses — mais qu'ils ne puissent être satisfaits dans la réalité.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement, compte tenu des remarques qui ont déjà été faites sur la surcharge probable de cette commission départementale, n'est pas favorable à cet amendement, tout en respectant l'intention de son auteur et en l'en remerciant.

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

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

M. Paul Pillet, rapporteur. Je comprends bien le souci de M. le ministre, mais dans la mesure où un litige à l'état latent, si je puis dire, pourra être porté à la connaissance de la commission et que son examen par celle-ci permettrait une solution de conciliation, ou tout au moins l'émission d'un avis qui serait de nature à fixer la décision définitive sur la poursuite d'une procédure que telle ou telle partie aurait l'intention d'engager, une telle disposition me paraît tout de même souhaitable.

Il est exact que cela risque de surcharger le travail de la commission, mais, d'un autre côté, cela permettrait peut-être de décharger le travail du juge. Nous sommes pris, il est vrai, entre ces deux désirs : ne pas encombrer la commission, certes, mais aussi ne pas encombrer la justice d'un certain nombre de litiges qui pourraient se régler de façon amiable, par une procédure de conciliation devant la commission.

C'est la raison pour laquelle la commission des lois a émis un avis favorable à cet amendement.

M. Jean Mercier. Je demande la parole, contre l'amendement.

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

M. Jean Mercier. Monsieur le président, aux arguments que vient de développer M. le ministre — et auxquels, pour ma part, je souscris volontiers — j'ajouterai ceci. On prévoit, certes, un engorgement de la commission départementale du logement du fait que celle-ci sera amenée à donner un avis. Mais quelle sera la sanction de cet avis ? Elle ne sera pas obligatoire. Or, si le tribunal rend par la suite un jugement en sens contraire, ce sera fâcheux pour la commission.

Par ailleurs, on prévoit un avis dans un délai de deux mois. Sans parler de la surcharge déjà évoquée, quelle sera la sanction de ce délai de deux mois ? Un droit sans sanction n'a jamais existé, c'est une banalité de le rappeler.

Pour tous ces arguments supplémentaires, l'adoption de cet amendement ne me semble pas souhaitable et mes amis et moi ne le voterons pas.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 331 rectifié, accepté par la commission et repoussé par le Gouvernement.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Un article additionnel ainsi rédigé est donc inséré dans le projet de loi.

Article 6 bis.

M. le président. « Art. 6 bis. — Dans le cas où le contrat est conclu pour une durée de six ans, le bailleur personne physique peut chaque année, à la date anniversaire du contrat, résilier le contrat, à la condition qu'une stipulation de celui-ci l'y autorise, en vue d'habiter lui-même le local ou d'y loger son conjoint, ses descendants ou ascendants ou les descendants ou ascendants de son conjoint. Le même droit peut être exercé par le conjoint survivant. Ce droit doit être exercé dans le délai de six mois à l'expiration du délai de congé donné au locataire et pour une durée qui ne peut être inférieure à deux ans.

« Les dispositions du présent article peuvent être invoquées en ce qui concerne le local dont il est attributaire par le bailleur personne physique qui a la qualité de membre d'une société ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés, en propriété ou en jouissance. Si le bailleur est une indivision ou une société civile constituée entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le droit de reprise peut être exercé dans les mêmes conditions au profit de chacun des membres de l'indivision ou de la société civile.

« A l'expiration du contrat initial, quelle qu'ait été sa durée, et à l'expiration de chaque période de renouvellement, le bailleur peut ne pas renouveler le contrat en vue d'habiter lui-même le local ou de le faire habiter par les personnes et dans les conditions mentionnées aux alinéas précédents.

« Lors du renouvellement du contrat, le bailleur peut insérer dans celui-ci, s'il ne le prévoit pas déjà, une stipulation autorisant la reprise de son logement dans les conditions des deux premiers alinéas du présent article. »

Sur cet article, je suis saisi de cinq amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Par amendement n° 15 rectifié, M. Pillet, au nom de la commission des lois, propose de rédiger ainsi l'article 6 bis :

« Lorsque le contrat de location a été conclu pour une durée au moins égale à six ans, le bailleur personne physique peut, au terme de chaque année du contrat et selon les règles prévues à l'article 8, résilier le contrat de location, à la condition qu'une clause de ce contrat l'y autorise, en vue de reprendre le logement pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou par ceux de son conjoint. Le bénéficiaire de la reprise, à moins qu'il ne justifie de raisons familiales, professionnelles ou de santé, doit occuper le logement dans les six mois suivant le départ du locataire et pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis.

« A l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé, quelle qu'ait été la durée du contrat initial, le bailleur personne physique peut refuser de renouveler le contrat de location en vue de reprendre le logement dans les conditions prévues au présent article.

« A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation sur le logement.

« Lors de chaque renouvellement, quelle qu'ait été la durée du contrat initial, le bailleur personne physique peut insérer dans le contrat, s'il ne la contient déjà, une clause autorisant le droit de résiliation du contrat en vue de reprendre le logement dans les conditions prévues au présent article. »

Cet amendement est assorti de neuf sous-amendements.

Le premier, n° 123, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, tend à rédiger comme suit le début de la première phrase de l'amendement n° 15 de la commission des lois :

« Dans le cas où le contrat initial est conclu pour une durée minimale de six ans, le bailleur personne physique, lorsqu'il n'a pas expressément renoncé à ce droit, peut, au terme de chaque année du contrat, résilier le contrat de location en vue de reprendre le logement pour l'habiter lui-même... »

Le deuxième, n° 366, déposé par le Gouvernement, vise, dans la deuxième phrase du premier alinéa du texte proposé par l'amendement n° 15 rectifié, à supprimer les mots : « , à moins qu'il ne justifie de raisons familiales, professionnelles ou de santé, ».

Le troisième, n° 254, présenté par M. Dreyfus-Schmidt, a pour but, au premier alinéa du texte proposé pour cet article, après les mots : « raisons familiales, professionnelles ou de santé » d'insérer les mots : « postérieures à l'exercice de l'action en reprise, ».

Le quatrième, n° 124, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, a pour objet, à la fin du premier alinéa, de remplacer les mots : « deux ans » par les mots : « un an ».

Le cinquième, n° 125, toujours présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, tend, après le deuxième alinéa, à insérer un alinéa additionnel ainsi rédigé :

« A compter de l'expiration du contrat initial, le bailleur, lorsqu'il n'a pas expressément renoncé à ce droit, peut, au terme de chaque année du contrat, résilier le contrat en vue d'habiter lui-même le local ou le faire habiter par les personnes et aux conditions mentionnées aux alinéas précédents. »

Le sixième, n° 126, aussi présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, vise, après le deuxième alinéa, à insérer un alinéa additionnel ainsi rédigé :

« Lorsque le contrat a été conclu pour une durée minimale de six ans et en cas de décès d'un bailleur mentionné aux alinéas ci-dessus, ses ayants droit peuvent introduire à tout moment dans le contrat de location le droit de résiliation prévu au présent article. »

Le septième, n° 380, présenté par M. Thyraud, a pour but, au troisième alinéa, après les mots : « le locataire est déchu » d'insérer les mots : « de plein droit ».

Le huitième, n° 127, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, a pour objet de supprimer le dernier alinéa de l'amendement n° 15 rectifié.

Le neuvième, n° 300 rectifié, présenté par MM. Bonduel, Béranger et les membres de la formation des sénateurs radicaux de gauche, a pour objet, dans le texte proposé par l'amendement n° 15 rectifié, d'insérer après la première phrase du premier alinéa une nouvelle phrase ainsi rédigée :

« Toutefois les parties peuvent convenir d'une date unique pour l'exercice du droit de résiliation pendant le cours du contrat initial, sans que cette date puisse être fixée avant le terme de la première année du contrat. »

Par amendement n° 301, MM. Bonduel, Béranger et les membres de la formation des sénateurs radicaux de gauche proposent d'ajouter à la fin de la première phrase du premier alinéa de l'article 6 bis les dispositions suivantes : « , ou d'y loger son concubin notoire ou les descendants ou ascendants de son concubin notoire. »

Par amendement n° 291, MM. Taittinger, de Bourgoing, d'Ornano et Ruet proposent de remplacer le deuxième alinéa de cet article par le paragraphe suivant :

« Les dispositions du présent article peuvent être invoquées par les personnes suivantes :

« — par le bailleur personne physique en ce qui concerne le local dont il est attributaire et lorsqu'il a la qualité de membre d'une société ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés, en propriété ou en jouissance. Si le bailleur est une indivision ou une société civile constituée entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le droit de reprise peut être exercé dans les mêmes conditions au profit de chacun des membres de l'indivision ou de la société civile ;

« — par le bailleur lorsqu'il s'agit d'une personne morale qui n'est pas propriétaire de plus de dix logements. »

Par amendement n° 105, MM. Habert, de Cuttoli, Croze, d'Ornano, Wirth et Cantegrit proposent de compléter le deuxième alinéa de cet article par les dispositions suivantes :

« En outre, lorsque le bailleur travaille à l'étranger, il peut, à tout moment, donner congé avec un préavis de six mois, en vue d'habiter lui-même le local ou de le faire habiter par les personnes et dans les conditions mentionnées à l'alinéa précédent. »

Enfin, par amendement n° 269, M. Lefort et les membres du groupe communiste et apparenté proposent de compléter cet article par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Le droit de reprise ne peut être exercé contre tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans, dont les ressources sont inférieures à 1,5 fois le salaire minimum de croissance, sans que préalablement un relogement similaire lui soit offert dans la même commune. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable au bailleur âgé d'au moins soixante ans qui exerce le droit de reprise en vue d'habiter lui-même le local ou au bailleur qui, quel que soit son âge, n'est propriétaire que du seul local sur lequel il exerce le droit de reprise en vue de l'habiter lui-même. »

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 15 rectifié.

M. Paul Pillet, rapporteur. Mes chers collègues, là encore, je suis obligé de dire au début de mon propos que l'article 6 bis constitue une disposition absolument essentielle du texte qui a été adopté par l'Assemblée nationale, car, en fait, il est destiné à atténuer, si l'on peut dire, les servitudes qui résultent de la conclusion d'un bail de six ans, ce qui pourrait apparaître à certains comme une durée excessive. Dans ce cas, le bailleur, s'il s'agit d'une personne physique, pourrait, au terme de chaque année, résilier le contrat, à condition qu'une stipulation de celui-ci l'y autorise en vue d'habiter lui-même ou d'y loger son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou les descendants et ascendants de son conjoint. Il est indiqué que le droit pourrait être exercé par le conjoint survivant, mais, dans tous les cas, il devrait être exercé dans le délai de six mois à l'expiration du délai de congé donné au locataire et pour une durée qui ne pourrait être inférieure à deux années.

Le deuxième alinéa de l'article énumère les personnes, qu'il s'agisse de personnes physiques ou de personnes morales, qui pourraient être assimilées au bailleur personne physique pour l'application de l'article 6 bis.

Le troisième alinéa de cet article accorde au bailleur la faculté de ne pas renouveler le contrat et ce en vue d'habiter lui-même le logement ou de le faire habiter par toutes personnes qui sont mentionnées, dit le texte, « au présent alinéa ».

Enfin, lors du renouvellement du contrat de location, le bailleur peut insérer dans le contrat, si celui-ci ne le prévoyait pas déjà, une stipulation qui autorise la reprise dans les conditions que je viens d'indiquer.

Votre commission des lois a pensé qu'il était peut-être nécessaire de récrire ce texte et d'essayer d'y apporter le maximum de précision et de clarté.

La commission des lois vous propose, au premier alinéa, de remplacer la notion de date anniversaire du contrat par celle de terme de chaque année du contrat.

Elle vous suggère également de supprimer la deuxième phrase du premier alinéa, selon laquelle le même droit pourrait être exercé par le conjoint survivant, car on peut se poser la question : de quel droit s'agit-il ? S'agit-il du droit de reprise ou du droit de résiliation ?

S'il s'agit de ce dernier, je ne vois pas comment cette disposition pourrait s'appliquer : ou bien le conjoint est bailleur et, dans ce cas, il exercera le droit de résiliation en sa qualité de bailleur ; ou bien il ne l'est pas et, dans ce cas-là, il ne pourra pas exercer un droit qu'il ne possède pas.

Votre commission des lois estime donc nécessaire également de préciser le point de départ du délai dans lequel le bénéficiaire de la reprise devra occuper le logement. Il vous est proposé que le bénéficiaire de la reprise doive occuper le logement dans les six mois qui suivront le départ du locataire, à moins, ce qui peut toujours se passer, qu'il ne justifie de raisons familiales, professionnelles ou de santé. Il peut y avoir des éléments qui l'empêchent de le faire. Je rappelle que cette précision est due à notre collègue M. Dreyfus-Schmidt, qui a montré à la commission quels étaient les cas qui pouvaient survenir et qui, par conséquent, devaient être prévus.

En ce qui concerne la durée pendant laquelle le bénéficiaire de la reprise devra occuper le logement, la commission des lois propose de prévoir que le point de départ de cette durée d'occupation se calculera à une date précise, c'est-à-dire à compter de l'expiration du délai de préavis. Cette modification a pour but d'éviter que la durée d'occupation ne dépende d'une certaine mauvaise volonté du locataire à quitter le logement. Il est évident que, si le locataire se maintient dans le logement par différents moyens, il faut en tenir compte dans les délais d'occupation qui sont imposés au bailleur bénéficiaire de la reprise.

Selon votre commission des lois, le deuxième alinéa de l'article 6 bis doit être supprimé, car elle a le sentiment que le contenu de cet alinéa trouvera mieux sa place dans un article additionnel après l'article 6 quater. Les dispositions en question ne concernent pas seulement l'application de l'article 6 bis, mais également celles des articles 4, alinéa 2, 4 bis et 6 ter, alinéa 2.

Au troisième alinéa du texte qui nous vient de l'Assemblée nationale, n'intervient que des modifications de forme.

Après cet alinéa, la commission des lois vous propose l'insertion d'un nouvel alinéa, qui permettra de préciser que le locataire, à l'expiration du délai de préavis, est déchu de tout titre d'occupation sur le logement. Je vous indique que c'est une formule qui est reprise dans l'article 6 quater et qui signifie que le locataire devient, après l'expiration du délai de préavis, un occupant sans droit ni titre. Il doit donc quitter le logement sans pouvoir s'opposer à l'exercice du droit de reprise.

Au dernier alinéa, la commission des lois vous propose de lever une ambiguïté du texte, car, dans l'état actuel de la rédaction qui nous est proposée, on ne sait pas si cette disposition peut trouver application lors du renouvellement du contrat de trois ans. Je pense que cela provient du fait que le bail de trois ans a été introduit à l'Assemblée nationale par un amendement de séance ; c'est la raison pour laquelle la chose n'a pas été envisagée. L'ambiguïté en tout cas est certaine ; elle doit être levée. Lors de chaque renouvellement, quelle qu'ait été la durée du contrat initial, il est nécessaire que le bailleur puisse insérer dans le contrat une clause autorisant le droit de résiliation en vue de reprendre le logement.

Tel est, mes chers collègues, le commentaire qui s'impose à l'article 6 bis, sur lequel porte l'amendement n° 15 rectifié de votre commission.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre les cinq sous-amendements présentés par la commission des affaires économiques.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Monsieur le président, mes chers collègues, c'est la suite de la méthode que nous adoptons depuis le début : la commission saisie pour avis a déposé des sous-amendements aux amendements de la commission des lois. Nous allons donc intervenir, successivement, sur les différents alinéas de l'amendement n° 15 rectifié.

En ce qui concerne le sous-amendement n° 123, je vous propose une rectification. En fonction des votes précédemment intervenus, il ne reste plus grand-chose du sous-amendement, mais une notion essentielle. Il se lit désormais ainsi : après les mots « Lorsque le contrat », ajouter le mot « initial ».

Quelle est la logique de la commission saisie pour avis ? Pendant le contrat initial, s'il est de trois ans, pas de reprise ; si c'est un contrat de six ans, reprise chaque année. Après le contrat initial, on peut résilier chaque année pour reprendre, alors que, selon la commission des lois, si l'on signe un nouveau contrat de trois ans, on ne peut plus résilier. Pour nous, après les trois ans, la possibilité de résiliation devient annuelle.

Le sous-amendement n° 124 vise à remplacer les mots « deux ans » par les mots « un an ». L'article que nous examinons prévoit, en effet, que le bénéficiaire du droit de reprise doit occuper le logement dans un délai de six mois et pour une durée qui ne peut être inférieure à deux ans.

La commission des lois de l'Assemblée nationale avait demandé la suppression de cette dernière disposition.

Votre commission vous propose de revenir au texte initial de l'amendement proposé par le Gouvernement et d'imposer un délai d'habitation minimal de une année. Cette durée devrait permettre d'éviter les fraudes sans pour autant créer des rigidités trop importantes.

Le sous-amendement n° 125 devrait, lui aussi, être rectifié et se lire ainsi : « A compter de l'expiration du contrat initial, le bailleur, à la condition qu'une clause du contrat l'y autorise, peut au terme de chaque année... » C'est ce membre de phrase que je modifie, en fonction des décisions que nous avons prises à l'occasion de la discussion de l'article 3.

Votre commission a souhaité que le droit de reprise puisse s'exercer toutes les années à la date anniversaire du contrat, à partir du deuxième contrat de location. Toutefois, si le bail a été conclu pour une durée de six ans, le propriétaire pourra reprendre son logement dès la première année. L'objet des sous-amendements qu'elle vous propose est donc d'attribuer systématiquement au propriétaire un droit de reprise à partir de la troisième année de la location. Cela permettra de rendre le mécanisme plus compréhensible pour tout le monde. Les parties en cause sauront qu'en tout état de cause le droit de reprise pourra s'appliquer au bout de trois ans à partir de l'entrée dans les lieux du locataire. C'est un thème que j'ai déjà eu l'occasion d'exposer hier soir.

C'est M. Ceccaldi-Pavard qui a inspiré le sous-amendement n° 126, que la commission a approuvé. Ce sous-amendement permet aux ayants droit d'un bailleur décédé d'introduire dans le contrat de location le droit de résiliation prévu à cet article.

Ainsi, même si dans le contrat initial le bailleur avait volontairement abandonné son droit de reprise pour toute la durée du contrat, ses héritiers pourront reprendre, à la prochaine date anniversaire du contrat, le logement pour y habiter.

Enfin, je retire le sous-amendement n° 127, qui n'a plus d'objet du fait des dispositions qui ont été adoptées par le Sénat hier soir et ce matin au cours de la discussion des articles 3 et 6.

M. le président. Le sous-amendement n° 127 est retiré.

La parole est à M. Bonduel, pour défendre le sous-amendement n° 300 rectifié.

M. Stéphane Bonduel. Ce sous-amendement tend à ouvrir plus largement les possibilités de concertation entre les contractants. Le fait d'avoir à attendre systématiquement la fin d'une période d'un an peut être préjudiciable, et pas seulement pour le locataire. Il va de soi qu'il n'en va pas de même, pour ce dernier, s'il s'agit d'un congé donné le 15 janvier pour un contrat épousant l'année légale ou d'un congé donné le 15 septembre pour le même contrat.

M. le président. La parole est à M. Dreyfus-Schmidt, pour défendre le sous-amendement n° 254.

M. Michel Dreyfus-Schmidt. Dans la rédaction de l'article 6 bis proposée par la commission des lois, il nous a paru normal que le bénéficiaire de la reprise puisse ne pas occuper l'appartement pendant deux ans s'il a des raisons familiales, professionnelles ou de santé qui le justifient. Encore est-il nécessaire de préciser que ces raisons doivent être postérieures à l'exercice de l'action en reprise. En effet, on ne comprendrait pas que l'on donne raison à un bénéficiaire de ne pas occuper l'appartement au motif, par exemple, que son épouse est malade si elle l'était déjà lorsque le congé a été donné ou même lorsque le jugement a été rendu.

C'est la raison pour laquelle notre sous-amendement tend à préciser qu'il doit occuper le logement, à moins qu'il ne justifie de raisons familiales, professionnelles ou de santé postérieures à l'exercice de l'action en reprise.

M. le président. Le sous-amendement n° 380 est-il soutenu ?

Je constate qu'il ne l'est pas.

La parole est à M. le ministre pour défendre le sous-amendement n° 366 et nous donner son sentiment sur l'amendement n° 15 rectifié et les sous-amendements.

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement accepte l'amendement n° 15 rectifié s'il est modifié par le sous-amendement n° 366. En effet, la formule, reprise d'ailleurs par M. Dreyfus-Schmidt : « à moins qu'il ne justifie de raisons familiales, professionnelles ou de santé », nous paraît ouvrir la porte à un certain nombre d'abus possibles.

Il nous semble que même si cette raison est authentique et reconnue, la jurisprudence devrait permettre d'apprécier les cas de force majeure. Je crains qu'en introduisant cette formule de manière explicite — mais le cas peut se présenter, je le reconnais, et la justice peut apprécier les cas de force majeure — on donne de mauvaises idées à un certain nombre de personnes et on ouvre ainsi la possibilité d'une fuite qui pourrait être redoutable.

Telle est la remarque que nous avons à faire sur l'amendement n° 15 rectifié présenté par M. Pillet au nom de la commission des lois. Notre seul souhait est que ce fragment de phrase soit retiré, étant entendu que nous admettons qu'implicitement cette raison peut être un cas de force majeure qu'il reviendrait à la jurisprudence d'apprécier.

M. le rapporteur pour avis a modifié le sous-amendement n° 123 assez profondément. Le Gouvernement n'était pas favorable au caractère implicite du droit de reprise ; il préférerait le caractère explicite tel que l'avait exprimé M. Pillet. Il semble que le sous-amendement de M. Laucournet, ainsi modifié, perd de son aspect contestable. Il ne parle plus que de contrat « initial ». Sur ce point, le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

J'en viens maintenant au sous-amendement n° 124 de M. Laucournet. Nous avons eu un long débat à l'Assemblée nationale sur ce sujet qui tendait à remplacer la durée de deux ans par celle d'un an. Nous nous sommes ralliés à une proposition de la commission des lois de l'Assemblée nationale qui introduisait ce terme de deux ans en considérant que cela pouvait être effectivement une limite suffisante. Tout cela est un peu difficile à apprécier. Il se peut que, dans certaines villes, on puisse avoir intérêt à frauder sur une période de deux ans, à Paris par exemple, mais vraisemblablement pas en province. La durée de deux ans est un bon garde-fou.

Il nous semble bon de s'assurer que l'exercice du droit de reprise pour le bailleur n'est pas un moyen détourné pour ce dernier de rendre le logement libre de toute occupation. J'aimerais mieux que la commission des affaires économiques retire son amendement ; sinon, je prendrai position contre.

Le sous-amendement n° 125 n'ajoute rien au texte de la commission des lois. Je m'en réfère à la sagesse du Sénat.

Pour ce qui est du sous-amendement n° 126, nous précisons que nous ne pouvons pas nous y rallier, l'héritier d'un local de location nous paraissant en prendre les obligations en même temps que l'héritage. On hérite de tout. En la circonstance, il nous semble que l'héritier doit conduire le contrat à son terme. Le Gouvernement émet donc un avis défavorable sur ce point.

Pour ce qui est de l'amendement n° 300 rectifié, je demande à M. Bonduel de me préciser le sens très exact de son amendement. S'il s'agit de fixer une autre date par an que la date anniversaire, nous sommes d'accord, à la condition qu'il n'y ait qu'une date par an. Une telle décision peut se concevoir. J'accepte donc l'amendement sous le bénéfice de cette précision. Il ne doit pas y avoir d'équivoque ; la reprise ne doit pas intervenir à n'importe quel moment, mais à la date fixée dans le contrat, selon une périodicité annuelle.

En ce qui concerne le sous-amendement n° 254 de M. Dreyfus-Schmidt, je reconnais qu'il apportait un élément complémentaire, donc une restriction à ce membre de phrase que j'avais critiqué tout à l'heure dans le texte de la commission des lois. Néanmoins, pour les mêmes raisons, je pense, à la limite, que c'est un problème de jurisprudence. Sur le fond, nous admettons que cela peut être un cas de force majeure. Mais je crois que l'exprimer d'une manière aussi explicite serait une tentation qu'il vaut mieux éviter.

M. le président. M. Pillet reprend, au nom de la commission des lois, le sous-amendement n° 380 de M. Thyraud. Je vais donc lui demander de bien vouloir le défendre.

Par ailleurs, M. le ministre vient de dire que le Gouvernement se rallie à l'amendement n° 15 rectifié de la commission des lois, à la condition que cette dernière accepte le sous-amendement n° 366 du Gouvernement. Quel est donc l'avis de la commission sur ce sous-amendement ?

M. Paul Pillet, rapporteur. La commission des lois a examiné le sous-amendement n° 366 et y a donné un avis défavorable.

Je rappelle, du reste, qu'il s'agit là d'une disposition qui avait été introduite à l'initiative de notre collègue M. Dreyfus-Schmidt. Il nous était apparu nécessaire d'admettre que le bénéficiaire de la reprise ne serait pas tenu de reprendre le logement s'il pouvait justifier de raisons familiales, professionnelles ou de santé. La commission des lois avait suivi cette proposition et, par conséquent, elle ne peut donner un avis favorable au sous-amendement n° 366 du Gouvernement.

M. le président. Veuillez maintenant, monsieur le rapporteur, défendre le sous-amendement n° 380.

M. Paul Pillet, rapporteur. Ce sous-amendement de M. Thyraud, repris par la commission des lois, traduisait le souci de M. Thyraud d'éviter le recours à une procédure au fond pour faire apprécier la déchéance, qui serait de plein droit. C'est une précision qui apporte peut-être une simplification et une clarification dans l'application de l'article 6 bis.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur ce sous-amendement ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Monsieur le président, cette précision ne nous est pas apparue comme absolument indispensable. Nous n'y sommes cependant pas opposé dans la mesure où elle peut accélérer les choses. Le Gouvernement s'en remet donc à la sagesse du Sénat.

M. le président. Je vous rappelle que par le sous-amendement n° 123 rectifié, M. Laucournet, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques, propose, dans la première phrase de l'amendement n° 15 rectifié de la commission des lois, de remplacer les mots : « le contrat de location », par les mots : « le contrat initial de location ».

Quel est l'avis de la commission sur ce sous-amendement rectifié ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Le sous-amendement n° 123 rectifié, la commission des lois n'a pas eu la possibilité de l'examiner.

Je vous rappelle que la commission des lois avait prévu une durée au moins égale à six ans et elle avait émis un avis défavorable au sous-amendement n° 123 en raison de l'inversion qui avait été proposée par la commission des affaires économiques par rapport au système que prévoyait le texte adopté par l'Assemblée nationale, puisque le bailleur, personne physique, pouvait résilier, à moins qu'il n'ait renoncé expressément à ce droit.

Il est certain que la précision de « contrat initial » peut parfaitement être acceptée et je suis convaincu de ne pas trahir la volonté de la commission des lois en donnant un avis favorable à ce sous-amendement.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 123 rectifié, accepté par la commission saisie au fond et pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je vais maintenant mettre aux voix le sous-amendement n° 300 rectifié. Mais, auparavant, j'aimerais connaître l'avis de la commission ?

M. Paul Pillet, rapporteur. La commission des lois a émis un avis favorable à ce sous-amendement car il apporte une précision importante.

M. Stéphane Bonduel. Je demande la parole.

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

M. Stéphane Bonduel. M. le ministre m'ayant interrogé, je tiens à préciser que, dans notre esprit, le sous-amendement tend à offrir une plus grande latitude aux contractants pour débattre

ensemble de la date d'ouverture du droit à résiliation. Certes, la date sera annuelle, mais elle ne doit pas être forcément celle de la prise en compte du contrat. Il est souhaitable que les parties puissent convenir d'une date qui les arrange au mieux.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 300 rectifié, accepté par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix le sous-amendement n° 366.

M. Michel Dreyfus-Schmidt. Je demande la parole, contre l'amendement.

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

M. Michel Dreyfus-Schmidt. Le rapporteur de la commission des lois, en indiquant au Sénat que c'était sur ma proposition que la formule avait été adoptée, m'oblige à prendre mes responsabilités. C'est, en effet, dans un souci d'équilibre que cette proposition a été faite.

Le Sénat, comme le Gouvernement par son projet de loi, estime que le locataire peut à tout moment donner congé s'il justifie de raisons familiales, professionnelles ou de santé. La formule n'est donc pas de nous. Il revient, bien sûr, au propriétaire de saisir éventuellement le tribunal pour faire juger que le locataire n'avait pas de raisons familiales, professionnelles ou de santé justifiant le congé qu'il donne.

De même, si l'on donne congé pour se reloger soi-même ou pour reloger l'un des siens, et si le bénéficiaire de la reprise a de justes motifs familiaux, professionnels ou de santé, à la condition qu'ils soient postérieurs à l'exercice de l'action entreprise, il faut le dire.

Vous avez évoqué la jurisprudence, monsieur le ministre. Il appartiendra au locataire qui aurait été évincé à tort et qui saurait que le bénéficiaire de la reprise n'avait pas, en vérité, de raisons familiales, professionnelles ou de santé justifiant son départ, de saisir le tribunal pour demander que les sanctions prévues par la loi s'appliquent.

En fin de compte, et cela me rassure, nous sommes absolument d'accord. Vous déclarez : c'est la jurisprudence qui le dira ; je vous réponds : c'est le tribunal. Puisque nous sommes d'accord, pourquoi ne pas le dire alors que certains nous accusent, à tort, de ne pas rechercher cet « équilibre » dont vous avez fait le titre de la présentation, dans un journal du soir, de la loi qui va porter votre nom ?

Je me permets, d'insister, monsieur le ministre, car même si nous sommes d'accord, ce qui va sans dire va encore mieux en le disant.

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. Mon ami Dreyfus-Schmidt ne me convainc pas entièrement. Les situations ne sont pas toutes identiques. Il y aura des exceptions mais dans la majorité des cas, le locataire qui aura failli pourra faire l'objet de poursuites. Beaucoup de propriétaires connaissent la législation et ont l'habitude de recourir à la justice, alors que la plupart des locataires — nous le savons bien, nous, qui les recevons dans nos mairies — à l'exception de quelques chicaniers spécialisés, en ignorent presque tout. Les cadres sont aussi des locataires pointilleux, mais un grand nombre de personnes très modestes se trouveront dans une situation difficile.

On a évoqué les arguments de santé, mais quand on voit la masse des certificats de complaisance qui arrivent dans nos bureaux de maires, j'imagine que, la plupart du temps, il y aura toujours un certificat de complaisance pour justifier ce qui n'aura été qu'une argutie.

Je crains qu'en exprimant la chose, on n'arrive à la provoquer, à la justifier par avance, alors que si on ne l'avait pas exprimée clairement, le juge était toujours à même de dire s'il y a, en la circonstance, cas de force majeure.

C'est le phénomène d'incitation que je redoute venant des gens souvent mieux formés pour intenter des recours.

Telles sont les raisons pour lesquelles je ne pense pas que l'équilibre soit réel dans la formule que vous avez évoquée. Il peut-être pour un avocat, mais il ne l'est certainement pas pour la moyennes des locataires.

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. Je ne suis pas encore tout à fait convaincu. Dans le texte du projet de loi, il était indiqué que le locataire peut donner congé, pendant la première année, pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé. Ce texte a été repris par l'Assemblée nationale qui a précisé que c'est à tout moment que le congé peut être donné. Les observations que l'on peut faire sur certains certificats médicaux — heureusement très marginaux — sont valables dans un cas comme dans l'autre. Après tout, les tribunaux ont recours, à cet égard, à des expertises.

Il est vrai cependant qu'il peut sembler plus cruel d'avoir fait partir un locataire, alors qu'on n'avait pas de raison valable pour le faire, plutôt que de donner congé à un propriétaire qui, dans 99,9 p. 100 des cas, relouera rapidement son appartement.

Compte tenu de cette différence, que M. le ministre a bien voulu nous faire sentir, nous ne combattons plus l'amendement du Gouvernement. Nous nous abstenons.

M. Fernand Lefort. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Fernand Lefort. Dans un tel contexte, nous n'estimons pas valables les mots « raisons familiales ou de santé ». M. le ministre a indiqué tout à l'heure qu'il existait beaucoup de certificats de complaisance. Il faut veiller à ce qu'il n'y en ait pas. Nous approuvons donc les propositions du Gouvernement qui tendent à supprimer ces mots.

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

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

M. Paul Pillet, rapporteur. L'initiateur du sous-amendement ayant décidé de ne plus s'opposer à la suppression de l'adjonction, la position de la commission aurait sans doute été différente. C'est sur l'initiative de M. Dreyfus-Schmidt et non sur la sienne que cette disposition avait été prise.

Je pense donc pouvoir dire que la commission des lois s'en serait remise à la sagesse du Sénat.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 366, pour lequel la commission des lois s'en remet à la sagesse du Sénat.

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

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 254 ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Sous réserve d'une rectification, la commission des lois a donné un avis favorable au sous-amendement présenté par M. Dreyfus-Schmidt. Elle préférerait l'expression « postérieures à l'exercice du droit de résiliation » à l'expression « postérieures à l'exercice de l'action en reprise ».

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

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

M. Michel Dreyfus-Schmidt. J'accepte la modification proposée et je pense que le Gouvernement l'acceptera également puisqu'il était défavorable à la formule précédente. Mais dans la mesure où la formule précédente — raisons familiales, professionnelles ou de santé — a été retenue contre son avis, je suis convaincu qu'il acceptera qu'il soit précisé que ces raisons doivent être postérieures à l'exercice du droit de résiliation.

M. le président. Monsieur Dreyfus-Schmidt, le jour viendra sûrement où vous aurez qualité pour exprimer l'avis du Gouvernement ! *(Sourires.)*

Monsieur le ministre, quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le mal étant fait — on aura sans doute l'occasion de rectifier — mieux vaut l'adoucir. Vous l'avez vous-même adouci en vous apercevant, après coup, que vous vous étiez avancé sur une voie dangereuse. Réduisons les choses à leur minimum ! Cela n'implique pas pour autant que le Gouvernement devienne favorable à la formule précitée. Il s'en remet à la sagesse du Sénat.

M. le président. Le sous-amendement de M. Dreyfus-Schmidt portera donc le n° 54 rectifié et se lira comme suit :

« Au premier alinéa du texte proposé pour cet article par l'amendement n° 15 rectifié de la commission des lois, après les mots : « raisons familiales, professionnelles ou de santé », insérer les mots : « postérieures à l'exercice du droit de résiliation ».

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix ce sous-amendement, accepté par la commission et pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 124 ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Il est défavorable.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 124, repoussé par le Gouvernement et par la commission.

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

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 125 ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Ce sous-amendement semble inutile, compte tenu de ce que nous avons décidé précédemment. En effet, il est satisfait par le dernier alinéa de l'amendement de la commission des lois ainsi rédigé : « Lors de chaque renouvellement, quelle qu'ait été la durée du contrat initial, le bailleur personne physique peut insérer dans le contrat, s'il ne la contient déjà, une clause autorisant le droit de résiliation du contrat en vue de reprendre le logement dans les conditions prévues au présent article. »

M. le président. Monsieur le rapporteur pour avis, le sous-amendement n° 125 est-il maintenu ?

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Il ne subsiste que des divergences légères entre l'amendement de la commission des lois et le sous-amendement de la commission des affaires économiques. Dès lors, je me crois autorisé à retirer ce sous-amendement.

M. le président. Le sous-amendement n° 125 est retiré.

Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 126 ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Mes chers collègues, vous ne vous étonnerez pas que la commission des lois ait émis un avis défavorable à ce sous-amendement. En effet, il est manifestement contraire au droit successoral.

Comme l'a fort bien dit M. le ministre, l'héritier continue la personne de son auteur. Par conséquent, il ne saurait en aucune manière avoir plus de droits que ce dernier.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Ceccaldi-Pavard, pour explication de vote.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard. Monsieur le président, j'entends bien que les raisons avancées tant par M. le ministre que par la commission des lois sont d'ordre juridique. Mais je me permets d'attirer l'attention du Sénat sur le caractère humain du sous-amendement retenu par la commission des affaires économiques..

L'article 6 bis impose l'existence, dans le contrat, d'une clause autorisant le bailleur à reprendre son logement. Supposons que le bailleur personne physique soit un homme relati-

vement jeune ; il ne pense pas avoir besoin de reprendre son logement et il n'inclut pas dans le contrat de location une clause lui permettant de résilier s'il meurt prématurément. Dans ce cas, les enfants et les petits-enfants ne peuvent plus rien faire.

M. Michel Dreyfus-Schmidt. Et l'assurance-vie ?

M. Pierre Ceccaldi-Pavard. L'assurance-vie ne remplace pas beaucoup de choses ! Un tel argument m'étonne de votre part. (Interruptions sur les travées communistes.)

M. Pierre Ceccaldi-Pavard. Si l'on n'accepte pas ce sous-amendement, je crains que les bailleurs un peu au courant n'aient tendance à insérer systématiquement cette clause, ce qui irait dans le sens contraire de ce que vous souhaitez, monsieur le ministre.

L'amendement que la commission des affaires économiques avait bien voulu retenir sur ma suggestion permettait, me semble-t-il, dans des cas humains, d'inscrire une clause qui ne figurait pas dans le contrat de location.

C'est la raison pour laquelle je souhaiterais que le Sénat puisse, malgré les raisons juridiques invoquées que je comprends très bien, retenir ce sous-amendement.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 126, 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° 380, initialement présenté par M. Thyraud, repris par la commission des lois et pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(Le sous-amendement est adopté.)

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

Je vais mettre aux voix l'amendement n° 15 rectifié, modifié par les sous-amendements qui viennent d'être adoptés.

M. Fernand Lefort. Je demande la parole.

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

M. Fernand Lefort. Nous ne pouvons accepter cet amendement même modifié par tous les sous-amendements qui ont été adoptés. Nous préférons le texte du Gouvernement.

En effet, cette disposition est censée s'appliquer à un bail de six ans, période pendant laquelle le propriétaire pourra, chaque année, exercer son droit de reprise pour venir habiter le logement. Pour le locataire, c'est en fait un bail à un an, tacitement renouvelable.

La contrepartie de cette situation précaire est l'obligation faite au propriétaire d'utiliser son droit de reprise pour habiter réellement et effectivement son local. Tout à l'heure, nous avons examiné les raisons familiales, professionnelles ou de santé qui pouvaient être invoquées. Cette notion nous paraît trop vague, mais le Sénat en a décidé ainsi. La loi de 1948, dans le même cas, parle de force majeure ou de cas fortuit, notions plus strictes et définies par la jurisprudence.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 15 rectifié, modifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, les amendements n° 301 et 291 deviennent sans objet.

Le Sénat voudra sans doute interrompre maintenant ses travaux jusqu'à quinze heures trente.

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à douze heures trente-cinq, est reprise à quinze heures quarante, sous la présidence de M. Etienne Dailly.)

PRESIDENCE DE M. ETIENNE DAILLY,

vice-président.

M. le président. La séance est reprise.

— 4 —

ATTENTAT DE LA RUE MARBEUF

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

M. Adolphe Chauvin. Chacun d'entre nous a appris avec horreur l'attentat qui a eu lieu ce matin, rue Marbeuf, attentat qui a fait une morte et plusieurs blessés graves dont la vie d'aucuns est en danger.

Le Sénat, horrifié de cette nouvelle manifestation de violence qui a eu lieu le jour même où sont jugés à Paris les auteurs d'autres attentats, voudra sans doute exprimer son respect aux victimes de cet attentat et à leur famille.

En outre, en rappelant avec fermeté aux pouvoirs publics la nécessité d'une action plus résolue, nous tenons à affirmer notre soutien à tous les fonctionnaires chargés du maintien de l'ordre qui assurent, dans ces moments difficiles, la responsabilité de la sécurité publique à tous les niveaux.

Le Sénat a déjà manifesté sa préoccupation dans ce domaine en demandant, à l'initiative de notre collègue, M. Pasqua, la création d'une commission de contrôle et nous espérons que celle-ci pourra être constituée sans délai.

Notre souci commun doit être la défense de la République et de la liberté qui conditionne le maintien de la démocratie.

Nous ne saurions tolérer que s'installent en France des méthodes contraires à notre idéal de démocratie et de liberté.

Telle est, monsieur le président, la raison qui m'a poussé à intervenir en ce début de séance et à vous demander de bien vouloir suspendre celle-ci quelques instants en signe de deuil.

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. Le Gouvernement remercie M. Chauvin d'avoir évoqué le drame et le crime de ce matin. Il s'associe à l'essentiel des propos qu'il a tenus. Il tient à préciser que tous les efforts sont faits pour que les forces de l'ordre soient dotées des moyens d'intervention les plus efficaces et les plus rapides en la matière.

Il s'accorde avec M. Chauvin et, j'imagine, avec l'ensemble des sénateurs pour penser que la démocratie suppose effectivement que la lutte contre toute forme de terrorisme, quelle qu'en soit l'origine, soit réprimée aussi énergiquement que possible.

M. le président. Je ne pense pas qu'il soit utile que je consulte le Sénat sur la demande de suspension qui vient d'être présentée par M. le président Chauvin...

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

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

M. Michel Dreyfus-Schmidt. Je désire associer le groupe socialiste à la condamnation du terrorisme aveugle qui vient d'être prononcée.

Nous sommes unanimes pour dénoncer le terrorisme, pour demander que les terroristes soient poursuivis et châtiés et pour nous incliner devant la douleur des victimes.

Nous voulons ajouter que nous savons que les pouvoirs publics font et feront tout ce qui est en leur pouvoir — ce qui est souvent difficile — pour lutter contre le terrorisme. Aujourd'hui même, ainsi que l'a rappelé M. Chauvin, des terroristes sont jugés après avoir été arrêtés, ce qui constitue déjà un progrès par rapport à ce que nous avons connu dans le passé. (*Murmures sur les travées du R. P. R. et de l'U. R. E. I.*) Nous sommes convaincus que cela continuera.

Je tenais, en effet, quelle que soit la gravité de la situation, à dire que demander plus d'énergie aux pouvoirs publics constitue un jugement politique qui nous paraît ne pas pouvoir être accepté, au moment où l'on recherche, à juste titre, l'unanimité du Sénat.

M. Louis Perrein. C'était inopportun !

M. le président. Je ne souhaite pas laisser s'instaurer en l'instaurant un débat sur cette tragique affaire, chacun le comprendra.

Je pense — je le disais au moment où M. Dreyfus-Schmidt a demandé la parole — que je n'ai pas besoin de consulter le Sénat sur la demande de suspension de séance formulée par M. Chauvin, aux propos duquel, je l'ai constaté avec satisfaction, le Gouvernement s'est associé.

C'est le Sénat tout entier qui condamne des actes tels que celui qui s'est produit ce matin, et je pense que c'est à bon droit que M. Chauvin demande une suspension de séance pour que le Sénat puisse marquer tout à la fois, ainsi sa solidarité avec les victimes, son respect pour leurs familles et la protestation solennelle de la Haute Assemblée contre des procédés qui, une fois de plus, ont ensanglanté ce matin la capitale.

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à quinze heures quarante-cinq, est reprise à seize heures.)

M. le président. La séance est reprise.

— 5 —

DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS

Suite de la discussion d'un projet de loi.

M. le président. Nous reprenons la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

Nous poursuivons la discussion de l'article 6 bis du projet de loi.

Je rappelle que le Sénat a précédemment adopté une nouvelle rédaction de cet article, constituée par l'amendement n° 15 rectifié de la commission des lois, modifié par les sous-amendements n°s 123 rectifié de la commission des affaires économiques, 300 rectifié de M. Bonduel et 254 rectifié de M. Dreyfus-Schmidt.

Les amendements n°s 301 de M. Bonduel et 291 de M. Taittinger deviennent de ce fait sans objet.

Toutefois, il nous reste à examiner deux amendements qui tendent à compléter l'article 6 bis :

Le premier, n° 105 rectifié, présenté par MM. Habert, de Cuttoli, Croze, d'Ornano, Wirth et Cantegrit, tend à compléter le texte de cet article par l'alinéa suivant :

« Lorsque le bailleur se trouve à l'étranger, il peut à tout moment résilier le contrat de location, selon les règles prévues à l'article 8, en vue de reprendre le logement dans les conditions stipulées au présent article. »

Le second, n° 269, présenté par M. Lefort et les membres du groupe communiste et apparenté, vise à compléter le même article par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Le droit de reprise ne peut être exercé contre tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans, dont les ressources sont inférieures à 1,5 fois le salaire minimum interprofessionnel de croissance, sans que préalablement un relogement similaire ne lui soit offert dans la même commune. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable au bailleur âgé d'au moins soixante ans qui exerce le droit de reprise en vue d'habiter lui-même le local ou au bailleur qui, quel que soit son âge, n'est propriétaire que du seul local sur lequel il exerce le droit de reprise en vue de l'habiter lui-même. »

La parole est à M. Habert, pour défendre l'amendement n° 105 rectifié.

M. Jacques Habert. Monsieur le ministre, mes chers collègues, je voudrais d'abord préciser qu'un membre de phrase semble avoir disparu dans l'amendement n° 105 rectifié que j'ai l'honneur de présenter.

Il doit se lire ainsi : « Lorsque le bailleur se trouve à l'étranger, il peut, à tout moment, résilier le contrat de location de son logement et le reprendre pour l'habiter lui-même, selon les règles prévues à l'article 8, et dans les conditions stipulées au présent article ».

M. le président. Monsieur Habert, ne serait-il pas préférable d'écrire : « ... il peut, à tout moment, pour l'habiter lui-même, résilier le contrat de location, selon les règles... » ?

M. Jacques Habert. Je suis tout à fait d'accord, monsieur le président.

M. Paul Pillet, rapporteur. Me permettez-vous de vous interrompre, monsieur Habert ?

M. Jacques Habert. Je vous en prie.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, avec l'autorisation de l'orateur.

M. Paul Pillet, rapporteur. Je voudrais dire, d'ores et déjà, que la commission des lois donnera un avis favorable à la proposition de M. Habert, mais elle souhaiterait harmoniser le texte de l'amendement avec le premier alinéa de l'article 6 bis, qui a été adopté ce matin par le Sénat. A cette fin, il faudrait lire : « Lorsque le bailleur se trouve à l'étranger, il peut, à tout moment, résilier le contrat de location selon les règles prévues à l'article 8 » — qui sont, je vous rappelle, les règles du congé — « en vue de reprendre le logement pour l'habiter lui-même dans les conditions stipulées au présent article. »

M. le président. Monsieur Habert, la rédaction que vous propose M. le rapporteur vous convient-elle ?

M. Jacques Habert. Oui, monsieur le président, et je remercie M. le rapporteur de la commission des lois.

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n° 105 rectifié bis tendant à compléter le texte de l'article 6 bis par l'alinéa suivant : « Lorsque le bailleur se trouve à l'étranger, il peut, à tout moment, résilier le contrat de location selon les règles prévues à l'article 8 en vue de reprendre le logement pour l'habiter lui-même dans les conditions stipulées au présent article. »

Je vous donne de nouveau la parole, monsieur Habert.

M. Jacques Habert. L'amendement que j'ai l'honneur de présenter avec nos collègues sénateurs représentant les Français de l'étranger répond bien clairement à une préoccupation essentielle de nos compatriotes vivant hors de France.

Comme je l'ai déjà rappelé dans mon intervention lors de la discussion de l'article 2, les Français qui se rendent dans les pays lointains risquent parfois d'être obligés de revenir en France rapidement et souvent dans des délais beaucoup plus brefs que ceux qu'ils avaient envisagés.

En voici les multiples raisons : raisons administratives, lorsqu'un enseignant ou un coopérant détaché, par exemple, auprès d'un gouvernement étranger se voit remis à la disposition de son administration d'origine ; raisons économiques, lorsqu'une entreprise commerciale ou industrielle qui se heurte à des difficultés plus grandes que celles qui avaient été prévues renonce à son effort d'implantation ou d'exportation ; raisons sanitaires, quelquefois, lorsqu'un compatriote qui n'a pas supporté un climat, qui se trouve atteint de certaines maladies exotiques ou autres ou qui a été accidenté, doit être rapatrié rapidement ; raisons politiques, enfin, lorsque nos compatriotes se voient expulsés de façon inopinée ou inexplicite de certains pays étrangers ou lorsqu'ils doivent quitter ceux-ci pour des raisons d'insécurité, de révolution ou même de guerre. Cela est arrivé encore récemment, vous le savez, et nous en connaissons tous de nombreux exemples.

Tous ces Français qui se retrouvent brusquement, de façon imprévue, en métropole souhaitent, bien sûr, retrouver leur domicile. Ce souci nous paraît parfaitement légitime. En même temps nous comprenons fort bien que les personnes qui avaient loué le logement de ces personnes parties à l'étranger aient un délai de congé raisonnable.

C'est la raison pour laquelle nous précisons que cette reprise ne peut se produire que selon les règles figurant à l'article 8 du projet de loi et dans les conditions stipulées à l'article 6 bis. Le délai de trois mois nous a semblé raisonnable.

Notre amendement, d'une part, prend en compte le caractère exceptionnel de la situation des Français de l'étranger et leurs intérêts et, d'autre part, donne certaines garanties aux locataires métropolitains en leur laissant un délai convenable pour quitter le logement.

Il s'agit donc, pensons-nous, d'un texte de solidarité nationale. J'espère que la commission des lois voudra bien lui donner son aval et que le Gouvernement confirmera cet avis favorable. Je vous demande, en tout cas, mes chers collègues, avec beaucoup d'insistance, de bien vouloir voter cet amendement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 105 rectifié bis ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Monsieur le président, comme je vous l'ai dit tout à l'heure lorsque j'ai demandé la rectification de cet amendement, la commission des lois a donné un avis favorable à la proposition de notre collègue, M. Habert.

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

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Monsieur le président, tout en comprenant fort bien les intentions de M. Habert, le Gouvernement avait donné un avis défavorable à l'amendement n° 104 qu'il avait déposé à l'article 2.

La logique veut que je maintienne ma position. Mais, ayant constaté que le Sénat n'avait émis aucune voix contre, j'étudierai ce problème pour tenter de prendre en considération, lors de la deuxième lecture de ce texte, les propositions de M. Habert, soit sous cette forme si elle paraît adaptée, soit sous une forme modifiée.

Sous le bénéfice de ces observations, le Gouvernement maintient son opposition de principe, le temps de la réflexion.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 105 rectifié bis, accepté par la commission et repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Lefort, pour défendre l'amendement n° 269.

M. Fernand Lefort. Monsieur le président, je vais faciliter le travail de notre assemblée.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Très bien !

M. Fernand Lefort. Nous avons déposé deux amendements qui concernent la situation des personnes âgées : l'amendement n° 269 à l'article 6 bis et l'amendement n° 271 à l'article 6 ter dont nous discuterons tout à l'heure. Or, le Gouvernement a déposé un amendement n° 386, visant à insérer un article additionnel après l'article 6 quater. Nous ne voulons pas faire des personnes âgées un objet de propagande ; l'essentiel est, en effet, que leur situation soit sauvegardée.

Aussi, tout en précisant dès maintenant que je présenterai avec mes amis un sous-amendement à l'amendement n° 386 et tenant compte du fait que la présentation de cet amendement est la conséquence d'un engagement du Gouvernement, je retire dès maintenant les deux amendements n° 269 et 271.

M. le président. Les amendements n° 269 et 271 sont retirés.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 6 bis, modifié.

(L'article 6 bis est adopté.)

Article additionnel.

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

« Seules les dispositions de l'article 6 bis ne sont pas applicables aux locations des locaux à usage mixte professionnel et d'habitation. »

Je rappelle au Sénat que cet amendement avait été réservé à la demande de M. Dreyfus-Schmidt et avec l'accord de la commission et du Gouvernement, jusqu'après l'examen de l'article 6 bis.

La parole est à M. Dreyfus-Schmidt.

M. Michel Dreyfus-Schmidt. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le Sénat se souvient en effet que, avant qu'il soit rectifié, l'amendement n° 253 tendait à soumettre au même régime juridique les locations de locaux à usage mixte professionnel et d'habitation et la location des locaux professionnels. En effet, une certaine stabilité est nécessaire s'agissant de ce genre de locaux, ce qui aurait pu justifier une augmentation légitime du loyer.

Le Gouvernement nous a déclaré qu'il examinait ce problème. Mais il nous a demandé de ne pas retenir les locaux professionnels, alors que la loi a pour objet de s'occuper de l'habitat. Il n'en reste pas moins que, dans sa rédaction actuelle, le projet de loi présente l'inconvénient de créer pour les titulaires de baux de locaux à usage mixte professionnel et d'habitation une instabilité qu'ils ne connaissent pas actuellement, en ouvrant un droit de reprise soit tous les ans si une clause du contrat le prévoit, soit, en tout cas, à l'expiration du contrat et pendant chacune des périodes de renouvellement.

A la lumière de ces observations, il nous a paru possible de rectifier notre amendement pour tenir compte de la demande du Gouvernement.

Dans l'attente du texte qui nous sera soumis sur l'ensemble des locaux professionnels, qu'ils soient mixtes ou non, il devrait être possible de préciser, soit dans un article additionnel après l'article 2, soit *in fine* de l'article 6 bis, que les dispositions de l'article 6 bis ne sont pas applicables aux locations des locaux à usage mixte professionnel et d'habitation. Et l'on pourrait ajouter — si je puis me permettre de rectifier encore cet amendement n° 253 rectifié — « sauf lorsque le propriétaire du local est âgé d'au moins soixante-cinq ans et qu'il exerce la reprise pour lui-même ».

En effet, nous ne voulons pas empêcher celui qui, l'âge venu, n'aurait que ce logement et voudrait le reprendre de le faire. Là, toutes les raisons doivent disparaître devant la sienne.

Dans ces conditions, en attendant — je le répète — que nous disposions d'un texte sur l'ensemble des locaux professionnels, il doit être possible au moins d'éviter, « sauf lorsque le propriétaire du local est âgé de soixante-cinq ans et qu'il exerce la reprise pour lui-même », la reprise de locaux dans lesquels un jeune géomètre, un radiologue ou un dentiste aurait pu réaliser des investissements extrêmement importants.

M. le président. Je suis donc saisi par M. Dreyfus-Schmidt d'un amendement n° 253 rectifié bis dont je vous donne lecture :

« Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi conçu :

« Seules les dispositions de l'article 6 bis ne sont pas applicables aux locations des locaux à usage mixte professionnel et d'habitation, sauf lorsque le propriétaire du local est âgé d'au moins soixante-cinq ans et qu'il exerce la reprise pour lui-même. »

Je rappelle au Sénat que cet amendement avait été examiné lors de la discussion de l'article 2 et qu'il avait alors été décidé de le réserver jusqu'après l'examen de l'article 6 bis, étant entendu que, dans l'hypothèse où il serait adopté, la commission demanderait alors — c'est de droit — le renvoi du texte en commission, en fin de débat, pour coordination.

Cela dit, quel est l'avis de la commission sur cet amendement n° 253 rectifié bis ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Monsieur le président, je crois avoir expliqué très largement, lors de l'examen de l'amendement initial, la position de la commission des lois et les conditions dans lesquelles elle s'était partagée sur le vote. J'avais essayé de présenter au Sénat les arguments qui pouvaient justifier un avis défavorable à la demande qui nous est présentée par notre collègue M. Dreyfus-Schmidt.

Je pense que le Sénat sera pleinement d'accord pour reconnaître qu'il existe un problème en ce qui concerne les locaux professionnels. J'avais eu l'occasion de dire que ce problème était généralement résolu lors de la location même des locaux utilisés à ce titre, car il est maintenant établi, je dirai presque d'un usage courant, compte tenu des investissements qui sont souvent indispensables pour l'installation de la profession, qu'un bail soit conclu d'un commun accord entre le bailleur et le locataire pour une durée suffisante en vue de lui assurer une certaine stabilité. J'ajoute même que dans beaucoup de cas, ce bail, qui est généralement un bail de neuf ans, est assorti d'une promesse de renouvellement, précisément en vue d'assurer cette stabilité.

C'est pourquoi j'avais indiqué qu'à partir du moment où l'on voulait examiner les problèmes divers qui pouvaient être la conséquence de l'exercice de la profession dans un local, il était absolument nécessaire de créer une règle de droit de caractère spécial en ce qui concerne les locaux loués à usage professionnel.

Si je me réfère aux propos qu'avait alors tenus le distingué auteur de l'amendement, tel a été le cas lorsqu'un problème s'est posé au sujet de l'utilisation commerciale des locaux. Le Parlement a eu alors à légiférer et c'est ainsi qu'est née la loi sur la propriété commerciale, créant, au profit du locataire, un droit réel qui s'exerce toujours en application des dispositions subséquentes à la loi sur la propriété commerciale.

Un problème était apparu, il a été réglé d'une façon spécifique et le déroulement de l'application du texte ainsi créé démontre à quel point il était nécessaire que la question soit étudiée à fond et fasse l'objet de dispositions qui soient véritablement propres à l'utilisation proposée.

C'est la raison pour laquelle la commission des lois — et j'ai dit que c'était aussi l'avis de son rapporteur — a estimé qu'il ne convenait pas, à l'occasion d'un projet de loi dont l'objet précis est de déterminer les droits et obligations des bailleurs et des locataires en matière de locaux d'habitation, d'établir un statut spécial en ce qui concerne les locaux professionnels.

Je sais bien que le texte stipule qu'il s'agit non seulement de locaux d'habitation mais aussi de locaux mixtes. Je prétends que, en vertu des dispositions de la loi, l'élément essentiel qui en détermine l'application est l'utilisation au titre du logement. Il est donc bien entendu que si, à un titre que j'appellerai secondaire, il y a une utilisation partielle du logement pour l'exercice d'une profession, il s'agit alors de « locaux mixtes » et cela est compris dans les dispositions de la loi.

Je rappellerai simplement aux auteurs de l'amendement que, de toute façon, les dispositions prévues par la loi sont telles qu'il existe déjà, dès le départ, un minimum de sécurité. En effet, dans la conclusion du bail de six ans, le bailleur peut parfaitement prévoir qu'il ne pourra recourir au droit de reprise dans les conditions qui sont prévues par le texte. Il y aurait donc là, au départ, une sécurité.

Sans doute me direz-vous qu'à la fin du bail de six ans le propriétaire pourra insérer la clause l'autorisant à exercer son droit de reprise. S'il ne peut le faire, c'est que l'on a créé un droit spécial concernant les locaux professionnels. Mais ce n'est pas maintenant, alors que nous ne connaissons pas l'ampleur de la répercussion d'une telle disposition, que nous pouvons en décider.

C'est pourquoi je maintiens l'avis que j'ai défendu lors de la première discussion. J'inviterai donc le Sénat à ne pas voter l'amendement qui est présenté par notre collègue M. Dreyfus-Schmidt.

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

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Monsieur le président, je vousrais redire à mon ami M. Dreyfus-Schmidt qu'il me pose un véritable cas de conscience. Néanmoins je le résoudrai, bien entendu.

En effet, il évoque un problème réel, mais qui ne se posait pas, disons, dans l'optique du texte que nous avons élaboré. En tant que représentant du Gouvernement, je ne me sens pas en état, je l'avoue, de me prononcer sur l'amendement rectifié qui est introduit en cet endroit, car je n'ai pas mandat pour traiter des locaux qui ne sont pas à usage d'habitation. Ce serait introduire là une particularité tout à fait exceptionnelle et je ne crois pas que je puisse le faire sans l'accord du Gouvernement consulté. C'est une question de simple décence.

Je suis donc obligé de rappeler à M. Dreyfus-Schmidt — mais M. le rapporteur vient de le faire — qu'un certain nombre des dispositions déjà retenues ont amélioré le texte dans le sens des préoccupations qui sont les siennes. Certes, je comprends que vos préoccupations, monsieur Dreyfus-Schmidt, sont à beaucoup plus long terme. Pour vous, dans ce type de bail, six ans ou neuf ans, ce n'est pas suffisant. Il serait toutefois quelque peu paradoxal qu'un texte traitant de l'habitat — du logement au sens propre du terme — aboutisse à donner aux locaux professionnels une protection infiniment supérieure alors qu'au départ ce texte a été prévu très précisément pour les locaux d'habitation.

C'est pourquoi ma conclusion sera, momentanément du moins, négative, car, je le répète, je n'ai pas mandat pour traiter de ce problème.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 253 rectifié bis.

M. François Collet. Je demande la parole.

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

M. François Collet. Monsieur le président, la commission des lois s'est penchée sur ce sujet à deux reprises.

En premier lieu, lorsqu'elle a examiné le rapport de M. Pillet, j'ai tenté de convaincre notre rapporteur qu'il convenait de trouver une solution pour que les locataires de locaux exclusivement professionnels ne soient pas les seuls, dans notre droit locatif, à ne pas être soumis, d'une manière ou d'une autre, à une réglementation. Malheureusement, je n'ai pas alors été suivi et nous n'avons pas trouvé de solution.

En deuxième lieu, à la faveur de l'examen des amendements, notre collègue M. Dreyfus-Schmidt a présenté l'amendement n° 253 dont nous discutons actuellement et qui, je dois le dire, m'avait beaucoup séduit, tant par sa rédaction que par la manière dont il tentait de résoudre un problème dont nous sommes tous conscients et qui, ajouterai-je — car il est tout à fait naturel que M. Dreyfus-Schmidt n'en ait pas parlé — préoccupe considérablement les avocats.

Le rapporteur avec son expérience, M. le ministre avec ses responsabilités, nous expliquent qu'il ne peut pas être question de régler ce problème maintenant dans une loi dont la vocation essentielle est de régler les problèmes de l'habitat et que, par ailleurs, nous risquerions de n'aborder là qu'un aspect du problème et de commettre des omissions; ainsi légiférerions-nous dans de mauvaises conditions.

Je veux bien me ranger à cet avis, avec mes collègues du groupe du Rassemblement pour la République, mais j'insiste très nettement sur le fait qu'un problème existe, qu'il doit être réglé et que la meilleure manière de le faire serait une initiative rapide du Gouvernement. Peut-être même le Gouvernement pourrait-il prendre cette initiative à la faveur d'une deuxième lecture du présent texte. Il convient, en tout cas, que le vide juridique que nous allons laisser si nous repoussons l'amendement de M. Dreyfus-Schmidt soit comblé aussi rapidement que possible.

M. Charles Lederman. Je demande la parole.

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

M. Charles Lederman. Les avocats ne sont pas les seuls à être intéressés par le problème qui a été évoqué par notre collègue M. Dreyfus-Schmidt. Mais si M. Dreyfus-Schmidt n'en a pas parlé, ce n'est pas, j'en suis sûr, parce qu'il est avocat, mais parce qu'il a conscience, effectivement, que toutes les professions libérales peuvent être concernées dans la mesure où celui qui exerce pareille profession l'exerce dans le local où il habite, seul ou avec sa famille.

Dans les explications qui nous ont été données par notre collègue M. Pillet, j'ai noté qu'il s'agissait essentiellement des locaux destinés à un usage strictement professionnel. M. Dreyfus-Schmidt, qui avait envisagé ce problème dans une première rédaction de son amendement, a eu raison de l'écartier dans le texte définitif qu'il présente aujourd'hui puisque celui-ci ne concerne que les locaux à usage mixte, d'habitation et professionnels. La plupart du temps, c'est le caractère d'habitation qui prévaut, mais, encore une fois, on y exerce une profession.

Je serais tenté de voter le texte présenté par M. Dreyfus-Schmidt; je comprends cependant que des nécessités imposent de mener une étude plus approfondie. Je souhaite, comme certains de nos collègues qui sont intervenus, qu'une solution soit recherchée et trouvée le plus rapidement possible.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 253 rectifié bis, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 6 ter.

M. le président. « Art. 6 ter. — A l'expiration du contrat initial, quelle qu'ait été sa durée, ainsi qu'à l'expiration de chaque période triennale de renouvellement, le bailleur peut, à la seule fin de vendre le local, décider de ne pas renouveler le contrat.

« Dans le cas où le contrat est conclu pour une durée de six ans, le bailleur personne physique peut, en cas de circonstances économiques ou familiales graves justifiant la vente du local, notifier au locataire sa décision de résilier le contrat, à l'expiration de la troisième année du contrat. Cette disposition est applicable aux bailleurs mentionnés à l'article 6 bis, alinéa 2. »

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

Le premier amendement, n° 16, présenté par M. Pillet au nom de la commission des lois, a pour objet de rédiger comme suit cet article :

« A l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé, le bailleur peut, à la seule fin de vendre le logement, ne pas renouveler le contrat de location.

« Le bailleur, personne physique, peut, à tout moment, résilier le contrat de location en vue de la vente du logement, si des raisons familiales, professionnelles ou de santé justifient cette vente. »

Cet amendement est affecté d'un sous-amendement n° 128, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, tendant à remplacer le deuxième alinéa de l'amendement n° 16 de la commission des lois par les dispositions suivantes :

« Toutefois, le bailleur personne physique peut en cas de circonstances économiques ou familiales graves justifiant la vente du local, notifier au locataire sa décision de résilier le contrat à la prochaine date anniversaire de celui-ci. Cette notification, qui doit s'effectuer conformément aux dispositions de l'article 8, ne peut intervenir qu'après l'expiration de la deuxième année du contrat initial de location. »

Le deuxième amendement, n° 270, présenté par M. Lederman et les membres du groupe communiste et apparenté, a pour but de rédiger ainsi le début du premier alinéa de l'article :

« A l'expiration du contrat initial quelle qu'ait été sa durée, ainsi qu'à la fin de chaque bail renouvelé, le bailleur peut... ».

Le troisième, n° 255, présenté par MM. Dreyfus-Schmidt, Geoffroy, Authié, Charasse, Ciccolini, Darras, Sérusclat, Tailhades, Tarcy et les membres du groupe socialiste et apparentés, vise à rédiger ainsi le deuxième alinéa de cet article :

« En cas de circonstances économiques ou familiales graves justifiant la vente du local le bailleur personne physique peut à tout moment et en donnant congé résilier le contrat. Cette disposition est applicable aux bailleurs mentionnés à l'article 6 bis, alinéa 2. »

Enfin, le quatrième, n° 271, présenté par M. Lefort et les membres du groupe communiste et apparenté, tend à compléter cet article par le nouvel alinéa suivant :

« Par dérogation aux alinéas précédents, le droit de reprise pour vente du logement ne peut être exercé contre tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans, dont les ressources sont inférieures à 1,5 fois le salaire minimum interprofessionnel de croissance, sans que préalablement un relogement similaire ne lui soit offert dans la même commune. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable au bailleur âgé d'au moins soixante ans ou au bailleur qui, quel que soit son âge, n'est propriétaire que du seul local qu'il envisage de vendre. »

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 16.

M. Paul Pillet, rapporteur. L'article 6 ter, qui est relatif au congé en vue de la vente, a été introduit lors du débat devant l'Assemblée nationale sur l'initiative du Gouvernement. Il nous a semblé que le Gouvernement avait ainsi souhaité atténuer la rigueur et les inconvénients qui pourraient résulter du caractère automatique du renouvellement et peut-être de la durée trop longue du bail initial de six ans. Lors de chaque renouvellement, le bailleur aurait la possibilité de refuser le renouvellement à seule fin de vendre.

Quant au second alinéa de l'article 6 ter, il concerne le bail de six ans. Dans ce cas, le bailleur aurait la faculté de résilier le contrat au terme de la troisième année du contrat de location s'il désirait vendre le local, dans la mesure où des circonstances familiales et économiques graves le justifient.

Notre commission des lois a procédé à un examen minutieux de cet article, qui apparaît comme l'un des éléments essentiels du texte dont nous discutons. Elle a estimé souhaitable d'élargir les possibilités pour le bailleur de résilier le contrat de location en vue de la vente du logement et, sur ce point, les membres de la commission des lois, d'opinions politiques diverses, se sont rejoints, notamment nos collègues MM. Dreyfus-Schmidt et Collet.

Ils n'ont pas compris, en effet, pour quelle raison le bailleur personne physique devrait attendre le terme de la troisième année du contrat si des circonstances économiques graves justifiaient la vente du local. En présence d'une circonstance familiale ou économique grave, le bailleur doit avoir la libre disposition du bien. Cette circonstance grave peut résulter — vous le savez — de problèmes engendrés par un décès, par la situation économique. Le bailleur peut être obligé de revendre, de réaliser la valeur du logement qu'il a loué.

La distinction entre le bail de trois ans et le bail de six ans, en la matière, ne semble reposer sur aucun fondement sérieux. Quelle que soit la durée du bail, la vente peut se révéler absolument nécessaire et les raisons que j'évoquais tout à l'heure doivent pouvoir être évoquées. Cette distinction entre le bail de trois ans et le bail de six ans ne semble donc pas devoir faire obstacle aux dispositions qui sont proposées par votre commission des lois.

Mais votre commission a surtout été animée par le souci d'assurer un meilleur équilibre entre les droits et obligations des bailleurs et des locataires puisque, vous le savez, c'est l'objet même de ce projet de loi. Elle a considéré que, si le locataire peut donner congé à tout moment pour des raisons d'ordre familial, professionnel ou de santé, l'idée d'équilibre commande également que le bailleur ait à tout moment la possibilité de résilier le contrat en vue de la vente du logement, si des raisons familiales, professionnelles ou de santé justifient cette vente.

Tel est l'objet essentiel de l'amendement qui vous est présenté par votre commission des lois.

La nouvelle rédaction de cet article tient également compte — vous pouvez le constater — des différentes modifications que nous avons apportées aux articles précédents, notamment celles qui concernent la durée du bail.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre le sous-amendement n° 128.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Monsieur le président, la commission des affaires économiques a vivement apprécié la rédaction du premier alinéa de l'amendement n° 16 de la commission des lois.

En revanche, s'agissant du second alinéa et dans le souci qu'elle a de donner aux locataires une période d'occupation stable, elle a voulu ne pas imposer des contraintes trop importantes aux petits propriétaires privés et a donc modifié ce texte.

Ce sous-amendement permet aux bailleurs personnes physiques de vendre leur logement, en cas de circonstances économiques ou familiales graves, à partir de la troisième année du contrat de location. Il s'agit — je le répète — de garantir aux locataires une période d'occupation stable de trois ans, à l'issue de laquelle on redonne au propriétaire, lorsque celui-ci connaît d'importantes difficultés, la possibilité de disposer de son logement. Bien entendu, ces dispositions ne s'appliquent qu'aux personnes physiques.

M. le président. Quel est l'avis de la commission saisie au fond sur le sous-amendement n° 128 ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Monsieur le président, ainsi que je l'ai dit au cours de mon premier exposé, la commission des lois a considéré que l'article 6^{ter} était un article essentiel. C'est, du reste, la raison pour laquelle elle demandera au Sénat de se prononcer sur lui par scrutin public.

La position de la commission des lois sera, d'ailleurs, la même en ce qui concerne le vote du sous-amendement n° 128, qui vient d'être présenté par M. Laucournet. Il s'agit là d'un élément qui a un caractère absolument essentiel. La commission des lois n'a pas cru devoir retenir la proposition de M. Laucournet; elle avait prévu la possibilité de résilier à tout moment en vue de la vente.

Je cite à nouveau l'argument logique qui avait été développé par M. Dreyfus-Schmidt : en cas de circonstances économiques ou familiales graves, pourquoi attendre la troisième année du contrat, suivant le texte du projet de loi, ou la deuxième année du contrat, suivant le sous-amendement présenté par la commission des affaires économiques ?

Si le locataire peut signifier son congé à tout moment, pour des raisons familiales, l'idée d'équilibre entre le bailleur et le locataire, développée par M. Collet, commande d'accorder la même possibilité au bailleur.

Enfin, du point de vue rédactionnel, il ne serait pas souhaitable, de toute façon, de parler de date anniversaire du contrat, mais de terme annuel du contrat.

De plus, nous nous sommes livrés au calcul des délais qui seraient la conséquence de l'adoption de la proposition de la commission des affaires économiques. Nous sommes arrivés au résultat suivant : deux ans pour la notification, plus trois mois de préavis, plus trois mois pour la réalisation de la vente, plus la décision du juge des référés. Je vous laisse juge de ce que cela peut représenter.

C'est la raison pour laquelle, monsieur le président, la commission des lois a émis un avis défavorable au sous-amendement n° 128.

M. le président. La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 270.

M. Charles Lederman. Nous souhaiterions modifier le début du premier alinéa. C'est aussi la motivation qui a animé la commission des lois dans la rédaction du premier alinéa de son amendement n° 16. Nous proposons au Sénat de rédiger ainsi le début du premier alinéa : « A l'expiration du contrat initial, quelle qu'elle ait été sa durée, ainsi qu'à la fin de chaque bail renouvelé le bailleur peut... ». L'amendement n° 16 de la commission des lois semble répondre au même objet, mais je souhaiterais savoir — M. le rapporteur le précisera certainement — si, dans l'expression qu'il emploie « à l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé », il s'agit d'un seul renouvellement ou éventuellement de plusieurs renouvellements. Si c'est le cas, mon amendement n'a plus d'intérêt.

M. Paul Pillet, rapporteur. Mon cher collègue, me permettez-vous de vous interrompre ?

M. Charles Lederman. Je vous en prie, monsieur le rapporteur.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur avec l'autorisation de l'orateur.

M. Paul Pillet, rapporteur. Il s'agit bien de tous les renouvellements successifs.

M. Charles Lederman. Dans ces conditions, mon amendement n'a plus d'objet et je le retire.

M. le président. L'amendement n° 270 est retiré.

La parole est Mme Le Bellegou-Béguin, pour défendre l'amendement n° 255.

Mme Geneviève Le Bellegou-Béguin. Monsieur le président, nous retirons cet amendement au profit du sous-amendement n° 128 présenté par la commission des affaires économiques.

M. le président. L'amendement n° 255 est retiré.

La parole est à M. Lefort, pour défendre l'amendement n° 271.

M. Fernand Lefort. Lors de la discussion de l'article précédent, j'ai indiqué que nous retirions cet amendement, qui a trait aux personnes âgées. Je sais bien que, dans l'amendement n° 386 du Gouvernement, il n'est pas inclus une idée que nous avions émise dans notre amendement; il s'agit de la possibilité de reprise, même à l'égard d'un locataire âgé, de la part d'un bailleur qui, quel que soit son âge, n'est propriétaire que d'un seul local, qu'il envisage de vendre.

Nous retirons cependant notre amendement, mais en demandant au Gouvernement qu'il envisage dans les lectures à venir de faire des propositions dans ce sens.

M. le président. L'amendement n° 271 est retiré.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 16 et le sous-amendement n° 128, qui restent seuls en discussion ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Sur l'amendement n° 16 comme sur le sous-amendement n° 128, la position du Gouvernement ne peut être que négative, compte tenu des objectifs qu'il s'est donnés. Je les rappelle : assurer une perspective de stabilité d'occupation au locataire pendant la durée du contrat de location. Or, le Gouvernement a accepté au cours du débat, dans un esprit d'équilibre, des exceptions à ce principe en cas de reprise ou de vente.

Mais les deux textes — l'un plus que l'autre, bien entendu : l'amendement n° 16 d'une manière systématique, le sous-amendement n° 128 à partir d'un certain seuil — tendent à faire de

ces exceptions la règle générale et, finalement, à réintroduire une précarité générale systématique du statut du locataire ; cela ne correspond pas à nos préoccupations initiales.

Nous abordons là un des nœuds du texte, un des quelques points sur lesquels le débat au Sénat est important par ses conséquences puisqu'il peut modifier la philosophie du texte. Je comprends fort bien les préoccupations de la commission des lois, je comprends fort bien celles de la commission des affaires économiques et, si j'avais la certitude que tout cela soit maîtrisable, j'y regarderais de plus près ; je me suis toujours préoccupé de cette question. Mais les raisons familiales, professionnelles ou de santé mises bout à bout me semblent permettre, en définitive, la reprise à n'importe quel moment et, en fait, en dehors de tout contrôle. C'est cela que je redoute le plus. Je sais bien que cet argument de santé peut valoir dans d'autres cas concernant les locataires — cela a été dit ce matin — mais il y a là, en fin de compte, une possibilité de déroger à l'esprit général de la loi et finalement de rétablir officiellement et légalement la précarité, ce qui ne paraît pas conforme à nos intentions.

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

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

M. Paul Pillet, rapporteur. Monsieur le ministre, je n'espère pas vous convaincre. Je souhaite simplement vous faire remarquer que, dans cette recherche commune que nous avons menée afin d'établir des rapports normaux entre bailleurs et locataires, j'ai le sentiment que nous voulons tous deux que ces rapports ne découragent pas au départ les investisseurs potentiels dans le domaine immobilier.

En effet, nous avons déjà eu l'occasion de dire à quel point il nous paraissait nécessaire de maintenir un rythme de construction si nous voulions trouver une solution au problème du logement.

La fluidité du bien, lorsqu'une nécessité se présente dans la vie du propriétaire de ce bien, me semble absolument essentielle. Ne pas assurer cette fluidité, c'est créer l'inévitable hésitation de l'investisseur potentiel, face au blocage que le texte peut représenter. Ce fut l'une des préoccupations de la commission des lois. Elle a souhaité que le texte qui sortirait des délibérations du Sénat ne contiennent pas de dispositions susceptibles, sinon de bloquer, tout au moins de freiner l'idée d'investissement immobilier. Or, de ce point de vue, une disposition présente pour moi et pour la commission un caractère essentiel : il doit exister un minimum de fluidité du bien, même si l'on doit, bien entendu, prendre les précautions nécessaires.

Je livre ces réflexions à vos études, monsieur le ministre, en attendant, peut-être, une conclusion ultérieure.

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. Avant que nous procédions au scrutin public, je tiens à dire que, aux yeux de la commission saisie pour avis, l'essentiel de cet article est contenu dans son deuxième alinéa.

J'avais invité la commission des affaires économiques à choisir une position intermédiaire entre celle de la commission, qui me paraît trop laxiste parce qu'elle ne maintient pas la stabilité du locataire, et celle du Gouvernement, qui est trop stricte, monsieur le ministre. Or si nous sommes d'accord sur l'essentiel du texte, nous n'en acceptons pas la totalité. N'avez-vous pas dit monsieur le ministre que vous attendiez du Sénat un certain nombre de modifications ?

Au moment de voter, j'attire donc l'attention du Sénat sur l'intérêt que présente le sous-amendement n° 128 de la commission des affaires économiques.

M. Charles Lederman. Je demande la parole.

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

M. Charles Lederman. Ce sous-amendement n° 128 est, à mon avis, incontestablement meilleur que l'amendement n° 16. D'ailleurs, en ce qui concerne cet amendement n° 16, je demanderai un vote par division, ne serait-ce que parce que le premier alinéa concerne une situation et le second une autre toute différente, et je suis intéressé par le vote du premier alinéa de cet amendement.

M. le président. La demande est de droit.

M. Charles Lederman. Pour en revenir au sous-amendement n° 128, je dirai qu'il est meilleur que l'amendement n° 16, d'abord parce qu'il assure une plus grande stabilité, ensuite parce que la résiliation du contrat ne peut intervenir qu'en cas de circonstances économiques ou familiales graves.

Je suis d'ailleurs surpris que M. Pillet qui, à plusieurs reprises, a parlé de circonstances graves, ait omis, volontairement ou non, de rappeler la nécessité de cette gravité dans l'amendement n° 16 qu'il a présenté.

En outre — je crois d'ailleurs l'avoir déjà dit — la durée plus grande à l'expiration de laquelle on peut reprendre le logement ou donner congé pour vendre me paraît importante. Mais nous sommes sensibles à ce qu'a dit tout à l'heure M. le ministre, et j'ai noté qu'à l'Assemblée nationale le délai de stabilité, si je puis m'exprimer ainsi, est encore plus grand, puisqu'il s'agit d'une période triennale.

M. François Collet. Je demande la parole.

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

M. François Collet. Le sous-amendement n° 128 tend à atténuer le contenu du deuxième alinéa de l'amendement n° 16 de la commission dont nous ne pouvons point ne pas parler.

Il faut bien préciser à nos collègues que l'un des éléments qui a déterminé la majorité des commissaires est la volonté formelle d'établir un équilibre entre le locataire et le bailleur. Si nous n'avions pas été conduits, par le texte même du projet de loi, à décider dans un article précédent que le locataire pouvait partir à tout moment pour des raisons professionnelles, familiales ou de santé, cette notion n'aurait sans doute pas été reprise au bénéfice du bailleur. Il n'est pas convenable de dire qu'un citoyen, parce qu'il est locataire, a le droit de rencontrer des difficultés graves dans son existence d'ordre professionnel, familial ou de santé et qu'un autre, parce qu'il est propriétaire, peut peut-être les rencontrer mais qu'il n'en sera tenu aucun compte.

C'est une des motivations qui a entraîné l'adhésion de la commission des lois au texte proposé par notre rapporteur.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 128, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

Je suis saisi d'une demande de scrutin public émanant de la commission des lois.

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° 81 :

Nombre des votants	301
Nombre des suffrages exprimés	299
Majorité absolue des suffrages exprimés.	150
Pour l'adoption	130
Contre	169

Le Sénat n'a pas adopté.

Sur l'amendement n° 16, j'ai été saisi d'une demande de vote par division.

Je rappelle au Sénat que le bureau a estimé qu'un article ou un amendement voté par division, en application de l'article 42, alinéa 2 de notre règlement, doit faire l'objet d'un vote sur l'ensemble.

Par conséquent, il y aura vote sur le premier alinéa, puis vote sur le second alinéa et enfin vote sur l'ensemble.

M. Charles Lederman. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Lederman, pour explication de vote sur le premier alinéa. C'est vous qui avez demandé le vote par division ; par conséquent, j'en tiens compte.

M. Charles Lederman. C'est logique, monsieur le président ; vous avez raison, sur ce point au moins.

M. le président. Vous me permettrez de vous dire que, pour le reste, j'ai raison aussi, que cela vous plaise ou non.

M. Charles Lederman. Je ne parle pas de ce que vous avez dit concernant la procédure.

M. le président. C'était une remarque d'ordre général !

M. Charles Lederman. En ce qui concerne la procédure, je vous écoute toujours avec beaucoup d'attention, monsieur le président.

Je me suis déjà expliqué sur le premier alinéa de l'amendement n° 16. J'ai retiré l'amendement que mon groupe avait déposé, parce que ce premier alinéa répond au souhait que nous avions exprimé.

Par ailleurs, M. le rapporteur ayant bien voulu confirmer que la formule « contrat renouvelé » s'applique même s'il y a plusieurs renouvellements, le groupe communiste votera ce premier alinéa.

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

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

M. Paul Pillet, rapporteur. Suite au débat qui s'est instauré, la demande de scrutin public doit porter sur le deuxième alinéa de l'amendement n° 16.

M. le président. Je vous remercie de cette précision, monsieur le rapporteur.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix le premier alinéa de l'amendement n° 16, accepté par le Gouvernement.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Je vais maintenant mettre aux voix le second alinéa de cet amendement.

M. Charles Lederman. Je demande la parole.

M. le président. Pour ou contre ?

M. Charles Lederman. Contre, monsieur le président, me réservant le plaisir de reprendre la parole. *(Sourires.)*

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

M. Charles Lederman. Je me suis déjà expliqué pour partie sur le fond de ce second alinéa en exposant la position du groupe communiste sur le sous-amendement n° 128 de M. Lauer, dont nous regrettons qu'il n'ait pas été adopté.

L'argument invoqué par notre collègue Collet, selon lequel il faut, par ce second alinéa, rétablir l'égalité entre bailleur et locataire en donnant au propriétaire le droit de résilier le bail à tout moment pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé — raisons dont la gravité n'est même pas rappelée — ne me semble pas pouvoir être retenu. La mesure qui interviendrait, en application de ce second alinéa, s'il était adopté, n'aurait évidemment pas les mêmes conséquences ni la même gravité pour le bailleur et pour le locataire, la situation de ce dernier devenant alors extrêmement précaire.

C'est une raison de plus à celles que j'ai déjà exposées pour que le groupe communiste vote contre ce second alinéa.

M. Félix Ciccolini. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Félix Ciccolini. Le groupe socialiste est contre ce second alinéa eu égard à la gravité du système que, s'il était adopté, il introduirait dans le texte.

Nous considérons qu'avec cette possibilité de résiliation pour des raisons de moyenne importance, qualifiées de familiales, de professionnelles ou de santé, on vide le texte de toute substance concernant la sécurité et la protection que méritent les locataires.

Je voudrais, par conséquent, insister auprès de tous nos collègues sur le fait qu'avec cet alinéa, qui introduit la possibilité de résiliation pour des motifs qui n'auront même pas à être importants, il n'existerait plus aucune espèce de protection et de sécurité pour le locataire. C'est l'édifice même de la loi qui se trouve remis en cause.

C'est la raison pour laquelle nous sommes résolument contre ce second alinéa de l'amendement n° 16.

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

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

M. Paul Pillet, rapporteur. Je désire apporter une réponse à l'argument qui vient d'être mis en avant par notre collègue M. Ciccolini. Lorsque je l'entends dire que les raisons qui pourront être invoquées pour utiliser les possibilités offertes par notre amendement ne seront pas forcément sérieuses, je me permets de lui rappeler que le locataire sera dans les lieux et que s'il juge que ces raisons ne sont pas sérieuses, il pourra demander au tribunal, au juge, d'en décider. Cela garantit la pertinence du motif qui sera invoqué pour demander la reprise.

M. Félix Ciccolini. Je demande la parole.

M. le président. Mon cher collègue, je suis désolé de ne pouvoir vous la donner. Je suis en effet tenu à l'application stricte du règlement décidée par le bureau le 13 mai dernier. Vous ne pouvez répondre ni à la commission ni au Gouvernement.

M. Félix Ciccolini. Ayant été mis en cause, j'aurais aimé répondre.

M. le président. Comme il y aura un vote sur l'ensemble de l'amendement, vous pourrez vous expliquer à ce moment-là.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix le second alinéa de l'amendement n° 16, repoussé par le Gouvernement.

Je suis saisi d'une demande de scrutin public émanant de la commission des lois.

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° 82 :

Nombre des votants	301
Nombre des suffrages exprimés	301
Majorité absolue des suffrages exprimés.	151
Pour l'adoption	210
Contre	91

Le Sénat a adopté.

Je vais maintenant mettre aux voix l'ensemble de l'amendement n° 16.

M. Félix Ciccolini. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Félix Ciccolini. Je voudrais dire combien les dispositions du second alinéa de l'amendement n° 16 sont de nature, à notre avis, à faire condamner l'ensemble.

Je souhaiterais également que mon propos ne soit pas mal interprété et, surtout, que notre excellent collègue M. Pillet, que nous aimons tous beaucoup ici, n'y voie aucune critique d'ordre personnel.

En réalité, nous discutons, à certains moments, sur des principes.

Nous sommes d'accord au sujet du premier paragraphe. Lorsque le bail arrive à la fin d'une période — soit de la première, soit d'une période subséquente — au lieu d'être obligé de renouveler le contrat, le bailleur peut annoncer qu'il va vendre le local. A ce moment-là, il est bien certain que le locataire ne pourra s'opposer à cette décision de vente. Il ne disposera d'aucun droit prévalant sur celui de l'acquéreur. Nous estimions que c'était acceptable.

En revanche, le second paragraphe introduit dans le droit des contrats une innovation qui est considérée comme très importante. Voilà un propriétaire qui est devenu bailleur pour une durée déterminée ; il a consenti à s'engager pour une certaine

période. En vertu de votre texte, vous lui donnez la possibilité de se dégager à tout moment et de vendre le logement « si des raisons familiales, professionnelles ou de santé justifient cette vente ».

Quant aux raisons que l'on va invoquer pour justifier cette dernière, à première vue et si j'étais juge, je dirais qu'il n'en existe pas. Je ne vois pas comment la vente d'un logement peut rendre la santé à quelqu'un qui est propriétaire et qui a loué. Je ne vois pas non plus les raisons d'ordre professionnel pouvant inciter un propriétaire à vendre. En réalité, en ces matières, ce qui peut favoriser une vente, c'est la présence d'un acquéreur fournissant l'occasion de réaliser une bonne affaire. Evidemment, la vente enrichira toujours le patrimoine familial. Par conséquent, il existera toujours des « raisons familiales » du genre : « Je vais établir ma fille », ou : « Je vais établir mon fils. »

Veillez m'excuser, monsieur le rapporteur, mais nous risquons indirectement — et ce n'est certainement pas ce que vous souhaitez — de favoriser considérablement la spéculation.

Voilà pourquoi, en donnant au propriétaire la possibilité de se dégager d'un contrat qu'il a accepté, sur lequel il a apposé sa signature, j'estime que nous sommes en contradiction avec la loi et avec notre système juridique.

C'est la raison pour laquelle nous voterons contre l'ensemble de l'amendement.

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

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

M. Paul Pillet, rapporteur. J'ai été très heureux d'entendre notre collègue M. Ciccolini défendre le respect du contrat. C'était, évidemment, et c'est toujours, je l'espère, la base de notre droit.

Le texte que nous sommes en train d'étudier, dans la majorité de ses dispositions, vient en contradiction avec cette règle de respect du contrat, règle fondamentale de notre droit civil.

Il est des circonstances de la vie que l'on ne peut pas ignorer, que le texte du Gouvernement ne peut ignorer en ce qui concerne le locataire, qui sont imprévisibles et qui créent des obligations.

Mon cher collègue, vous parlez du bailleur qui a souscrit un contrat, qui l'a signé. Je me permets de vous rappeler qu'il faut être deux pour signer un contrat et que l'engagement souscrit par le bailleur a la même valeur que celui qu'a souscrit le locataire.

Par dérogation au droit ainsi créé à la suite de la signature du contrat, les auteurs du texte dont nous discutons ont voulu prendre en compte ces circonstances de la vie que j'évoquais tout à l'heure en prenant, du reste, la précaution résultant de l'appréciation possible par le juge. C'est précisément un équilibre qui sera recherché.

Il est exact de dire qu'il existe une différence entre les deux positions, mais on ne peut pas nier le caractère absolument impératif de circonstances qui peuvent se présenter dans la vie et qui nécessitent la réalisation du bien. A partir du moment où nous apportons au locataire qui sera frappé par l'exercice du droit que nous voulons donner au bailleur la garantie de la décision judiciaire, laquelle jouera d'ailleurs aussi bien en faveur du locataire que du bailleur, c'est un essai d'équilibrage des situations qui est tenté.

C'est la raison pour laquelle je crois qu'il ne faut pas considérer uniquement le fait que l'amendement de la commission des lois propose une mesure de caractère dérogatoire étant donné qu'une grande partie des dispositions dont nous discutons sont dérogatoires eu égard à la notion même de contrat et de l'engagement qui résulte de sa signature.

M. Charles Lederman. Je demande la parole.

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

M. Charles Lederman. Nous avons voté le premier alinéa et, avec satisfaction, nous avons constaté son adoption, mais nous ne pouvons pas, pour autant, voter l'ensemble de l'amendement.

Je me suis déjà expliqué à propos du second alinéa et j'ai mentionné l'essentiel des raisons pour lesquelles nous ne pouvons pas l'accepter. J'insiste encore sur le fait que, contrairement à ce que certains prétendent — et j'ai cru comprendre que notre rapporteur admettait mon raisonnement — l'égalité recherchée

n'existe pas. Mais ce qui me paraît en tout état de cause particulièrement important — je tiens à le répéter — c'est qu'on ne retrouve pas le caractère de gravité des circonstances qui doivent permettre la résiliation du contrat de location à tout moment. Cet élément était pourtant apparu comme important puisque, je le répète encore, notre rapporteur, au cours de ses explications, a employé le qualificatif.

Le groupe communiste votera donc contre l'amendement n° 16.

M. Michel Caldaguès. Je demande la parole.

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

M. Michel Caldaguès. Je voterai l'ensemble de l'amendement, mais sans grand enthousiasme et parce que, entre deux inconvénients, il faut choisir le moindre.

C'est, en effet, un inconvénient qu'un locataire ne dispose d'aucune assurance de délai minimal de maintien dans les lieux. C'est d'ailleurs un recul par rapport à la situation actuelle des locataires qui, en règle générale et sauf artifices qui, je l'espère, sont aussi rares que possible, bénéficient d'une durée minimale de maintien dans les lieux, qui est en général de trois ans.

Mais c'est aussi un très grave inconvénient, qui découle du principe même du bail de six ans institué par ce texte, en ce sens que le propriétaire va se trouver complètement bloqué pendant six ans quant à la possibilité de disposer normalement de son bien, et cela quels que soient les aléas de sa situation personnelle.

C'est là un grave inconvénient, non pas tellement pour ce propriétaire — je voudrais que nous surmontions quelque peu, dans cette grave affaire du logement locatif, son intérêt et celui du locataire — mais plutôt pour la collectivité. Il est, en effet, de l'intérêt général du pays que le goût de l'épargne pour l'investissement dans le secteur locatif ne se démente pas, que celle-ci ne se décourage pas. Or, une disposition de la loi qui risque de bloquer des propriétaires pendant six ans peut, à mon avis, dissuader l'épargne de s'investir dans le logement locatif.

En vérité, il eut fallu une solution plus équilibrée, dont l'amendement de la commission des affaires économiques avait donné une idée qui n'était pas totalement satisfaisante. Je regrette donc que nous n'ayons pas vu surgir, au cours de ce débat, une solution plus équilibrée.

En tout cas, je le répète : entre deux inconvénients, je choisis le moindre. C'est pourquoi je voterai l'ensemble de l'amendement.

M. André Méric. Et voilà !

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, je suis obligé de dire qu'il est bien trop tard pour avoir des regrets, et je rejoins M. Caldaguès. Le Sénat aurait été bien inspiré en votant mon sous-amendement n° 128 ; tout le monde le reconnaît maintenant.

C'est dommage, il est trop tard !

M. Michel Caldaguès. Je ne l'ai pas repoussé !

M. le président. Il est trop tard pour aujourd'hui, monsieur Laucournet, mais, grâce au bicaméralisme, le texte du projet de loi fera l'objet d'une navette.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'ensemble de l'amendement n° 16.

Je suis saisi d'une demande de scrutin public émanant de la commission.

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° 83 :

Nombre de votants	300
Nombre des suffrages exprimés	300
Majorité absolue des suffrages exprimés.	151

Pour l'adoption	209
Contre	91

Le Sénat a adopté.

En conséquence, l'article 6 *ter* est ainsi rédigé.

Article 6 *quater*.

M. le président. « Art. 6 *quater*. — I. — A peine de nullité, le congé donné en application de l'article 6 *ter* doit indiquer que le motif en est la vente ; il doit être délivré avec le délai de préavis prévu à l'article 8 de la présente loi. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire. La vente, qu'elle résulte ou non d'une division, est effectuée dans les formes et conditions de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 modifiée.

« Toutefois, lorsque le locataire exprime l'intention de recourir à un emprunt, le délai de préavis et le contrat de location sont prorogés de trois mois, à moins que les parties ne conviennent d'un délai plus long. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation sur le local.

II. — Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux immeubles mentionnés à l'alinéa 1^{er} de l'article 1^{er} de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953. »

Par amendement n° 17 rectifié, M. Pillet, au nom de la commission des lois, propose de rédiger comme suit cet article :

« A peine de nullité, le congé signifié en application de l'article 6 *ter* doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire ; l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis prévu à l'article 8.

« A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de tout titre d'occupation sur le local.

« Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de tout titre d'occupation.

« Lorsque le bien a été vendu à un tiers, à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur que ceux prévus dans l'offre de vente, le locataire qui n'avait pas accepté cette offre a la faculté de se substituer à l'acquéreur pendant le délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente, qui doit être faite à la diligence du notaire ayant reçu l'acte.

« Les termes des alinéas précédents sont reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article 1^{er} de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953. »

Cet amendement est assorti de cinq sous-amendements.

Le premier, n° 129, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, tend, dans le texte proposé par l'amendement, à remplacer les mots :

« A peine de nullité, le congé signifié en application de l'article 6 *ter* doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire ; » par les mots : « Le congé donné en application de l'article 6 *ter* de la présente loi vaut offre de vente au profit du locataire ; »

Le deuxième, n° 381, présenté par M. Thyraud, vise, au deuxième alinéa de l'amendement, après les mots : « qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu » à insérer les mots : « de plein droit ».

Le troisième, n° 130, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, a pour objet dans la troisième phrase du troisième alinéa de l'amendement, de remplacer les mots : « Le contrat de location est prorogé » par les mots : « Le délai de préavis et le contrat de location sont, en tant que de besoin, prorogés ».

Le quatrième, n° 131, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, propose, après le troisième alinéa de l'amendement, d'insérer un alinéa additionnel ainsi rédigé :

« Lorsque le congé aura été donné en application de l'alinéa 2 de l'article 6 *ter*, le délai de préavis et le contrat de location sont prorogés, lorsque le locataire le demande, jusqu'à la signature de la promesse de vente.

« A l'expiration des délais mentionnés ci-dessus, le locataire est déchu de tout titre d'occupation sur le local. »

Le cinquième, n° 382 rectifié, présenté par M. Thyraud, tend au sixième alinéa du texte proposé par l'amendement, après les mots : « jusqu'au quatrième degré inclus, » à insérer les mots : « ainsi qu'au concubin notoire, ».

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Le sous-amendement n° 130 est retiré, monsieur le président.

M. le président. Le sous-amendement n° 130 est retiré.

La parole est à M. le rapporteur pour défendre l'amendement n° 17 rectifié.

M. Paul Pillet, rapporteur. Aux termes de l'article 6 *quater*, le congé signifié au locataire en application de l'article 6 *ter* vaut offre de vente au profit du locataire.

Pour les formes et conditions de la vente, l'article 6 *quater* se borne à un simple renvoi à la loi du 31 décembre 1975, qui avait institué au profit soit du locataire, soit de l'occupant de bonne foi, un droit de préemption lors de la vente de tout appartement consécutive à la division d'un immeuble par lots.

L'amendement n° 17 rectifié tend à éviter ce renvoi car, outre le fait que la situation visée par la loi de 1975 est évidemment différente de celle qui nous préoccupe présentement, il existe des délais différents entre la loi de 1975 et le projet de loi dont nous discutons.

La solution la plus rapide consiste donc à réécrire purement et simplement le régime juridique de l'offre de vente tout en s'inspirant, bien entendu, des dispositions qui sont contenues dans la loi du 31 décembre 1975.

Premièrement, le bailleur devrait faire connaître au locataire dans le congé signifié, en application de l'article 6 *quater*, à peine de nullité de ce congé, le prix et les conditions de la vente projetée.

Deuxièmement, le congé vaudrait offre de vente au profit du locataire. A l'initiative de notre collègue, M. Collet, l'offre de vente serait valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Cette modification aurait pour effet d'inciter le locataire à déclarer ses intentions le plus rapidement possible, ce qui serait de nature à permettre la réalisation de la vente projetée dans les meilleurs délais.

Troisièmement, à l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'aurait pas accepté l'offre de vente serait déchu de tout titre d'occupation sur le local ; il deviendrait, en fait, un occupant sans droit ni titre.

Quatrièmement, si le locataire acceptait l'offre de vente, il disposerait, à compter de la date d'envoi de sa réponse, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il faisait part de son intention de recourir à un prêt — nous savons, les uns et les autres, quels sont les délais indispensables pour obtenir et confirmer l'octroi d'un tel prêt — l'acceptation de l'offre de vente serait subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente serait porté, selon la proposition de la commission des lois, à quatre mois. Si, à l'expiration du délai de réalisation, c'est-à-dire, soit le délai de deux mois, soit le délai de quatre mois, la vente n'avait pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente serait nulle de plein droit et le locataire serait déchu de tout titre d'occupation.

Si le bien était vendu à un tiers, à des conditions et à un prix plus avantageux pour l'acquéreur que ceux prévus dans l'offre de vente qui lui avait été signifiée, le locataire qui n'avait pas accepté l'offre qui lui était faite lors de la première signification, aurait la faculté de se substituer à l'acquéreur, et cela pendant une durée d'un mois à compter de la notification du contrat de vente.

Par ailleurs, les termes de l'article dont nous discutons devraient être reproduits à peine de nullité dans chaque notification. Cette nécessité d'information du locataire nous est apparue absolument impérative.

Enfin, les dispositions de l'article ne seraient applicables ni aux actes intervenant entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article premier de la loi du 4 avril 1953.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre son sous-amendement n° 129.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. En fonction de la doctrine établie par la commission des affaires économiques, celle-ci a souhaité regrouper toutes les modalités du congé à l'article 8 du projet de loi qui traite de cette procédure. L'objet de son sous-amendement est de donner une rédaction plus simple à l'amendement de la commission des lois.

M. Philippe de Bourgoing. Monsieur le président, je vous informe dès à présent que le sous-amendement n° 232 rectifié est retiré.

M. le président. Le sous-amendement n° 382 rectifié est retiré.

M. Philippe de Bourgoing. Je souhaiterais soutenir maintenant le sous-amendement n° 382.

M. le président. Ce n'est pas possible car M. Thyraud, actuellement absent de l'hémicycle, en est le seul signataire.

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

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

M. Paul Pillet, rapporteur. L'insertion des mots « de plein droit » apporte une précision utile qui va dans le sens de la rédaction retenue par la commission des lois. Je maintiens que la vente est une cause péremptoire du congé. En introduisant ces mots : « de plein droit », on évite l'éventualité d'une procédure. La commission prend donc à son compte le sous-amendement n° 381 et modifie en conséquence son amendement n° 17 rectifié.

M. le président. ... Lequel devient l'amendement n° 17 rectifié bis, où les mots : « de plein droit » sont insérés, au deuxième alinéa, après les mots : « est déchu ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis pour soutenir son sous-amendement n° 131.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. La commission des affaires économiques a étendu les possibilités de résilier le contrat en vue de la vente. Au bout de trois ans, le propriétaire, en cas de circonstances économiques ou familiales graves, pourra donner congé à son locataire.

En contrepartie, et afin d'éviter tout abus, il est nécessaire de prévoir que les délais de préavis sur les contrats de location seront prorogés jusqu'à la signature de la promesse de vente. Cette prorogation automatique ne s'appliquera qu'en cas de congé donné au cours du contrat de location.

Si le congé est donné en fin de contrat, le délai de préavis ne sera prolongé que jusqu'à la fin des délais accordés au locataire.

Il nous a paru intéressant d'insérer cette modalité sous forme d'une addition à l'amendement de la commission des lois.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les sous-amendements n° 129 et 131 ?

M. Paul Pillet, rapporteur. La commission des lois s'est interrogée sur le fait de savoir pourquoi il ne fallait pas mentionner que le congé signifié en application de l'article 6 ter indiquera le prix et les conditions de vente projetés. Cette suppression ne se justifie pas. Je rappelle d'ailleurs que c'est le texte du projet de loi tel qu'il a été adopté par l'Assemblée nationale.

La commission des affaires économiques a sans doute voulu regrouper à l'article 8 les règles relatives au congé, mais le congé en vue de la vente, ainsi que je l'ai expliqué tout à l'heure, est soumis à un régime juridique spécial. Par conséquent, il est nécessaire de la définir à l'article 6 quater.

L'avis de la commission ne peut donc être que défavorable aux sous-amendements n° 129 et 131.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 17 rectifié bis et sur les sous-amendements n° 129 et 131 ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement, qui n'était pas défavorable au sous-amendement de M. Thyraud, est favorable à l'amendement n° 17 rectifié bis ; la rédaction lui paraît claire.

En ce qui concerne le sous-amendement n° 129, le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat. Il ne lui paraît pas indispensable de recourir à la formulation envisagée.

Quant au sous-amendement n° 131, le Gouvernement y est favorable. Il ne l'aurait pas été si l'amendement n° 16 n'avait pas été adopté. Mais à partir du moment où une garantie « saute », il nous paraît nécessaire d'en prévoir une autre.

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. J'ai entendu avec plaisir la réponse de M. le ministre.

Je pense que notre ami M. Pillet n'a pas répondu au Sénat au sujet du sous-amendement n° 131, auquel le Gouvernement se montre favorable et que le Sénat aurait tout intérêt à retenir.

En effet, nous venons de décider que la vente est toujours possible. Mais le locataire peut rester dans les lieux jusqu'à ce que la vente soit réelle. Il me semble que la commission des lois ne peut pas s'opposer à cette notion, qui est dans le droit-fil de sa préoccupation antérieure. Il ne faudrait pas que le départ du locataire tienne au bon vouloir du propriétaire. La vente doit être effective ; c'est seulement à ce moment-là que pourront s'appliquer les dispositions du texte.

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 ne peux donner un avis favorable à ce sous-amendement dont le deuxième alinéa précise : « A l'expiration des délais mentionnés ci-dessus... ». Il ne peut y avoir trente-six délais ! Il ne peut y en avoir qu'un.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Je rectifie le sous-amendement n° 131 ; je supprime le second alinéa. Dès lors, je pense que la commission des lois peut se rallier à ma proposition.

M. le président. Je suis donc saisi d'un sous-amendement n° 131 rectifié, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, qui tend, après le troisième alinéa de l'amendement n° 17 rectifié de la commission des lois, à insérer un alinéa additionnel ainsi rédigé :

« Lorsque le congé aura été donné en application de l'alinéa 2 de l'article 6 ter, le délai de préavis et le contrat de location sont prorogés, lorsque le locataire le demande, jusqu'à la signature de la promesse de vente. »

Quel est l'avis de la commission sur ce sous-amendement n° 131 rectifié ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Cette rectification peut être de nature à modifier l'avis que j'exprimais tout à l'heure. Je pense toutefois qu'il convient de s'interroger sur les conséquences de la proposition de la commission des affaires économiques, notamment sur les termes : « ... sont prorogés, lorsque le locataire le demande, jusqu'à la signature de la promesse de vente. » Qui sera maître de la date de la signature ? Quelles seront les prorogations de délais qui en seront la conséquence ?

Mais dans l'esprit, je pense que le sous-amendement n° 131 rectifié peut recevoir un avis favorable de la commission des lois.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur le sous-amendement n° 131 rectifié ?

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

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 129, repoussé par la commission des lois et pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

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

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 131 rectifié, accepté par la commission des lois et par le Gouvernement.

(Le sous-amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 17 rectifié bis, ainsi modifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'article 6 *quater* est donc ainsi rédigé.

Articles additionnels.

M. le président. Par amendement, n° 18 rectifié, M. Pillet, au nom de la commission des lois, propose d'insérer, après l'article 6 *quater*, un article additionnel ainsi rédigé :

« Les dispositions des articles 4, alinéa 2, 4 bis, 6 bis et 6 ter, alinéa 2, peuvent être invoquées, pour le local auquel il a vocation, par l'associé d'une société ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance.

« Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, la société peut invoquer le bénéfice des dispositions des articles 4, alinéa 2, 4 bis et 6 ter, alinéa 2 ; la société peut également exercer au profit de l'un des associés, le droit de résiliation prévu à l'article 6 bis.

« Lorsque le logement est en indivision, les membres de l'indivision peuvent également invoquer les dispositions de ces articles. »

Cet amendement est affecté d'un sous-amendement n° 399, présenté par MM. Taittinger, de Bourgoing et Paul d'Ornano, qui vise à compléter *in fine* le texte qu'il propose par un alinéa ainsi conçu :

« Lorsque le bailleur, personne morale, n'est pas propriétaire de plus de dix logements il peut également invoquer les dispositions de ces articles. »

La parole est à M. le rapporteur pour présenter l'amendement n° 18 rectifié.

M. Paul Pillet, rapporteur. L'article additionnel que votre commission des lois propose d'insérer après l'article 6 *quater* reprend le contenu du deuxième alinéa de l'article 6 bis, en y apportant toutefois quelques modifications d'ordre rédactionnel.

Il paraît, en premier lieu, inexact, de faire référence aux « tributaires » d'un local car, s'ils ont effectivement cette qualité, les membres d'une société d'attribution peuvent, de ce fait même, invoquer le bénéfice des dispositions applicables aux personnes physiques, dans la mesure où ils sont déjà bailleurs.

Tel n'est pas le cas des associés ayant seulement vocation à un local et qui n'ont pas encore la qualité de propriétaire. Ceux-ci ne peuvent pas invoquer le bénéfice des dispositions qui sont applicables aux personnes physiques.

En second lieu, lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés, comme cela arrive, jusqu'au quatrième degré inclus, la société pourrait invoquer le bénéfice des dispositions des articles 4, alinéa 2, 4 bis et 6 ter, alinéa 2 ; elle pourrait également exercer au profit d'un de ses associés le droit de résiliation tel que prévu à l'article 6 bis.

Il est un autre cas à prévoir : lorsque le logement est en indivision

Nous savons que l'indivision n'est pas dotée d'une personnalité morale ; cela interdit d'affirmer que l'indivision peut être un bailleur. Cette formulation est mauvaise.

Il paraît préférable d'énoncer que les membres de l'indivision pourront également invoquer les dispositions des articles précités, dans le respect, bien entendu, des règles qui sont prévues par le code civil pour l'indivision.

M. le président. La parole est à M. de Bourgoing, pour défendre le sous-amendement n° 399.

M. Philippe de Bourgoing. Nous avons, mes amis MM. Taittinger, d'Ornano et moi-même, déposé un amendement n° 291 tendant à modifier le second alinéa de l'article 6 bis. Il n'a pu être examiné, la commission des lois ayant fait adopter un amendement supprimant cet alinéa.

La commission des lois, comme vient de le dire M. le rapporteur, a compensé cette suppression par l'introduction d'un amendement n° 18 rectifié qui reprend une partie de nos intentions et nous donne donc satisfaction. Néanmoins, par le présent sous-amendement, nous demandons au Sénat de nous suivre jusqu'au bout de nos intentions.

Nous estimons que le bailleur personne morale qui n'est pas propriétaire de plus de dix logements doit pouvoir bénéficier des dispositions des articles énumérés au début de l'amendement n° 18 rectifié.

En effet, le projet de loi distingue deux types de bailleurs : les personnes physiques et les personnes morales. Or, la catégorie des personnes morales est très diversifiée puisqu'elle concerne aussi bien les sociétés civiles immobilières de gestion louant quelques logements que les organismes institutionnels gérant jusqu'à plusieurs milliers de logements.

Nous tendons, par notre amendement, à traiter différemment les bailleurs ne possédant pas plus de dix logements.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 399 ?

M. Paul Pillet, rapporteur. L'avis de la commission des lois ne peut qu'être défavorable.

Il semble difficile — le mot est peut-être faible — d'assimiler au bailleur personne physique des personnes morales qui possèderaient moins de onze logements. Il ne peut y avoir de reprise — qui est, je le rappelle, une reprise en vue de l'habitation — pour des personnes morales, vous le comprenez bien.

Nous avons considéré que les sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus étaient concernées. Il n'est pas possible d'admettre la proposition de nos collègues.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 18 rectifié et sur le sous-amendement n° 399 ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 18 rectifié, qui clarifie le texte en isolant les cas particuliers des personnes tributaires de parts de société ou qui sont en indivision, membres de sociétés civiles parentales, tout en leur reconnaissant les mêmes droits qu'aux bailleurs personnes physiques.

Mais, pour les mêmes raisons qu'a invoquées M. le rapporteur, le Gouvernement ne saurait être favorable au sous-amendement n° 399 défendu par M. de Bourgoing. En effet, dès lors que les personnes morales visées à l'amendement n° 18 rectifié sont assimilables à des personnes physiques, elles bénéficient des mêmes droits ; il ne peut pas être question de créer une nouvelle catégorie. Nous organiserions alors nous-mêmes une fraude. Autant il était normal de prendre en compte les préoccupations que vous exprimiez, autant il serait extrêmement dangereux — cette disposition n'aurait d'ailleurs vraisemblablement aucune chance d'être votée par l'Assemblée nationale — de prévoir que tous les groupements de moins de dix logements sont exclus de ces dispositions.

Le Gouvernement est donc résolument défavorable au sous-amendement n° 399.

M. Philippe de Bourgoing. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. de Bourgoing.

M. Philippe de Bourgoing. Monsieur le président, compte tenu des explications de M. le rapporteur, je retire ce sous-amendement.

M. le président. Le sous-amendement n° 399 est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 18 rectifié, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Un article additionnel ainsi rédigé est donc inséré dans le projet de loi.

Par amendement n° 359, le Gouvernement propose, après l'article 6 *quater*, d'insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« Lors de la vente du logement, le bailleur est tenu de communiquer à l'acquéreur en annexe à l'acte de vente le montant du dernier loyer pratiqué. »

La parole est à M. le ministre.

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Cet amendement a pour objet d'informer le nouvel acquéreur du montant du dernier loyer pratiqué en vue d'appliquer les accords de modération des loyers si le local est de nouveau affecté à la location.

Le Gouvernement a présenté cet amendement dans un souci de cohérence avec les textes qui vont suivre.

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

M. Paul Pillet, rapporteur. Monsieur le président, la commission des lois considère qu'il s'agit là d'une mesure d'information à l'égard des nouveaux propriétaires, tendant à une meilleure application des accords de modération. Elle est donc favorable à cet amendement.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...
Je mets aux voix l'amendement n° 359, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'article additionnel ainsi rédigé est donc inséré dans le projet de loi.

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, nous allons passer à la discussion des dispositions concernant le logement des personnes âgées. La commission des affaires économiques et du Plan a déposé après l'article 16 bis un amendement n° 165, qui traite de ce problème. Elle vous demande, monsieur le président, de le joindre à la discussion de l'amendement n° 386 du Gouvernement.

M. le président. Monsieur le rapporteur pour avis, une fois la discussion commune intervenue, je consulterai le Sénat sur l'amendement n° 386 du Gouvernement, qui vise à insérer un article additionnel après l'article 6 quater. Je ne pourrai mettre aux voix votre amendement n° 165 qu'après l'examen de l'article 16 bis, puisque votre amendement tend à insérer un article additionnel après ledit article.

En d'autres termes, demandez-vous que votre amendement soit examiné en priorité ou bien le rectifiez-vous afin qu'il tende à insérer un article additionnel après l'article 6 quater ?

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 me permets de vous signaler que la commission des lois a déposé un amendement n° 398 tendant à insérer un article additionnel après l'article 6 quater, afin que vous envisagiez de l'insérer dans la discussion commune que vous organisez.

M. le président. N'avez aucune crainte, monsieur le rapporteur.

Je m'adresse maintenant à M. le rapporteur pour avis pour lui demander où se situe son amendement n° 165.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Monsieur le président, je souhaiterais que mon amendement n° 165 tende à insérer un article additionnel après l'article 6 quater.

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n° 165 rectifié, que j'appellerai en premier avant l'amendement n° 386 du Gouvernement. Puisqu'il s'agit de deux articles additionnels, je ne peux que suivre l'ordre de la numérotation.

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, je voudrais exposer, brièvement, les raisons pour lesquelles nous avons examiné le problème du logement des personnes âgées.

Le problème a été abordé à l'Assemblée nationale par le biais d'un amendement déposé par le groupe communiste. Je dois le préciser par honnêteté. Je m'y étais opposé à l'époque. Je pensais qu'il n'était pas assez élaboré et que le sujet méritait une réflexion approfondie pour aplanir les difficultés qui pourraient se présenter.

En effet, le désir, très légitime, de protéger les personnes âgées au-delà de soixante-dix ans, par exemple, pouvait se retourner contre elles. Car les propriétaires n'auraient pas loué leur logement à des personnes âgées de plus de soixante ou soixante-cinq ans de peur de ne plus pouvoir le récupérer par la suite.

Il nous est donc apparu qu'il fallait réfléchir pour élaborer un texte plus mûri. J'ai demandé d'ailleurs aux commissions de bien vouloir réfléchir de leur côté à ce problème et de faire des propositions.

Le Gouvernement a déposé un amendement dont M. Franceschi vous exposera tout à l'heure l'économie.

L'essentiel, c'est qu'aujourd'hui le principe soit retenu au travers d'un des textes que vous choisirez, et qu'ainsi soit amorcée notre réflexion commune que l'Assemblée nationale pourra développer. Nous avons déposé un texte qui a notre préférence mais, en la matière, nous n'avons pas arrêté notre position, nous admettons le compromis.

Le Sénat, après avoir entendu différentes propositions, prendra une décision tout à l'heure, mais je tiens à dire d'avance que nous continuerons notre réflexion au cours de la navette. C'est dans cet esprit que j'ai demandé, au travers d'un texte, de retenir un principe. A partir de là, nous rechercherons ensemble les meilleures modalités.

M. le président. J'appelle maintenant les trois amendements et les deux sous-amendements concernant ce problème du logement des personnes âgées et qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier amendement, n° 165 rectifié, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, vise, après l'article 6 quater, à insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« Les dispositions des articles 6 bis et 6 ter ne peuvent pas être exercées contre tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans dont les ressources sont inférieures à une fois et demie le salaire minimum interprofessionnel de croissance, sans que préalablement un relogement similaire ne lui soit offert dans la même commune.

« Toutefois, cette disposition n'est pas applicable aux bailleurs âgés d'au moins soixante-cinq ans.

« Les dispositions du présent article n'entreront en vigueur qu'à compter de la publication de la loi prévue à l'article 17. Celle-ci devra déterminer les modalités d'indemnisation du bailleur. »

Il est affecté d'un sous-amendement n° 256, déposé par M. Dreyfus-Schmidt et tendant à supprimer le dernier alinéa de cet amendement.

Le deuxième amendement, n° 386 rectifié, présenté par le Gouvernement, tend, après l'article 6 quater, à insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« Le droit de résiliation et le droit de non-renouvellement du contrat prévu aux articles 6 bis et 6 ter de la présente loi ne peuvent être exercés à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans qu'après refus de la troisième offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses ressources situé dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948.

« Le locataire ne peut se prévaloir des dispositions du présent article que si l'impôt sur le revenu auquel il est assujéti au cours de l'année la plus récente n'excède pas mille francs. Ce plafond est révisé chaque année à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, dans les mêmes conditions que celles fixées pour l'accès au bénéfice du livret d'épargne populaire.

« L'âge du locataire et le montant de son impôt sur le revenu sont appréciés à la date de la notification du congé.

« Toutefois, les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans à la date de la notification du congé. »

Il est affecté d'un sous-amendement n° 392, présenté par M. Lefort et les membres du groupe communiste et apparenté, et tendant dans la première phrase du 2^o alinéa de cet amendement à remplacer les mots : « mille francs » par les mots : « deux mille cinq cents francs ».

Le troisième amendement, n° 398, déposé par M. Pillet, au nom de la commission des lois, a pour objet d'insérer après l'article 6 quater un article additionnel ainsi rédigé :

« Les dispositions des articles 6 bis et 6 ter ne peuvent être appliquées à l'égard d'un locataire âgé de plus de soixante-dix ans, qui occupe le local depuis au moins dix ans et

dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum interprofessionnel de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités ne lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948.

« Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque le bailleur est âgé de plus de soixante ans. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 165 rectifié.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. La commission des affaires économiques a été très préoccupée par le sort des personnes âgées. En effet, beaucoup d'entre elles supportent souvent difficilement d'être obligées de déménager et de quitter le logement dans lequel elles ont vécu pendant des années.

J'ai lu le livre *Une écharpe de maire* dont M. Roger Quilliot est l'auteur. Il a bien connu les problèmes de Clermont-Ferrand. Je connais ceux de la ville de 8 000 habitants que j'administre et je n'ignore pas qu'en faisant déménager des personnes âgées du centre à la périphérie d'un bourg, on les fait quelquefois mourir plus vite. Elles quittent leur quartier, leurs amis. Cela pose vraiment un problème. Faut-il instaurer dans certaines conditions un maintien dans les lieux à leur profit ? Une trop grande protection de cette population pourrait présenter de graves dangers.

Les bailleurs refuseraient de leur louer un logement. Il faut donc prévoir un système permettant aux personnes âgées de rester dans leur logement tout en indemnisant leur propriétaire. L'instauration d'un tel système — M. le ministre vient de l'indiquer — dépasse bien entendu l'examen du projet de loi.

C'est pourquoi votre commission saisie pour avis vous propose de poser le principe du maintien dans les lieux des personnes âgées, en en renvoyant cependant les modalités d'application à une loi ultérieure.

Le droit de reprise prévu aux articles 6 bis pour se loger et 6 ter pour vendre ne pourra pas être exercé contre un locataire âgé de plus de soixante-dix ans ou dont les ressources sont inférieures à 1,5 fois le salaire minimum interprofessionnel de croissance, sans que, préalablement, un logement similaire ne lui soit offert dans la même commune. Cette disposition ne serait pas applicable aux bailleurs âgés d'au moins soixante-cinq ans.

Les dispositions de l'article additionnel n'entreront en vigueur qu'à compter de la publication de la loi prévue à l'article 17, qui déterminera d'autres modalités d'indemnisation des propriétaires.

C'est la raison pour laquelle nous avons proposé d'insérer un article additionnel avant l'article 17.

M. le président. Le sous-amendement n° 256 est-il soutenu ?

Je constate qu'il ne l'est pas.

La parole est à M. le secrétaire d'Etat, pour défendre l'amendement n° 386 rectifié.

M. Joseph Franceschi, secrétaire d'Etat auprès du ministre de la solidarité nationale, chargé des personnes âgées. Monsieur le président, mesdames, messieurs les sénateurs, vous avez entendu tout à l'heure les explications de M. le ministre de l'urbanisme et du logement relatives à l'amendement n° 386 rectifié déposé par le Gouvernement.

En effet, nous estimons que l'égalité pour les personnes âgées face au droit au logement appelle un effort spécifique. C'est pourquoi, en totale concertation avec M. Roger Quilliot, j'interviens ici sur le projet d'amendement visant à compléter l'article 6 quater du projet de loi et dont l'objet est d'assurer une protection particulière aux personnes âgées de plus de soixante-dix ans.

Pourquoi une protection particulière pour les personnes âgées en matière de logement ? J'évoquerai deux aspects : l'un est socio-économique, l'autre social.

Examinons, en premier lieu, l'aspect socio-économique. Nous augmentons substantiellement les ressources des personnes âgées, mais la modicité relative de ces ressources ne leur permet pas, le plus souvent, de dépenser plus pour le logement. Dans ces conditions, lorsque joue le droit de reprise et qu'une personne âgée est contrainte de quitter son domicile, c'est un drame pour elle et pour sa famille. Faute d'avoir les moyens d'un nouveau logement souvent plus onéreux, la personne âgée peut être condamnée, sans raison, à l'entrée en établissement.

En second lieu — vous l'avez rappelé, monsieur le rapporteur — il y a l'aspect personnel et humain. Le logement, lieu de vie, est naturellement investi d'une grande valeur affective pour les personnes âgées qui y ont passé une partie de leur existence. Il faut être conscient des difficultés de mobilité et d'adaptation géographique qui risquent d'entraver l'existence des personnes très âgées amenées à quitter leur logement.

Je le dis souvent, le maintien à domicile, c'est, d'abord, le maintien à son domicile et dans son quartier. Les transferts sont toujours traumatisants : la fréquentation des centres d'information du logement par une majorité de personnes âgées ainsi que de nombreux témoignages de situations de détresse le confirment. C'est donc un véritable problème que celui de la protection et surtout du relogement des personnes âgées. C'est pourquoi ce problème est une des priorités de la politique sociale et médico-sociale mise en œuvre par le Gouvernement pour les retraités et les personnes âgées.

L'amendement que le Gouvernement propose concerne les personnes âgées de plus de soixante-dix ans et dont le niveau d'imposition est fixé au plafond retenu pour bénéficier du livret d'épargne populaire récemment adopté par le Parlement : mardi matin par votre assemblée. Cette mesure concernerait environ deux millions de personnes âgées de plus de soixante-dix ans. En fait, cette protection s'impose, lorsque le droit de reprise est exercé, afin qu'un relogement correspondant aux besoins et aux ressources du locataire lui soit offert dans la commune ou, pour les grandes villes, dans les arrondissements limitrophes. Ils s'agit donc, en fait, de la reconnaissance d'un droit au relogement tendant à maintenir les personnes âgées dans leur cadre de vie habituel.

Certes, on pourrait craindre quelques effets pervers. Une protection trop spécifique pourrait, notamment, rendre plus difficile l'accès des personnes âgées au secteur locatif. L'assistance apportée sur le relogement atténuée cette crainte, d'autant que, parallèlement à cette disposition législative, un effort important sera assuré pour informer et aider les personnes âgées dans leur démarche concernant le logement. A cet effet, les centres d'information seront renforcés.

Le Gouvernement veillera notamment, de son côté, à ce que des logements de type F1 ou F2 soient, ainsi que la réglementation le prévoit, effectivement réalisés dans toutes les opérations de plus de cent logements.

Ainsi, mesdames, messieurs les sénateurs, grâce à cet amendement, les personnes âgées de plus de soixante-dix ans, qu'elles habitent dans des logements régis par la loi de septembre 1948 ou dans ceux qui relèvent du secteur libre, bénéficieront d'une sécurité plus grande. Il est juste, au nom de la solidarité qui nous lie aux anciens, que nous la leur assurions.

Mais ne nous leurrions pas : si ces dispositions sont nécessaires, elles ne sont pas suffisantes. C'est surtout sur la volonté et les efforts des élus locaux que reposent les progrès vers une politique plus humaine et plus personnalisée, singulièrement en matière de relogement.

Pour cette raison, le présent amendement est avant tout un instrument au service des élus locaux.

M. le président. La parole est à M. Lefort, pour défendre le sous-amendement n° 392.

M. Fernand Lefort. Je ne crois pas utile d'insister sur la situation des personnes âgées et les difficultés qu'elles rencontrent pour déménager, quitter leurs habitudes, s'éloigner du quartier où elles ont des amis. Nous avons souvent discuté de leur situation. Pour notre part, nous nous félicitons que des textes soient présentés en leur faveur. D'ailleurs, le groupe communiste avait souhaité les voir bénéficier de mesures protectrices.

Conformément aux engagements pris devant l'Assemblée nationale, le Gouvernement nous soumet aujourd'hui un projet de loi. Je voudrais cependant attirer son attention sur le caractère vraiment très modeste du plafond de ressources qui, dans le texte gouvernemental, est défini par le montant de l'impôt sur le revenu. En effet, 1 000 francs d'impôt sur le revenu équivalent à des revenus mensuels nets de l'ordre de 2 700 francs pour une personne seule et de 3 600 francs pour un couple.

En outre, cette mesure créerait une discrimination entre les personnes âgées qui habitent dans des locaux soumis à la présente loi et celles qui occupent des locaux relevant de la loi de 1948. L'article 22 bis de cette dernière loi prévoit, en effet, que bénéficient d'un maintien dans les lieux les

personnes âgées disposant de revenus équivalant à une fois et demie le Smic. La commission des affaires économiques avait d'ailleurs repris ce chiffre, M. le rapporteur pour avis l'a rappelé tout à l'heure.

Notre sous-amendement a pour objet d'harmoniser les situations puisque la somme de 2 500 francs d'impôts sur le revenu correspond, pour un couple, à des revenus mensuels égaux à une fois et demie le Smic.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 398 et donner le sentiment de la commission sur les amendements n°s 165 rectifié et 386 rectifié ainsi sur le sous-amendement n° 392.

M. Paul Pillet, rapporteur. La commission des lois a étudié le problème qui nous préoccupe tous en cet instant et notre collègue M. Collet avait d'ailleurs longuement travaillé un texte dont il a été débattu. Après avoir pris connaissance de l'ensemble des propositions présentées sur ce sujet, la commission des lois a élaboré un amendement qui se présente devant le Sénat comme un texte de conciliation, si je puis dire, entre la position qui vient d'être exposée par le Gouvernement et celle de la commission des affaires économiques.

Il est apparu à la commission que si le texte présenté par le Gouvernement avait, en fait, le mérite de la clarté — puisque, ainsi que vous le rappeliez tout à l'heure, monsieur le secrétaire d'Etat, le plafond de ressources pris pour référence est celui qui a été retenu pour l'attribution du « livret rose » — en revanche, sa rédaction risquait d'être difficilement perceptible pour le commun des mortels.

Permettez-moi d'en relire le texte : « Le locataire ne peut se prévaloir des dispositions du présent article que si l'impôt sur le revenu auquel il est assujéti au cours de l'année la plus récente n'exécède pas mille francs. Ce plafond est révisé chaque année à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, dans les mêmes conditions que celles fixées pour l'accès au bénéfice du livret d'épargne populaire. »

Une telle définition des ressources risque, le le crains, de ne pas être perçue d'une manière précise par beaucoup et le système proposé par le Gouvernement risque fort — c'est du moins l'avis de la commission — d'apparaître comme trop complexe.

L'amendement de la commission des affaires économiques indique qu'une loi ultérieure définira l'indemnisation du propriétaire. Cette disposition apparaît pour le moins contestable à votre commission des lois. Le propriétaire subira-t-il véritablement un préjudice par l'exercice du droit que nous cherchons présentement à instituer ? Quels seraient les moyens de déterminer ce préjudice ? Cela n'a pas semblé acceptable à votre commission des lois.

Permettez-moi de vous donner à nouveau lecture de l'amendement de la commission des lois, texte qui, je l'ai dit, se veut proposition de conciliation, étant entendu, monsieur le ministre, que j'ai pris acte de ce que vous avez dit tout à l'heure lorsque vous avez indiqué que nous aurions à nouveau à connaître de cette question, s'agissant d'une mesure qui méritait une étude approfondie et dont il fallait définir d'une manière aussi exacte que possible le champ d'application.

Voici la proposition de la commission des lois :

« Insérer après l'article 6 *quater* un article additionnel ainsi rédigé :

« Les dispositions des articles 6 *bis* et 6 *ter* ne peuvent être appliquées à l'égard d'un locataire âgé de plus de soixante-dix ans, qui occupe le local depuis au moins dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance — il a semblé qu'il y avait là une définition simple — sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités ne lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948. » — Là, nous proposons la reprise des dispositions existantes de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Je poursuis : « Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque le bailleur est âgé de plus de soixante ans. »

Je sais très bien, monsieur le président, que vous allez me demander de donner l'avis de la commission sur les autres amendements qui concernent le même sujet. Sur le fond même de ces amendements, la commission des lois ne peut que se montrer favorable, mais elle propose un texte de compromis et c'est lui qu'elle souhaite soumettre à la délibération du Sénat.

M. le président. Ce qui revient à dire, monsieur le rapporteur, que la commission est défavorable aux amendements n°s 165 rectifié et 386 rectifié puisqu'elle préfère son texte.

M. Paul Pillet, rapporteur. Elle préfère toujours son enfant, monsieur le président !

M. le président. Je voudrais savoir si j'ai bien interprété votre pensée, monsieur le rapporteur.

M. Paul Pillet, rapporteur. Oui, monsieur le président. Comme je vous l'ai dit, nous avons essayé de rechercher, à partir des propositions qui contenaient les autres amendements, des dispositions qui s'en inspireraient et qui comporteraient un caractère de conciliation entre les diverses positions, puisque le but recherché est le même.

Nous croyons avoir, dans notre amendement, réalisé une synthèse acceptable des diverses propositions et c'est évidemment à cet amendement que la commission des lois donne la priorité, contre tous les autres.

M. le président. Monsieur le rapporteur, je voudrais maintenant vous interroger sur un point de procédure.

S'agissant d'articles additionnels, je suis tenu de les appeler dans leur ordre de numérotation, sauf si je parviens à déceler une règle d'éloignement sinon du texte, du moins du droit commun.

J'ai cru comprendre que vous présentiez votre amendement comme un texte de conciliation entre l'amendement n° 386 rectifié du Gouvernement — amendement que, pour la simple clarté des choses, et non par appréciation, je qualifierai de maximaliste — et l'amendement n° 165 rectifié de la commission des affaires économiques.

S'il en est bien ainsi, dois-je déduire de vos propos que vous souhaitez me voir consulter le Sénat d'abord sur l'amendement n° 386 du Gouvernement, puis sur l'amendement n° 165 rectifié de M. Laucournet, enfin sur le vôtre ? Dans quel ordre la commission souhaite-t-elle me voir consulter ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Compte tenu de la manière dont nous procédons dans cette affaire, monsieur le président, je suis sûr d'être l'interprète de la commission en disant qu'elle souhaite connaître le plus largement l'avis du Sénat et du Gouvernement sur sa proposition. Si celle-ci semble pouvoir rencontrer une adhésion, je souhaite évidemment que ce soit l'amendement de la commission qui soit appelé en premier, à condition que le règlement le permette, monsieur le président.

M. le président. J'interroge la commission, mais vous ne me répondez pas. Vous me dites : « si le Sénat paraît favorable ». Comment voulez-vous que je le sache tant que je ne l'aurai pas consulté ? La commission a-t-elle un avis ou non ? Dans la négative, je vais appliquer brutalement la règle.

M. Paul Pillet, rapporteur. Monsieur le président, je me permets de vous demander la priorité pour la discussion de l'amendement de la commission des lois.

M. le président. Je demande au Gouvernement quel est son sentiment sur l'amendement n° 165 rectifié et sur l'amendement n° 398 de la commission, après quoi je l'interrogerai sans doute sur la procédure.

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Monsieur le président, nous avons affaire ici à des textes qui ont tous les mêmes objectifs, mais qui n'ont pas retenu tout à fait les mêmes critères.

Le texte présenté par M. le rapporteur de la commission des lois s'applique au locataire âgé de plus de soixante-dix ans et fixe comme niveau de ressources une fois et demie le Smic. Si l'on s'en tenait à ces critères, cela ferait beaucoup de monde, près de 80 p. 100 des retraités. Mais il ajoute un critère d'enracinement — au moins dix ans d'occupation du local — qui restreint singulièrement le nombre des bénéficiaires, mais je ne sais pas jusqu'où.

Le texte qui a été proposé par la commission des affaires économiques et sur lequel, bien entendu, vous n'avez pas émis d'avis, monsieur le président (*Sourires.*), est le plus large, puisqu'il va jusqu'à soixante-dix ans et une fois et demie le Smic, bien plus large en ce qui concerne le nombre de personnes concernées que celui du Gouvernement. Mais il met une restriction finale, que le sous-amendement de M. Dreyfus-

Schmidt tendait à faire sauter, à savoir que ces dispositions n'entreraient en vigueur qu'à compter de la publication de la loi prévue à l'article 17. Si une restriction dans l'application est prévue, c'est certainement le texte qui concerne le plus de personnes en la circonstance.

Le sous-amendement présenté par M. Lefort reprend les bases du texte gouvernemental, tout en les élargissant. Le texte gouvernemental est caractérisé par la référence au livret d'épargne populaire. Monsieur le rapporteur, je vous accorde qu'on aurait pu faire référence au livret d'épargne populaire, loi n° du Mais nous avons voulu reprendre exactement la formulation du texte qui vient d'être voté. On pourrait donc réduire cette phrase et la ramener au numéro de la loi et le résultat serait alors le même. Nous avons là un principe de référence.

En prenant ce niveau, nous sommes conscients de viser un peu plus de 2 millions de personnes. C'est déjà considérable. Telle est la raison pour laquelle je me méfie de toute mesure qui serait trop extensive et, loin d'être maximaliste, je suis peut-être le plus prudent en la matière.

Après mûre réflexion, le Gouvernement a pensé qu'il fallait faire quelque chose et qu'il fallait être prudent, comme l'a dit M. Franceschi, sauf à provoquer des chocs en retour dont seraient victimes les personnes âgées concernées. Mais nous n'avons pas pour autant l'impression d'avoir trouvé la panacée, la solution parfaite.

Monsieur le président, vous allez sans doute me demander maintenant la procédure que je souhaite voir suivie ?

M. le président. Nous nous sommes très bien compris. Je vous écoute, monsieur le ministre.

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Monsieur le président, je préférerais évidemment que l'on votât d'abord sur le texte du Gouvernement. Mais — je vous l'ai dit — ce qui compte, c'est que le principe soit retenu aujourd'hui. Je suis convaincu que le texte qui constituera la mouture définitive de la loi ne sera ni celui-ci, ni celui-là...

M. Paul Pillet, rapporteur. Nous sommes tous bien d'accord.

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. ... et que nous aurons à mener quelques tractations de façon à envisager toutes les incidences de ce que nous proposons. Or, je ne suis pas sûr que nous soyons actuellement en mesure, ni les uns ni les autres, de mesurer toutes ces incidences.

Le principe doit donc être fixé aujourd'hui. Quant aux modalités, il nous faudra choisir entre les unes et les autres. M. le rapporteur est comme moi-même : il préfère son enfant ; mais je ne suis pas sûr que celui-ci soit parfaitement élevé. *(Sourires.)*

M. le président. Monsieur le ministre, chacun l'a compris : je suis maintenant parfaitement éclairé ! *(Sourires.)* Mais je n'en sais pas beaucoup plus sur le déroulement de la procédure à suivre !

Je suis en présence de trois amendements.

Le premier, n° 165 rectifié, présenté par la commission des affaires économiques, est repoussé par la commission des lois.

M. Paul Pillet, rapporteur. En effet, monsieur le président. J'ai expliqué pourquoi tout à l'heure.

M. le président. Il est également repoussé par le Gouvernement.

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Par la force des choses, puisque je préfère mon texte.

M. le président. Le deuxième amendement, n° 386 rectifié, présenté par le Gouvernement, est repoussé par la commission.

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, monsieur le ministre, nous pouvons constater dans quel climat de rapprochement se déroule cette discussion. Nous essayons de faire œuvre utile. Le problème est apparu important au Gouvernement. Nos deux commissions ont étudié séparément cette question. Il ne faut pas que ce désir de protection des personnes âgées ait un effet dissuasif, car celles-ci risqueraient alors de se voir refuser toute location.

Je vois bien toute la difficulté rencontrée par la commission, pour avoir accroché l'article 16 bis à l'article 17, qui prévoyait la création d'un fonds par une loi spéciale. Mais M. Pillet s'y est opposé.

Par conséquent, dans cet esprit et compte tenu des observations de M. le ministre et de M. le secrétaire d'Etat aux personnes âgées, je suis certain que la commission me suivrait si je donnais la priorité au texte du Gouvernement. Je prends donc sur moi de retirer l'amendement n° 165 rectifié pour laisser le Gouvernement devant ses responsabilités, même sur un texte qui ne sera pas parfaitement affiné aujourd'hui. Néanmoins, nous prenons tous l'engagement, avant la deuxième lecture du texte à l'Assemblée nationale, en commission mixte paritaire ou à l'occasion d'un projet de loi que le Gouvernement envisagerait de déposer, de trouver une formule.

M. le président. L'amendement n° 165 rectifié est retiré. Par conséquent, le sous-amendement n° 256 devient sans objet.

Monsieur le rapporteur, l'amendement de la commission des affaires économiques étant retiré, qu'advient-il du vôtre ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Je vais vous le dire, monsieur le président.

La seule chose qui provoque de ma part une certaine hésitation, c'est le fait que l'initiateur de l'amendement qui est proposé par la commission des lois n'est actuellement pas présent dans l'hémicycle.

Cependant, M. le ministre vient de nous indiquer l'état d'esprit dans lequel nous travaillons sur un sujet qui est délicat et auquel nous tenons tous à apporter une solution. Il est évident que nous ne la trouverons pas ce soir. Il est essentiel, cependant, que nous ayons un texte de base qui permette l'étude et, par conséquent, l'élaboration d'un texte qui tiendra compte de tous les éléments que nous ne possédons pas maintenant.

Dans ces conditions, je prends sur moi de suivre la décision qui vient d'être prise par la commission des affaires économiques. Je retire l'amendement de la commission des lois en souhaitant que nous puissions discuter à fond de ce problème, dont nous reconnaissons tous l'intérêt, avec le maximum d'informations.

Je suis sûr qu'au cours des débats qui vont suivre, monsieur le ministre, le Gouvernement aura à cœur de nous donner toutes les informations dont il dispose à ce sujet, afin que nous puissions prendre une décision favorable pour tous.

M. le président. Voilà une opération qui se décline très gentiment. *(Sourires.)*

L'amendement n° 398 est retiré.

Je reste encore saisi de l'amendement n° 386 rectifié du Gouvernement et du sous-amendement n° 392 de M. Lefort.

Quel est l'avis de la commission des lois sur le sous-amendement n° 392 ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Compte tenu de ce que je viens de dire, je ne puis qu'exprimer un souhait : que M. Lefort, qui — j'en suis convaincu — partage la manière de voir les choses qui vient d'être exprimée d'une façon presque unanime jusqu'à maintenant, retire son sous-amendement afin de laisser ouverte la discussion.

M. le président. Alors, monsieur Lefort, jamais deux sans trois ? *(Sourires.)*

M. Fernand Lefort. L'essentiel est que nous prenions acte de la nécessité de venir en aide aux personnes âgées.

Je vais quand même demander une explication complémentaire à M. le ministre. Il a indiqué tout à l'heure que cette disposition intéresserait deux millions de personnes. Ce nombre comprend des personnes qui ont des conditions financières particulières, mais ne compte-t-il pas aussi des propriétaires, personnes non concernées par le logement ? Dans ce cas, cette mesure intéresserait déjà moins de personnes. C'est une simple précision supplémentaire, car je vous dis tout de suite que je retire mon sous-amendement.

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

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Il est vraisemblable que, dans ces deux millions de personnes, on trouve des propriétaires. Nous allons essayer d'affiner toutes les données de façon à bien cerner le problème.

Je dois remercier MM. les rapporteurs d'avoir retiré leur amendement et M. Lefort son sous-amendement. Cela va nous permettre d'examiner toutes les incidences, à partir d'un principe retenu, de critères qu'il suffira peut-être de moduler. Nous verrons ce que nous pouvons faire, mais il serait tout aussi dangereux d'aller trop bas que de tirer trop haut. C'est ce que nous avons cherché à éviter.

M. le président. Le sous-amendement n° 392 est retiré.

Cela se poursuit de plus en plus aimablement ! (Sourires.)

Sur le sous-amendement n° 386 rectifié, je donne la parole à M. Colin pour explication de vote.

M. Jean Colin. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, je suis vraiment très satisfait de voir que le Gouvernement porte attention au sort des personnes âgées. La discussion qui vient d'avoir lieu montre bien qu'il y a unanimité sur ce point dans cette assemblée.

Je tiens tout de même, à propos d'un texte qui n'est pas encore parfait — M. le ministre a bien voulu le reconnaître tout à l'heure — à signaler une difficulté.

M. le secrétaire d'Etat, tout comme M. le rapporteur de la commission des affaires économiques, a indiqué que ce texte réglait essentiellement le sort des personnes âgées, mais qu'il offrait aussi la possibilité d'aider les communes à résoudre des problèmes difficiles. Il faudra notamment en résoudre un, peut-être pas ce soir : le cas où l'on est dans le cadre, fréquent maintenant et d'ailleurs souhaitable souvent, d'une rénovation urbaine.

Je veux bien admettre que les personnes âgées, comme la majorité des Français, sont, dans la plupart des cas, des personnes conciliantes, voire influençables, mais je pense aussi que, dans d'autres cas, rarissimes peut-être, on risque de se heurter à des personnes particulièrement obstinées.

Ne serait-il pas souhaitable alors d'introduire, à l'occasion d'une nouvelle lecture, une disposition qui permette tout de même de faire de façon plus expéditive, avec toutefois des propositions raisonnables aux personnes âgées en cause et en fonction de l'intérêt général, une opération de rénovation de tout un quartier, qu'il ne faudrait pas voir avorter à cause d'une ou deux personnes récalcitrantes ?

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. Deux mots simplement parce que la question de M. Colin est tout à fait pertinente. Effectivement se pose le problème des rénovations. Si les personnes âgées sont souvent influençables, certaines, parfois, sont acariâtres. Faute de moyens d'intervention, on peut bloquer toute une opération.

Je dois signaler que, dans le texte, des dispositions permettant le relogement étaient envisagées. Il faudra peut-être affiner le texte sur ce point. Votre collaboration, monsieur le sénateur, sera très volontiers accueillie.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 386 rectifié du Gouvernement, accepté par la commission saisie au fond.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Un article additionnel ainsi rédigé est donc inséré dans le projet de loi.

Article 7.

M. le président. « Art. 7. — Le contrat de location ne peut être cédé par le locataire, sauf autorisation écrite du bailleur.

« En cas de décès du locataire, il est transféré à l'ascendant descendant, concubin notoire ou personne à charge, qui vivait effectivement avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

« Il peut également être transféré au concubin lorsqu'intervient la fin de la vie commune.

« En l'absence de personne répondant à ces conditions, il est résolu de plein droit. »

Par amendement n° 19, M. Pillet, au nom de la commission des lois, propose :

I. — de remplacer le premier alinéa de cet article par les dispositions suivantes :

« Le locataire n'a le droit ni de céder le bail, ni de sous-louer, sauf accord exprès et écrit du bailleur.

« Les dispositions des articles 4, 5 et 6 ne sont pas applicables au contrat de sous-location ; le sous-locataire ne peut non plus invoquer le bénéfice des dispositions des articles 6 *ter* et 6 *quater*. »

II. — de supprimer les deuxième, troisième et quatrième alinéas de cet article.

Cet amendement est assorti de deux sous-amendements.

Le premier, n° 375, présenté par M. Charles Lederman et les membres du groupe communiste et apparenté vise à compléter *in fine* le texte proposé par le paragraphe I de l'amendement n° 19 par les dispositions suivantes :

« , sauf si le locataire principal n'a pas occupé lui-même effectivement le local sous-loué pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans ou s'il est titulaire d'un bail portant sur un immeuble entier ou sur plusieurs locaux appartenant au même bailleur. »

Le deuxième, n° 383, présenté par M. Thyraud, tend à compléter *in fine* le deuxième alinéa du texte proposé par l'amendement n° 19 de la commission des lois par la phrase suivante : « Il en est de même du locataire principal lorsque la sous-location est totale. »

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 19.

M. Paul Pillet, rapporteur. L'article 7 du projet de loi déroge au Code civil en ce qu'il prévoit que le contrat de location ne pourra être cédé par le locataire, sauf autorisation écrite du bailleur.

Je rappelle que l'article 1717 du code civil prévoit que le preneur a le droit de sous-louer, de céder son bail à un autre, à moins que cette faculté ne lui ait été interdite pour le tout ou pour partie, cette clause étant toujours de rigueur.

L'amendement n° 19 de la commission des lois a pour objet de combler une lacune du texte. En effet, il y a lieu de prévoir la même règle pour la sous-location qui présente, à n'en pas douter, les mêmes dangers que la cession du bail.

Le deuxième objet de cet amendement est de régler les problèmes d'applicabilité des dispositions du texte aux contrats de sous-location. La commission des lois de l'Assemblée nationale avait proposé d'exclure du champ d'application de la loi les sous-locations. Elle avait pris pour motif précisément que les dispositions du titre II se révéleraient incompatibles avec les caractéristiques de la sous-location.

Monsieur le ministre, après les explications que vous avez données à l'Assemblée nationale, cet amendement a été repoussé. Vous aviez soutenu d'ailleurs que les difficultés pratiques seraient résolues par l'application du vieil adage de droit : « Nul ne peut transmettre plus de droits qu'il n'en a lui-même ».

Il faut tout de même constater que l'application de ce principe général ne semble pas être tout à fait suffisante pour écarter des dispositions qui, je vous le rappelle — et je pense qu'il faut que ce soit présent à notre esprit — sont d'ordre public.

C'est le cas des dispositions relatives à la durée du bail. Le locataire pourra-t-il conclure un contrat de sous-location d'une année au seul motif qu'il se trouverait lui-même à un an de la fin du contrat que le lie avec son bailleur ? Dans le souci de lever toute difficulté d'interprétation, la commission des lois vous propose donc de prévoir à l'article 7 que les dispositions des articles 4, 5 et 6 ne sont pas applicables au contrat de sous-location.

Une question reste pendante, celle de savoir quels sont les droits que le sous-locataire pourra éventuellement exercer à l'encontre du bailleur au lieu et place du locataire principal.

Votre commission des lois a étudié cette question dans le détail. Le droit de reprise du bailleur prévu à l'article 6 *bis* sera, je le pense, en toute hypothèse, opposable au sous-locataire puisqu'il est opposable au locataire principal. Mais dès lors que le bailleur aura accepté le principe même de la sous-location d'une manière formelle puisque cela lui aura été demandé, le sous-locataire ne pourra plus être considéré juridiquement comme un tiers par rapport au bailleur principal. Le sous-locataire pourra, à ce moment-là, exercer contre le bailleur non pas l'action oblique telle qu'elle est autorisée au cessionnaire dans le cadre du droit applicable aux locations commerciales, mais une action directe.

On pourrait alors envisager que le sous-locataire invoque, en application de l'article 6 *ter* que nous venons de voter, le droit d'acquiescer en priorité le logement, au lieu et place du

locataire principal dans le cas où celui-ci n'aurait pas l'intention d'acheter. On pourrait considérer que le sous-locataire puisse à ce moment-là invoquer les droits qui sont ceux prévus à l'article 6 *ter*. Il faut éviter une semblable conséquence. C'est pourquoi la commission des lois vous propose là de préciser que le sous-locataire ne pourra pas invoquer le bénéfice des articles 6 *ter* et 6 *quater*.

Enfin, dans son second paragraphe, l'amendement n° 19 vous propose de supprimer les alinéas 2 à 4 de l'article 7, car il semble préférable de consacrer un article particulier aux dispositions qui ont trait au transfert du bail.

M. le président. La parole est à M. Lefort, pour défendre le sous-amendement n° 375.

M. Fernand Lefort. Nous sommes, en principe, pour que la loi s'applique aux sous-locations qui sont d'ailleurs, aujourd'hui, l'exception.

Il faut en toute hypothèse éviter tout risque de fraude par la généralisation de sous-locations à des locataires principaux prête-noms. C'est tout simplement le sens de notre sous-amendement.

M. le président. Le sous-amendement n° 383 est-il soutenu ? Je constate qu'il ne l'est pas.

Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 375 ?

M. Paul Pillet, rapporteur. La commission des lois ne peut pas accepter l'amendement n° 375, parce que son propre amendement n° 19 prévoit que le sous-locataire ne pourra pas invoquer à l'encontre du bailleur le bénéfice des dispositions de l'article 6 *bis* sur la reprise et de l'article 6 *quater* sur la vente.

Je crois avoir défini, tout à l'heure, quels étaient les liens de droit qui pouvaient exister, avec tout ce qu'ils comportent, d'ailleurs, de restrictif. Il ne semble pas qu'il y ait lieu d'accorder au sous-locataire le bénéfice de ces deux dispositions, même lorsque le locataire principal n'a pas occupé lui-même le local pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans ou bien lorsqu'il est titulaire d'un bail portant sur un immeuble entier ou sur plusieurs appartements appartenant au même bailleur.

Ce sous-locataire ne peut en aucune manière exercer le droit de préemption au lieu et place du locataire principal. En effet, le droit de préemption appartient en propre au locataire principal. Il ne peut donc être exercé par un autre.

La commission émet donc un avis défavorable à ce sous-amendement.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 19 et sur le sous-amendement n° 375 ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 19 présenté par la commission des lois.

En ce qui concerne le sous-amendement n° 375, il se sent partagé en ce sens qu'il comprend l'intention exprimée par M. Lederman. Il existe effectivement un risque de détournement du texte. Mais les objections juridiques qui viennent d'être faites par le rapporteur me paraissent pertinentes, si bien que je m'en remets à la sagesse du Sénat.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 375, 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. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 19, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 7, ainsi modifié.

(L'article 7 est adopté.)

Article additionnel.

M. le président. Par amendement n° 20, M. Pillet, au nom de la commission des lois, propose, après l'article 7, d'insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« En cas d'abandon du domicile par le locataire, le bail continue, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1751 du code civil, au profit de ses ascendants, de ses descendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient effectivement avec lui au cours de l'année qui a précédé l'abandon de domicile.

« Lors du décès du locataire, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 832, alinéas 6 et 7, du code civil, le contrat de location est transféré aux ascendants, descendants, concubin notoire ou personnes à charge, qui vivaient effectivement avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

« En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

« A défaut de personne remplissant les conditions prévues au présent article, le bail est résolu, de plein droit, par le décès du locataire. »

Cet amendement est assorti de deux sous-amendements.

Le premier, n° 246, présenté par MM. Paul Girod, René Touzet, Jacques Pelletier et les membres du groupe de la gauche démocratique a pour objet, dans le premier alinéa du texte proposé par l'amendement n° 20 pour l'article additionnel après l'article 7, après les mots : « par le locataire », d'insérer les mots : « signataire du contrat d'origine ».

Le second, n° 247, présenté par MM. Paul Girod, René Touzet, Jacques Pelletier et les membres de la gauche démocratique, tend, dans le deuxième alinéa du texte proposé par l'amendement n° 20 pour l'article additionnel après l'article 7, après les mots : « décès du locataire » à insérer les mots : « signataire du contrat d'origine ».

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 20.

M. Paul Pillet, rapporteur. Votre commission des lois vous propose d'insérer un article additionnel après l'article 7 tendant à reprendre le contenu des alinéas 2 et 4 de cet article, sous réserve de certaines modifications dont je vais essayer de souligner l'importance.

Je rappellerai que le deuxième alinéa de l'article 7 prévoyait, en cas de décès du locataire, le transfert à l'ascendant, descendant, concubin notoire, ou personne à charge qui vivait effectivement avec lui depuis au moins un an à la date du décès. Le bail pouvait être également transféré au concubin lorsque intervenait la fin de la vie commune.

Cette dernière disposition présente, en fait, trois inconvénients. Premièrement, le projet de loi fait référence au concubin sans exiger une condition qui est devenue presque traditionnelle, à savoir la condition de notoriété. Deuxièmement, le projet de loi ne semble pas exiger que le concubin occupe effectivement le local. Troisièmement, le projet de loi conduit à une inégalité de traitement entre le concubin et le conjoint puisqu'il se trouve que le concubin serait privilégié par rapport au conjoint, ce dernier ne pouvant bénéficier de la même libéralité.

En d'autres termes, le troisième alinéa de l'article 7 apparaît comme ce que l'on pourrait appeler un « cadeau de rupture ». Un couple vit en concubinage. Le titulaire du bail veut se séparer de son compagnon ou de sa compagne. Dans la négociation qui peut intervenir alors, il peut dire : « Je suis titulaire du bail, je veux cesser nos relations, mais je ne vous en laisse pas moins le bénéfice du bail et vous restez dans le logement ».

Il est apparu à votre commission des lois que c'était une situation difficilement concevable. Et c'est bien ce qui se produirait si la disposition recevait son plein effet. Le contrat de location serait transféré au concubin à la fin de la vie commune. J'ai voulu vous montrer dans quelle condition pourrait effectivement intervenir la fin de la vie commune.

Dès lors, votre commission des lois a considéré qu'il était préférable de revenir à la solution prévue par la loi du 1^{er} septembre 1948. C'est le cas de l'abandon du domicile par le locataire. Dans ce cas, le bail continue au bénéfice des ascendants, descendant, concubin notoire ou personne à charge qui ont vécu effectivement avec le locataire au cours de l'année qui

a précédé l'abandon du domicile. C'est une disposition qui devrait bien entendu s'appliquer sans préjudice de l'article 1751 du code civil. Le bail continuera au profit du conjoint, dès lors que le logement sera effectivement son habitation. Cela me semble logique. Tel est l'objet du premier alinéa de l'amendement n° 20 que propose la commission des lois.

Le deuxième alinéa de l'amendement vise le cas du décès du locataire. Selon les alinéas 6 et 7 de l'article 832 du code civil, le conjoint survivant, comme tout héritier copropriétaire, peut demander l'attribution préférentielle du droit au bail du local qui lui sert effectivement d'habitation, s'il y avait sa résidence à l'époque du décès.

Il ne faut pas que les dispositions de la présente loi fassent échec à celles de l'article 832 du code civil.

Enfin, l'amendement n° 20 précise qu'en cas de demandes multiples le juge devra se prononcer en fonction des intérêts en présence. C'est une situation qui peut fort bien se produire lorsqu'il s'agit du cohéritier.

M. le président. La parole est à M. Girod, pour défendre les sous-amendements n°s 246 et 247.

M. Paul Girod. Ces deux sous-amendements sont l'expression du désir que nous avons de ne pas voir s'instaurer soit des féodalités héréditaires — petites, certes, puisqu'elles ne porteraient que sur un logement — soit des chaînes de transmission à partir des différentes modifications de l'état d'occupation du logement.

Dans l'hypothèse envisagée par M. le rapporteur, on peut voir, en cas de rupture du concubinage, un des concubins garder le logement — ce n'est pas forcément celui qui a signé le bail d'origine — puis ce concubin reprendre un nouveau concubin ; on peut voir le premier s'en aller et le second rester dans le local. Ainsi s'instaure une chaîne de transmission parfaitement imprévisible pour le propriétaire. A la limite, celui-ci pourrait se voir privé de toute possibilité de renégocier des baux qu'il aurait eu la malencontreuse idée de passer avec des gens dont les mœurs ont un certain caractère de précarité.

Par ailleurs, si l'on admet que le locataire signataire du contrat d'origine peut parfaitement et logiquement transmettre à ses enfants, ascendants, descendants, au moment de son décès, le local dans lequel il vivait avec eux depuis au moins un an, l'on peut aussi assister à la mise en douaire du local qu'il occupe à partir du moment où, de génération en génération, et cela jusqu'à la fin des temps, le local sera occupé par la même famille sans que jamais le propriétaire puisse envisager de le reprendre d'une manière quelconque ou tout au moins de renégocier le contrat de location.

C'est pourquoi nous avons pensé que ces transmissions pouvaient se faire une fois mais pas deux.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les deux sous-amendements ?

M. Paul Pillet, rapporteur. La commission des lois ne peut pas y être favorable. Je rappelle à notre collègue Paul Girod que, de toute façon, le propriétaire ne sera jamais mis en face de la situation un peu caricaturale qu'il a décrite car il dispose de toutes les responsabilités de reprise figurant dans la loi.

Le sous-amendement précise qu'il s'agit du locataire signataire du contrat d'origine. Qu'est-ce que le contrat d'origine ? Est-ce le contrat initial ? Si oui, je ne vois pas pourquoi la continuation du bail ne vaudrait pas pour le bail renouvelé.

Si le locataire n'est pas le signataire du contrat d'origine, c'est que celui-ci lui a été transmis. Il y a donc eu transmission du droit. A partir du moment où cette transmission est prévue dans la loi, et ne lui est pas contraire, il n'y a pas de raison de l'empêcher. On ne peut pas empêcher la détention du droit résultant de la transmission.

C'est la raison pour laquelle votre commission a émis un avis défavorable aux sous-amendements n°s 246 et 247.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 20 et les sous-amendements n°s 246 et 247 ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 20. Je me permets de dire à M. le rapporteur Pillet que les termes « du concubin ou des personnes à charge qui vivaient effectivement avec lui » sont meilleurs que ceux qui résultaient des débats

à l'Assemblée nationale dans la mesure où ils excluent certains accords, parfois fabriqués, que nous pourrions connaître. Il suffit de lire certaines petites annonces pour se rendre compte que cela existe. (*Sourires.*) Vous avez trouvé une formule qui permet d'éviter de tels accords ; j'en suis heureux.

En ce qui concerne les sous-amendements de MM. Girod et Pelletier, je partage l'avis de M. le rapporteur. Le droit est transmis ou il ne l'est pas. Je vois mal qu'on puisse frapper la transmission du droit d'une quelconque exclusive.

L'avis du Gouvernement sur ces deux sous-amendements est donc défavorable.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 246, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

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

M. Paul Girod. Je retire le sous-amendement n° 247.

M. le président. Le sous-amendement n° 247 est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 20, accepté par le Gouvernement.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Un article additionnel ainsi rédigé sera donc inséré dans le projet de loi.

Article 8.

M. le président. « Art. 8. — Tout congé doit être adressé avec un préavis de trois mois, partant du premier jour du mois suivant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

« Toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut adresser son congé au bailleur en observant un délai de préavis réduit à un mois.

« Lorsque le congé est adressé par le bailleur dans les conditions prévues à l'alinéa 2 de l'article 5, il doit indiquer, sous peine de nullité, le lien de parenté, le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise.

« La délivrance du congé par le bailleur dans les conditions prévues à l'alinéa 2 de l'article 5 ne fait pas obstacle à la prorogation des effets du contrat, par accord exprès entre les parties, pour une période déterminée inférieure à un an.

« Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer que pendant le temps qu'il occupe réellement les lieux si le congé a été donné par le bailleur.

« Il est redevable du loyer concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a donné congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur. »

Sur cet article, je suis saisi de cinq amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 21, présenté par M. Pillet, au nom de la commission des lois, vise à rédiger comme suit les alinéas premier à 4 de cet article :

« Le congé est signifié au bailleur ou au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

« Le délai de préavis est de trois mois ; toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut notifier son congé au bailleur en observant un délai de préavis réduit à un mois. Le délai de préavis court à compter du premier jour du mois suivant la réception de la lettre recommandée ou la notification de l'acte d'huissier.

« A peine de nullité, le congé donné par le bailleur ou celui donné par le locataire en application de l'article 5, alinéa 2, indique le motif allégué : lorsqu'il est donné dans les conditions prévues à l'article 6 bis, le congé doit en outre mentionner les nom, prénoms et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que le lien de parenté avec le bailleur ou son conjoint.

« La signification du congé par le bailleur dans les conditions prévues à l'article 6 bis ne fait pas obstacle à la prorogation du contrat de location, par accord exprès entre les parties pour une durée déterminée qui ne peut excéder un an. »

Cet amendement est assorti de cinq sous-amendements.

Le premier, n° 376, présenté par M. Thyraud, vise, dans le premier alinéa du texte proposé par l'amendement n° 21, à supprimer les mots : « par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ».

Le deuxième, n° 377, déposé par M. Thyraud, a pour objet de compléter *in fine* le premier alinéa du texte proposé par l'amendement n° 21 par les dispositions suivantes :

« Une copie certifiée conforme par l'huissier de justice des pièces justificatives des motifs invoqués sera obligatoirement annexée au congé. »

Le troisième, n° 378, présenté par M. Thyraud, vise à remplacer le deuxième alinéa du texte proposé par l'amendement n° 21 par les dispositions suivantes :

« Le délai de préavis est de trois mois avant le terme que constituent soit l'expiration du bail, soit selon les cas l'expiration d'une période annuelle ou celle d'une période triennale.

« Si le locataire doit quitter le local loué en raison d'une mutation, d'un licenciement ou d'un changement d'emploi, il peut donner congé à tout moment au cours du bail, en respectant seulement un préavis de deux mois et sans tenir compte du terme prévu à l'alinéa précédent. Faute de renoncer expressément dans ledit délai au bénéfice du congé qu'il aura donné, le locataire sera déchu de plein droit de tout titre d'occupation, après le terme qu'il aura lui-même fixé dans son congé. Il ne pourra user qu'une seule fois de cette faculté de renonciation. »

Le quatrième, n° 332, déposé par MM. Ceccaldi-Pavard, Cauchon, Colin, Le Cozannet, Poirier, MoSSION, Ferrant, Bouvier, Lacour, Tinant, Charles Durand et Séramy, tend, dans le deuxième alinéa du texte proposé par l'amendement n° 21, à remplacer les mots : « trois mois » par les mots : « six mois ».

Le cinquième, n° 348, présenté par MM. Ceccaldi-Pavard, Cauchon, Le Cozannet, Poirier, MoSSION, Ferrant, Bouvier, Lacour, Tinant, Charles Durand, Colin et Séramy, a pour objet, dans le deuxième alinéa du texte proposé par l'amendement n° 21, de remplacer les dispositions : « toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut notifier son congé au bailleur en observant un délai de préavis réduit à un mois », par les dispositions : « toutefois, en cas de vente par le bailleur, de mutation ou de perte d'emploi pour le locataire, le délai de préavis est réduit à un mois ».

Le deuxième amendement, n° 132, déposé par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, a pour but de rédiger comme suit les deux premiers alinéas de cet article :

« Tout congé doit être adressé avec un préavis minimum de trois mois, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice. Toutefois, en cas de mutation, de perte d'emploi ou pour des raisons familiales graves, le locataire peut adresser son congé au bailleur en observant un délai de préavis réduit à un mois. Lorsque le préavis expire dans le courant d'un mois, le contrat de location produit effet jusqu'au dernier jour de ce mois.

« Le congé doit être motivé à peine de nullité. Le locataire n'est tenu de remplir cette obligation que lorsqu'il adresse son congé au cours de la première année du contrat initial de location ou lorsqu'il demande que le délai de préavis soit réduit à un mois. »

Le troisième, n° 133, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, vise, au troisième alinéa de cet article, à remplacer les mots : « à l'alinéa 2 de l'article 5, » par les mots : « à l'article 6 bis, ».

Le quatrième, n° 134, déposé par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, tend, après le troisième alinéa de cet article, à insérer un alinéa additionnel ainsi rédigé :

« Lorsque le congé est adressé par le bailleur dans les conditions prévues aux articles 6 *ter* et 6 *quater*, il doit également indiquer, à peine de nullité, le prix et les conditions de la vente. »

Le cinquième, n° 135, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, a pour objet de rédiger comme suit le quatrième alinéa de cet article :

« La délivrance du congé ne fait pas obstacle à la prorogation du contrat par accord exprès et écrit entre les parties pour une période déterminée et non renouvelable, inférieure à un an. »

Mes chers collègues, je souhaiterais que le Sénat soit très attentif à ce débat sur l'article 8, car il est important. J'espère que nous pourrions en achever la discussion avant la suspension du dîner.

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 21.

M. Paul Pillet, rapporteur. Notre code civil ne contient aucune disposition impérative ni sur les formes mêmes du congé ni sur la durée du délai de préavis.

L'article 8 a pour objet de combler cette lacune en s'inspirant de l'accord Delmon qui a été signé en 1973 et selon lequel le congé devra être adressé avec un préavis de trois mois — ce préavis partant du premier jour du mois suivant — par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice.

Toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire pourra réduire ce délai à un mois.

Si le congé est donné par le bailleur dans les conditions prévues à l'alinéa 2 de l'article, ce congé doit indiquer, sous peine de nullité, le lien de parenté, le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise.

La délivrance du congé par le bailleur dans les mêmes conditions ne fera pas obstacle à la prorogation des effets du contrat, par accord exprès entre les parties, pour une période déterminée inférieure à une année.

Le dernier alinéa de l'article 8 concerne plus spécialement le paiement des loyers. Si le congé a été donné par le bailleur, le locataire n'est redevable du loyer que pendant le temps qu'il occupe réellement les lieux. Si c'est le locataire qui donne congé, ce dernier est redevable du loyer pendant tout le délai du préavis à moins, bien entendu, que le logement se trouve occupé, avant la fin du préavis, par un autre locataire, et cela en accord avec le bailleur. Ce sont d'ailleurs des cas très courants.

L'amendement n° 21 de la commission a pour premier objet de préciser le point de départ du délai de préavis. Ce délai devrait courir à compter du premier jour du mois suivant la réception de la lettre recommandée ou la notification par acte d'huissier.

Les autres modifications que vous propose votre commission des lois sont d'ordre purement rédactionnel. La première tend à corriger une erreur matérielle qui s'est glissée dans le texte adopté par l'Assemblée nationale. En effet, s'agissant du congé donné par le bailleur, il faut faire référence non pas à l'article 5, alinéa 2, mais — je crois que vous en serez d'accord, monsieur le ministre — à l'article 6 *bis*, puisque c'est cet article qui régit désormais la reprise du logement par le bailleur.

La seconde modification est destinée à tenir compte de la nouvelle rédaction de l'article 5. Le congé devra indiquer le motif allégué lorsque le locataire souhaite donner congé en cours d'année.

Le second alinéa de l'article 5 exige, en effet, que le locataire fasse dans ce cas état de raisons familiales, professionnelles ou de santé.

Tels sont, mes chers collègues, les éléments essentiels de l'amendement n° 21 qui vous est proposé par votre commission des lois.

M. le président. Les sous-amendements n°s 376, 377 et 378 de M. Thyraud sont-ils soutenus ?

Je constate qu'ils ne le sont pas.

La parole est à M. Ceccaldi-Pavard, pour défendre ses sous-amendements n°s 332 et 348.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard. Le Sénat a bien voulu, hier, adopter un amendement n° 331 rectifié avant l'article 6 *bis* qui permet, en cas de contestation par le locataire du caractère sérieux et légitime du congé, de saisir la commission départementale du logement. Cet amendement prévoyait un délai d'un mois pour saisir la commission et un délai de deux mois pour permettre à celle-ci de statuer.

Le sous-amendement n° 332 vise à remplacer, dans le deuxième alinéa de l'amendement n° 21 de la commission des lois, les mots « trois mois » par les mots « six mois », de façon à pouvoir faire jouer les dispositions de l'amendement qui a été voté hier. Ainsi, en portant à six mois le délai de préavis, on permet la saisine prévue dans l'amendement dont je viens de parler et la procédure de la commission départementale peut se dérouler. On permet au locataire et au bailleur de prendre leurs dispositions dans un délai de trois mois après cette procédure dès lors qu'une demande contestant le caractère légitime et sérieux du motif du congé serait introduite devant la commission.

J'en viens au sous-amendement n° 348.

En cas de vente par le bailleur, il serait normal de ne prévoir qu'un préavis d'un mois et d'harmoniser les situations du locataire et du bailleur en apportant ainsi une précision aux dispositions prévues à l'article 6 *ter* de la loi.

— 6 —

HOMMAGE A UNE DELEGATION PARLEMENTAIRE CUBAINE

M. le président. Mes chers collègues, je me dois de signaler au Sénat la présence dans nos tribunes d'une délégation de quatre députés de l'Assemblée nationale de la République cubaine.

Je souhaite que cette visite en France leur permette de trouver de nouvelles raisons de travailler à conforter les relations d'amitié entre nos deux pays. Aussi bien je pense que vous voudrez vous associer aux vœux de bon séjour que je formule à leur intention. (*Applaudissements.*)

— 7 —

DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS

Suite de la discussion d'un projet de loi.

M. le président. Nous reprenons la discussion du projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

Monsieur le rapporteur pour avis, veuillez présenter les amendements n° 132, 133, 134 et 135.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Monsieur le président, permettez-moi tout d'abord de retirer l'amendement n° 134. Il s'agit, en effet, d'un amendement de coordination qui n'a plus de raison d'être.

M. le président. L'amendement n° 134 est retiré.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Ensuite, je vais vous demander de m'autoriser à rectifier l'amendement n° 132.

Je souhaiterais supprimer la fin de la dernière phrase, à partir des mots : « au cours de la première année du contrat... ».

Cette rectification résulte de l'application des dispositions de l'article 5, deuxième alinéa, que nous avons examinées précédemment.

Article 8 (suite).

M. le président. Nous sommes donc désormais en présence d'un amendement n° 132 rectifié ainsi libellé :

« Rédiger comme suit les deux premiers alinéas de l'article 8 :

« Tout congé doit être adressé avec un préavis minimum de trois mois, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice. Toutefois, en cas de mutation, de perte d'emploi ou pour des raisons familiales graves, le locataire peut adresser son congé au bailleur en observant un délai de préavis réduit à un mois. Lorsque le préavis expire dans le courant d'un mois, le contrat de location produit effet jusqu'au dernier jour de ce mois.

« Le congé doit être motivé à peine de nullité. Le locataire n'est tenu de remplir cette obligation que lorsqu'il adresse ce congé. »

Monsieur le rapporteur pour avis, je vous redonne la parole.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Votre commission a souhaité, sur le fond, apporter plusieurs modifications à cet article, modifications qui tendent à simplifier et à clarifier les modalités du congé.

En effet, comme le projet de loi institue un droit au renouvellement du bail, le congé deviendra une modalité particulièrement importante. Cet amendement tend donc à introduire une certaine souplesse dans les délais de préavis.

Si l'une des parties souhaite adresser son congé plus de trois mois à l'avance, il faut que cette possibilité lui soit accordée. La situation peut être prévue antérieurement au délai de trois mois.

Par ailleurs, la commission a souhaité que le locataire puisse donner congé avec un délai réduit à un mois en cas de problème familial grave.

Ensuite, elle a posé le principe général selon lequel tout congé devait être motivé. Le locataire n'est pas tenu de remplir cette obligation, sauf quand il quitte son logement pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé.

L'amendement n° 133 tend à rectifier une erreur matérielle différente de celle qu'a relevée M. Pillet dans le texte de son amendement, car nous nous référons, nous, au texte de l'Assemblée nationale.

Enfin, l'amendement n° 135 correspond au vœu de la commission, tendant à ce que le contrat puisse être prorogé pour une durée non renouvelable inférieure à un an lorsque les parties le souhaitent. Il est nécessaire de préciser que les délais de prorogation ne pourront pas être renouvelés afin d'éviter que le locataire ne soit placé dans une situation précaire en contradiction avec l'esprit de la loi.

Tels sont, monsieur le président, les trois amendements que la commission des affaires économiques vous propose.

M. le président. Quel est l'avis de la commission saisie au fond sur les sous-amendements n° 332 et 348 ainsi que sur les amendements n° 132 rectifié, 133 et 135 ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Le sous-amendement n° 332, qui a pour objet de porter le délai de trois mois à six mois, est lié à la saisine de la commission départementale du logement : un mois de délai de saisine, deux mois à la commission pour donner son avis.

Il est apparu à votre commission des lois que le sous-amendement était dangereux en raison de l'article 6 *quater* que nous venons de voter. Je rappelle à notre collègue que l'offre de vente est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis, et le délai de réalisation de l'acte de vente court à compter de la fin du deuxième mois de ce délai de préavis.

Il est inutile, car le délai de trois mois suffira pour que le locataire saisisse la commission départementale du logement — un mois — et que la commission départementale du logement émette son avis — deux mois.

C'est pourquoi la commission des lois a émis un avis défavorable à l'égard du sous-amendement n° 332.

Avec le sous-amendement n° 348, qui a pour objet de porter le délai de préavis de trois mois à un mois en cas de vente par le bailleur, nous sommes en présence d'une disposition qui est absolument contraire à la position retenue par la commission des lois et acceptée du reste par le Sénat en ce qui concerne l'article 6 *quater*. En cas de vente, l'offre adressée au locataire sera valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. C'est ce qui a été décidé et voté.

Dans ces conditions, on ne peut qu'être défavorable au sous-amendement n° 348.

Pour l'amendement n° 132, la commission des lois émet un avis défavorable, car tout congé doit être adressé avec un préavis minimal de trois mois. Lorsque nous avons examiné l'ensemble de l'article 6 *quater*, nous avons considéré qu'il n'y avait pas lieu de prévoir une durée variable du préavis, car le délai pendant lequel le locataire doit accepter ou refuser l'offre de vente court d'une manière très précise à compter de la signification du congé. Par conséquent, on ne peut pas accepter une rédaction qui prévoirait dès le départ un délai minimal.

En revanche, la commission a accepté la précision relative aux raisons familiales et elle a rectifié son amendement — vous avez pu le constater — pour y inclure cette information.

En ce qui concerne le point de départ du délai de préavis, à la différence de l'amendement présenté par la commission des lois, celui de la commission des affaires économiques ne le précise pas. Or, cela nous semble quelque chose de capital.

Selon la commission des lois, le délai de préavis courra à compter du premier jour du mois suivant la réception de la lettre recommandée ou de la notification d'acte d'huissier. C'est une disposition qui me semble absolument fondamentale.

Enfin, le second alinéa est un texte de coordination avec l'amendement présenté par la commission des affaires économiques à l'article 5. Il ne peut être actuellement accepté par le Sénat.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 21, les sous-amendements n° 332 et 348, ainsi que sur les amendements n° 132 rectifié, 133 et 135 ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. En ce qui concerne l'amendement n° 21, le Gouvernement est favorable à la rédaction proposée par la commission

des lois avec une toute petite réserve. En effet, la Chancellerie — je me réfère à mes propres sources — me signale que le mot « signifier » impliquerait le recours à un huissier.

M. Paul Pillet, rapporteur. C'est vrai !

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Il nous paraît préférable de retenir le mot « notifier », de façon à éviter cette obligation. S'il est possible de proposer un sous-amendement oral, je me permets de le faire, à moins que le rapporteur n'accepte de rectifier son amendement en conséquence.

Pour le sous-amendement n° 332, mes réactions sont les mêmes que celles de M. le rapporteur. Bien sûr, il procède d'une certaine logique, monsieur Ceccaldi-Pavard. Vous avez obtenu hier gain de cause à l'occasion d'un amendement et vous en tirez les conséquences au niveau du temps. Cela conforte votre sous-amendement de ce point de vue.

Au nom du Gouvernement, étant donné mon opposition pour les raisons que j'ai déjà dites — la commission départementale me paraissant avoir peine à absorber tout le travail que l'on se proposait de lui confier puisqu'il s'agissait d'un organisme composé de bénévoles — je ne puis, évidemment, que maintenir le point de vue négatif que j'ai émis hier.

Je crois que le sous-amendement n° 348 met assez gravement en cause la protection des locataires. Par ailleurs, il me paraît peu probable qu'une vente se réalise dans un délai aussi court, même si cela peut arriver, je vous l'accorde.

S'agissant de l'amendement n° 132 rectifié, je m'en remets à la sagesse du Sénat. En effet, il apporte quelques correctifs mais, évidemment, du même coup, il trouble quelque peu l'équilibre de la rédaction telle qu'elle était prévue par la commission des lois.

Quant à l'amendement n° 133, je n'ai pas entendu l'avis de la commission. Il s'agit de corriger une erreur matérielle, mais je voudrais être sûr que les rapporteurs sont d'accord. (*M. le rapporteur fait un signe d'assentiment.*)

En ce qui concerne l'amendement n° 135, la seule différence qui me paraît exister entre le texte de la commission des affaires économiques et celui de la commission des lois, c'est que, dans le premier, il est question d'accord « écrit ». Je n'en ai pas trouvé d'autre.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Nous ajoutons également « et non renouvelable ».

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. En définitive, je crois que cela revient à peu près au même. Le mot « écrit » apporte une précision. J'accepte donc l'amendement sous cette forme.

M. le président. Monsieur le rapporteur, pouvez-vous nous précisez le sentiment de la commission sur l'amendement n° 133 ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Monsieur le président, j'y étais opposé dans la mesure où il était satisfait par le quatrième alinéa de l'amendement n° 21 présenté par la commission des lois. C'est la rectification d'une erreur matérielle.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. En effet, monsieur le président.

Cela étant, l'amendement de la commission des lois ayant déjà résolu le problème, je retire notre amendement n° 133.

M. le président. L'amendement n° 133 est retiré.

Je vais maintenant consulter, d'abord sur les sous-amendements n° 332 et 348, puis sur l'amendement n° 21 qui, s'il était adopté, entraînerait le retrait des amendements n° 132 rectifié et 135.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Ceccaldi-Pavard, pour explication de vote.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard. A propos de mon sous-amendement n° 332, je n'ai pas été entièrement convaincu par le rapporteur, à moins que je ne me sois mal fait comprendre.

En effet, en demandant d'étendre de trois à six mois le délai, je pensais surtout au locataire qui formule une contestation devant la commission départementale et qui ne sait pas au bout de trois mois si le congé va être validé ou non. S'il ne l'est pas, aucun problème ne se pose, mais s'il l'est, le locataire n'a plus aucun délai pour se retourner et, à la fin du troisième mois, il sait qu'il doit s'en aller.

C'est la raison pour laquelle j'avais déposé ce sous-amendement. Si la commission des lois maintient sa position, je me rendrai à son avis, mais je pense que mon argumentation était valable.

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

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

M. Paul Pillet, rapporteur. Je suis obligé de maintenir la position de la commission. Il semble y avoir une méprise sur le rôle de la commission. En l'occurrence, elle a uniquement à émettre un avis.

M. le président. Monsieur Ceccaldi-Pavard, maintenez-vous votre sous-amendement ?

M. Pierre Ceccaldi-Pavard. Dans ces conditions, monsieur le président, je retire ce sous-amendement ainsi que le sous-amendement n° 348, compte tenu des votes déjà émis par le Sénat.

M. le président. Les sous-amendement n° 332 et 348 sont donc retirés.

Je vais mettre aux voix l'amendement n° 21 de la commission.

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, je modifie mon amendement n° 135 pour le transformer en un sous-amendement à l'amendement n° 21.

Ce sous-amendement n° 135 vise donc, à la dernière ligne de l'amendement de la commission des lois, à insérer, après les mots « pour une durée déterminée », les mots « et non renouvelable ». Je ne retiens, dans mon sous-amendement, que cette notion de « non renouvelable ».

M. le président. Je suis donc saisi d'un sous-amendement n° 135 rectifié, qui tend, au dernier alinéa du texte proposé par l'amendement n° 21 de la commission des lois, après les mots « pour une durée déterminée », à insérer les mots « et non renouvelable ».

Quel est l'avis de la commission des lois sur ce sous-amendement ?

M. Paul Pillet, rapporteur. C'est une précision intéressante et, par conséquent, je donne un avis favorable à ce sous-amendement.

M. le président. Le Gouvernement maintient sans doute son avis favorable ?

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

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 135 rectifié, accepté par la commission et par le Gouvernement.

(*Le sous-amendement est adopté.*)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 21 ainsi modifié, amendement accepté par le Gouvernement.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Par amendement n° 136, M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, propose, dans la première phrase du cinquième alinéa de l'article 8, après les mots : « du loyer », d'insérer les mots : « et des charges ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Je défendrai à la fois l'amendement n° 136 et l'amendement n° 137 qui font apparaître, à côté du concept de loyer, la notion de charges. Ainsi, dans la première phrase du cinquième alinéa de l'article, après les mots « du loyer », nous proposons d'insérer les mots « et des charges », ce qui tendrait à faire payer au locataire le loyer et les charges pendant la période de préavis.

De la même manière, dans la deuxième phrase du cinquième alinéa de l'article 8, nous proposons une adjonction symétrique.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 136 ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Je vais formuler un avis commun sur les deux amendements.

M. le président. Seul l'amendement n° 136 est en discussion.

M. Paul Pillet, rapporteur. Vous me faites remarquer, monsieur le président, que nous sommes pressés et que nous devons aller doucement.

M. le président. Je me contente de me conformer au règlement aux termes duquel les amendements doivent être appelés l'un après l'autre.

M. Paul Pillet, rapporteur. La commission des lois émet donc un avis favorable à l'amendement n° 136. Elle demande cependant à notre collègue M. Laucournet de bien vouloir modifier son amendement parce que, depuis l'étude du texte, nous faisons état du loyer et « des accessoires ». Nous devons utiliser un terme qui couvre plus largement ce qui est actuellement évoqué par le mot « charges ». Si M. Laucournet acceptait de faire cette modification, la commission des lois donnerait un avis cette fois pleinement favorable à son amendement n° 136.

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. Je demande des affaires économiques accepte cette proposition de la commission des lois.

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n° 136 rectifié dans lequel le mot « accessoires » est substitué au mot « charges ».

Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est pleinement favorable à l'amendement n° 136. Monsieur le rapporteur, je ne pense pas que le mot « accessoires » soit passé dans les mœurs alors que le mot « charges » est constamment utilisé. Je ne sais pas ce que recouvre ce terme « accessoires » qui est un peu nouveau pour moi. Peut-être que si vous m'éclairiez, je pourrais donner un accord complet. J'hésite pour le moment à donner un avis définitif en raison de ce mot.

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

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

M. Paul Pillet, rapporteur. La commission des lois a voulu fixer d'une manière très précise, dans tous les cas visés par le texte, que les charges constituent des accessoires du loyer et que, juridiquement, elles doivent être traitées comme telles, c'est-à-dire que les charges suivront le sort juridique du loyer. Cette précision sera d'autant plus nécessaire, monsieur le ministre, lorsque nous aurons à discuter du problème des prescriptions.

M. le président. Monsieur le ministre, compte tenu de ces éclaircissements, quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Je ne suis pas pleinement satisfait car, dans l'opinion publique, c'est le mot « charges » qui est constamment utilisé. Je ne sais pas si le mot « accessoires » a un sens plus large ou correspond très exactement au mot « charges ». Nous nous référons jusqu'ici à une définition relativement claire, au moins dans la conscience publique ; je crains que celle-ci ne soit troublée par la modification de terminologie proposée par M. Pillet. Evidemment, à première vue, le mot « charges » égale le mot « accessoires », mais je me méfie de ce type d'équation lorsqu'il passe dans les textes et dans le langage.

Je suis très réservé et je préfère m'en remettre à la sagesse du Sénat.

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. Nous débouchons d'une façon impromptue sur une incertitude. Monsieur le rapporteur, il serait préférable, pour le moment, de conserver le mot « charges ». Dans la suite de la discussion, il sera question de « charges », de « charges récupérables » ; nous adopterons

peut-être alors le terme « accessoires », nous en discuterons plus longuement et, si cela se révèle nécessaire, nous rectifierons par voie de coordination le texte que nous aurons retenu ce soir pour l'article 8. Mais nous ne pouvons pas aborder ce problème à l'improviste à propos de cet article.

M. le président. Monsieur le rapporteur pour avis, dans ces conditions, vous revenez purement et simplement à votre amendement n° 136 initial.

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

M. le président. Quel est l'avis définitif de la commission sur cet amendement ?

M. Paul Pillet, rapporteur. J'ai expliqué tout à l'heure sur quoi l'avis de la commission des lois était fondé. Elle a estimé que, si la dénomination de « charges » est acceptée ici, il faudrait l'accepter ailleurs. Or, cette formulation revêt un caractère juridiquement imprécis, qui peut donner lieu à maintes contestations.

C'est la raison pour laquelle la commission des lois a tenu à substituer au mot « charges » qui figure dans plusieurs articles du projet de loi le mot « accessoires ».

Elle entend ainsi fixer le caractère juridique de chacun de ces éléments et faire en sorte qu'aucune discussion ne soit possible dans ce domaine.

Cette préoccupation est d'ailleurs apparue dans le texte même du projet de loi, puisque l'article 14 fait état de cette notion d'« accessoires ». On a jugé utile d'y indiquer que les charges récupérables sont des sommes accessoires au loyer !

Cette précision a son importance juridique, comme nous le constaterons dans la suite de la discussion.

Certes, je reconnais que le texte pourrait être rédigé ainsi que le propose la commission des affaires économiques, mais j'attire l'attention du Sénat sur l'imprécision qui en résulterait.

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. Je me permets d'insister auprès de vous, mon cher collègue. Pour l'instant, nous discutons de l'article 8, relatif au congé. Lorsque nous aborderons l'examen de l'article 14, nous évoquerons les charges en long et en large. C'est à ce moment-là que nous nous attacherons à bien les définir. Mais, pour l'instant, il nous faut discuter de l'article 8 tel qu'il est présenté avec le mot « charges » et, le cas échéant, cet article fera l'objet d'une rectification au titre de la coordination.

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

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

M. Paul Pillet, rapporteur. Je tenais à attirer l'attention du Sénat sur ce point. Cela étant fait, je ne veux pas provoquer de difficulté et le texte peut être adopté avec le mot « charges ».

Par conséquent, je m'en remets à la sagesse du Sénat.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 136, accepté par le Gouvernement et pour lequel la commission s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 137, M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, propose, dans la deuxième phrase du cinquième alinéa de cet article, après les mots : « du loyer », d'insérer les mots : « et des charges ».

Cet amendement a déjà été implicitement défendu.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Effectivement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 137.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 8, modifié.

(L'article 8 est adopté.)

M. le président. Mes chers collègues, je vais essayer de tirer la leçon de nos débats.

Nous avons 400 amendements ; 18 ont été retirés ; il en restait 382. Nous en avons examiné 95 ; il en reste 287. Nous avons, hier « voyagé » à la cadence de six amendements à l'heure. Aujourd'hui, j'ai le plaisir de vous dire que nous avons examiné douze amendements à l'heure. Le changement de braquet que je sollicitais hier s'est donc produit. C'est là une très grande satisfaction !

Si nous devons maintenir cette allure, il n'y aurait plus que vingt-quatre heures de débat sur ce texte.

Cela dit, le Sénat voudra sans doute interrompre ses travaux jusqu'à vingt-deux heures. (*Assentiment.*)

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix-neuf heures cinquante, est reprise à vingt-deux heures cinq.)

M. le président. La séance est reprise.

Le Sénat va poursuivre l'examen du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs. Mais, auparavant, je donne la parole à M. de Bourgoing.

M. Philippe de Bourgoing. Monsieur le président, je voudrais donner connaissance au Sénat de la lettre que les présidents Chauvin, Pasqua, Cantegrit et moi-même avons adressée en fin d'après-midi à M. le Premier ministre à la suite des sanglants événements survenus ce matin à Paris :

« Monsieur le Premier ministre,

« A la suite des décisions prises par le Gouvernement et de l'arbitrage rendu par vous-même sur les questions relatives à la sécurité, et compte-tenu de l'effroyable attentat perpétré ce matin à Paris, rue Marbeuf, nous demandons l'organisation au Sénat, dans les jours qui viennent, d'un débat en votre présence sur les problèmes que pose aujourd'hui la sécurité des Français.

« Dans l'état actuel des choses, il nous semble que la situation nécessite des mesures qui ne peuvent plus être différées.

« Dans cette attente, nous vous prions de croire, monsieur le Premier ministre, en l'assurance de notre haute considération. »

M. le président. Acte vous est donné de cette communication, monsieur de Bourgoing. Je pense d'ailleurs que vous n'attendez rien d'autre de moi. Lorsque la conférence des présidents aura connaissance de la réponse de M. le Premier ministre, il lui appartiendra, en accord avec ce dernier, de fixer la date de ce débat, dans la mesure bien entendu où le Gouvernement s'y prêtera, ce que je ne mets pas en doute.

M. Philippe de Bourgoing. Je vous remercie, monsieur le président.

M. Robert Laucournet. Je demande la parole.

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

M. Robert Laucournet. Monsieur le président, mes chers collègues, nous sommes également très troublés par les événements qui viennent de se produire. Mais je regrette que, ce matin, cet après-midi, ce soir, on se serve d'incidents semblables pour prononcer, ici, un certain nombre de déclarations politiquement orientées qui me déplaisent et qui déplaisent profondément à mes amis.

Efforçons-nous de régler ces problèmes ; le Gouvernement en a le pouvoir et il le fait constamment. Ne nous répétez pas à tout instant de la journée les propos des présidents des groupes de la majorité de cette assemblée. Œuvrons ensemble ici pour que ces incidents ne se reproduisent plus et gardons notre sang-froid.

M. Charles Lederman. Très bien !

M. le président. Monsieur le président Laucournet, tout au long de la journée, le Sénat a été unanime. Il a suspendu sa séance en signe de protestation contre des procédés terroristes qui, une fois de plus, ensanglantent la capitale. Il l'a fait également en signe de deuil et par respect pour les victimes.

Si le débat sollicité devait s'organiser, je suis convaincu qu'aucun groupe de cette assemblée n'y ferait d'obstacle et que tous y participeraient.

Au reste, je n'ai pas le sentiment, monsieur le président Laucournet — je me permets de le dire — que M. de Bourgoing ait voulu, par sa lecture, être désagréable à quiconque. Il a simplement voulu, si j'ai bien compris, qu'acte soit pris de la demande qui avait été adressée à M. le Premier ministre, demande à laquelle celui-ci donnera la suite qu'il entendra.

En conséquence, gardons notre sérénité au soir d'un jour qui, hélas ! a été ensanglanté par les tragiques événements que nous déplorons.

Nous allons maintenant reprendre l'examen du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

Article 9.

M. le président. « Art. 9. — Le locataire est obligé principalement :

« — de payer le loyer et les charges dûment justifiées aux termes convenus ; le paiement mensuel sera de droit dès l'instant où le locataire en aura fait la demande ;

« — de jouir paisiblement de son logement ;

« — de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par fait d'un tiers ;

« — de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et les menues réparations, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, cas fortuit ou force majeure et de répondre, en particulier, de l'ensemble des réparations locatives définies par décret ;

« — de ne pas transformer sans l'assentiment exprès du bailleur les locaux et équipements loués, le bailleur pouvant, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des lieux à son départ ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation à raison des frais engagés ; toutefois, le bailleur peut exiger la remise immédiate en état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

« — de ne pas s'opposer à la réalisation, en cours de bail, de réparations à la charge du bailleur qui sont urgentes et ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail ;

« — de s'assurer pour tous les risques locatifs. »

Par amendement n° 22, M. Pillet, au nom de la commission des lois, propose de rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« Le locataire est tenu des obligations principales suivantes : ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Paul Pillet, rapporteur. Monsieur le président, mes chers collègues, cet amendement est d'ordre rédactionnel.

Il a paru opportun à votre commission des lois de reprendre, au premier alinéa de l'article 9, les termes mêmes de l'article 1728 du code civil qui, vous le savez, définissaient les obligations principales qui s'imposaient au locataire. Il est dit : « Le locataire est tenu des obligations principales suivantes : ».

En effet, il a semblé à votre commission que cette rédaction permettait de donner une qualification juridique précise aux sept obligations qui sont retenues dans l'article.

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

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

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

Je mets aux voix l'amendement n° 22, accepté par le Gouvernement.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Par amendement n° 23, M. Pillet, au nom de la commission des lois, propose de rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

« — de payer le loyer et les charges récupérables, dûment justifiées, aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en a fait la demande ; »

Cet amendement est assorti d'un sous-amendement n° 138, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des

affaires économiques, et tendant, dans le texte proposé par l'amendement, à supprimer les mots : « le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en a fait la demande ; ».

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 23.

M. Paul Pillet, rapporteur. La disposition qui a été adoptée par l'Assemblée nationale présente l'avantage de mentionner expressément le paiement des charges, car, ainsi que je le rappelais tout à l'heure, le code civil n'y fait aucune référence. Mais il a semblé nécessaire à votre commission de préciser que l'obligation porte uniquement sur les charges récupérables, telles qu'elles sont définies à l'article 14. Tel est l'objet principal de cet amendement.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre le sous-amendement n° 138.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Mes chers collègues, si l'on devait donner des titres aux différents articles, je crois que « les obligations du locataire » conviendrait à l'article 9. Dès lors, si la commission des affaires économiques propose de supprimer dans l'amendement n° 23 de la commission des lois les mots « le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en a fait la demande », c'est parce qu'il lui paraît que cette disposition pourrait plus facilement prendre place dans l'article 11, qui concerne la délivrance d'une quittance ou d'un reçu. Nous souhaitons regrouper toutes les dispositions concernant le paiement à cet article et ce par la voie d'un amendement n° 142, qui viendra en discussion ultérieurement.

Pour l'instant, nous proposons la suppression de ce que nous rétablirons à l'article 11.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 138 ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Je le regrette, mais, là encore, la commission des lois n'a pas pu donner un avis favorable à ce sous-amendement.

Il semble, en effet, que le membre de phrase en question trouve bien sa place au deuxième alinéa de l'article 9 puisque la faculté de paiement mensuel déroge à l'obligation de payer le loyer au terme convenu, obligation qui, précisément, figure à cet alinéa.

La commission des affaires économiques demande la suppression de la seconde partie du deuxième alinéa de l'article 9 pour en transférer le contenu à l'article 11. Il n'a pas semblé à votre commission que ce transfert pouvait se justifier. C'est pourquoi elle a émis un avis défavorable à ce sous-amendement.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 23 et le sous-amendement n° 138 ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Monsieur le président, le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 23.

En ce qui concerne le sous-amendement n° 138, il considère qu'il serait regrettable d'enlever les mots de l'alinéa où ils se trouvent placés pour les reporter à l'article 11, comme M. le rapporteur pour avis le suggère.

M. le président. Monsieur le rapporteur pour avis, le sous-amendement n° 138 est-il maintenu ?

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Je le retire, monsieur le président.

M. le président. Le sous-amendement n° 138 est retiré. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 23, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 24, M. Pillet, au nom de la commission des lois, propose de rédiger comme suit le troisième alinéa de cet article :

« — d'user paisiblement de la chose louée suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ; ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Paul Pillet, rapporteur. La commission des lois, à l'occasion de l'examen de cet article, a fait une première constatation : le texte qui a été adopté par l'Assemblée nationale ne

repréend pas la notion « d'usage du logement en bon père de famille ». Sans doute a-t-on considéré que cette expression relevait de la catégorie des archaïsmes juridiques. Cependant, monsieur le ministre, je me permettrai de vous rappeler que dans votre exposé général, en tout cas au cours des débats, vous avez vous-même employé cette expression.

La commission des lois a regretté cette modification, car il faut bien dire que la notion « d'usage en bon père de famille » a, au cours des années, donné lieu à une jurisprudence très précise. Son interprétation fournit une indication beaucoup plus large que celle qui pourra être donnée aux mots « jouissance paisible ». En employant ces derniers mots, une confusion peut d'ailleurs s'établir avec l'obligation qui est faite au propriétaire d'assurer la jouissance paisible des lieux.

Quoi qu'il en soit, votre commission des lois, après avoir fait ces réflexions, ne va pas proposer au Sénat de revenir au texte de 1804. (Sourires.)

En revanche, il semble nécessaire de combler une lacune du projet de loi en ce qui concerne la destination des lieux. L'article 1782 du code civil, en son deuxième alinéa, interdit au locataire de modifier la destination des lieux telle qu'elle a été précisée dans le bail.

L'amendement de la commission tend à réparer ce qu'elle considère comme un oubli. Le locataire devra jouir paisiblement du logement avec obligation de respecter la destination qui lui a été donnée dans le bail. Si le locataire souhaite modifier la destination des lieux — par exemple en vue d'une utilisation partielle pour l'exercice d'une profession — il devra obtenir l'accord du propriétaire car il s'agira bien d'une modification du contrat en cours.

M. le président. Monsieur le rapporteur, je voudrais attirer votre attention sur une question de pure forme.

Le Sénat a adopté précédemment l'amendement n° 22 de la commission, lequel proposait de rédiger ainsi le premier alinéa de l'article : « Le locataire est tenu des obligations principales suivantes : ». Or, les alinéas suivants proposés par vos différents amendements commencent tous par le mot « de » : « de payer... », « d'user... », « de prendre... », etc.

Ne pensez-vous pas qu'il serait préférable de commencer directement ces énoncés par les mots : « payer », « user », « prendre », etc. ?

Certes, vous allez m'opposer l'article 1728 du code civil (M. le rapporteur fait un signe d'assentiment) ; mais, monsieur le rapporteur, celui-ci ne comporte pas le mot « suivantes ». Il dit simplement : « Le preneur est tenu de deux obligations principales : ».

Bien entendu, monsieur le rapporteur, il ne s'agit, de ma part, que d'une suggestion, et la commission décidera dans sa sagesse.

Cela dit, vous avez la parole, monsieur le rapporteur.

M. Paul Pillet, rapporteur. Vous avez bien perçu, monsieur le président, que la commission avait recherché une référence dans l'article 1728 du code civil. Bien que cet article ne comporte pas le mot « suivantes », sa rédaction ne me semble pas incompatible avec celle de notre amendement. En effet, dans celui-ci, après le mot « suivantes », il y a deux points. Par conséquent, il s'agit bien d'une énumération.

M. le président. Je retire donc ce qui n'était qu'une simple suggestion.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 24 ?

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

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

Je mets aux voix l'amendement n° 24.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 25, M. Pillet, au nom de la commission des lois, propose de compléter *in fine* le quatrième alinéa de l'article 9 par les mots suivants :

« qu'il n'a pas introduit dans le logement ; »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Paul Pillet, rapporteur. L'Assemblée nationale a introduit dans le texte une précision en indiquant que le locataire serait tenu de répondre des dégradations et des pertes qui surviennent

pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers.

Le projet de loi qui nous est soumis maintient donc la présomption simple de responsabilité qui figure à l'article 1732 du code civil. Il existe néanmoins dans le texte un progrès, en tous cas une modification profonde par rapport au texte du code civil car la preuve contraire que le locataire devra rapporter sera non plus négative, mais positive. En effet, le locataire pourra écarter la présomption de la loi en prouvant que les dégradations ou les pertes sont dues à un cas de force majeure, au fait du bailleur ou d'un tiers. Le locataire se trouvera donc dans une situation moins difficile, car tous les juristes de droit privé aiment à rappeler que la preuve négative est une « preuve diabolique ».

L'amendement qui est présenté par la commission des lois est, en fait, d'ordre purement technique ; il convient de préciser que seul le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement exonérera le locataire de sa responsabilité.

Il faut noter que le quatrième alinéa de l'article ne fera pas obstacle à l'application des dispositions des articles 1732 et 1733 du code civil sur la responsabilité du locataire en cas d'incendie. Je rappelle que ces articles disposent que « le locataire répond de l'incendie à moins qu'il ne prouve, etc... ».

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 25 ?

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

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

Je mets aux voix l'amendement n° 25.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements et d'un sous-amendement qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 26, présenté par M. Pillet au nom de la commission des lois, tend à rédiger comme suit le cinquième alinéa de cet article :

« — de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; »

Cet amendement est assorti d'un sous-amendement n° 384, présenté par M. Thyraud, qui a pour objet, dans le texte proposé par l'amendement n° 26 de la commission des lois, après les mots : « définies par décret en Conseil d'Etat », d'insérer les mots : « et les usages locaux, ».

Le second amendement, n° 139 rectifié, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, vise à rédiger ainsi le cinquième alinéa de cet article :

« — de prendre à sa charge l'entretien courant et les menues réparations des locaux et équipements dont le locataire a la jouissance exclusive, sauf si celles-ci sont occasionnées par vétusté, erreur de conception, vice de réalisation, cas fortuit ou force majeure ; il doit répondre en particulier de l'ensemble des obligations énumérées par la liste des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat ; »

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 26.

M. Paul Pillet, rapporteur. Aux termes de l'article 1754 du code civil, les réparations locatives et de menu entretien, dont le locataire est tenu, « s'il n'y a clause contraire », sont celles qui sont désignées comme telles par l'usage des lieux et celles que ledit article énumère. L'article 1755 du code civil précise toutefois qu'aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Le cinquième alinéa de l'article 9 reprend ces dispositions tout en modernisant la terminologie. La commission Delmon avait en effet estimé, dans un accord passé en novembre 1973, que l'expression « entretien courant et menues réparations » était, en fait, plus « exacte » et plus « compréhensible » que celle qui avait été utilisée par les auteurs du code civil.

Le texte du projet de loi utilise une troisième notion plus générale, celle de « réparations locatives ». C'est donc un décret en Conseil d'Etat qui définira ces réparations locatives, et ce

d'une manière non limitative ; il est d'ailleurs vraisemblable que le Gouvernement s'inspirera, pour l'élaboration de ce décret, du contenu de l'accord passé au sein de la commission Delmon en novembre 1975, qui était relatif aux réparations locatives concernant les parties privatives des locaux d'habitation.

L'amendement présenté par votre commission est d'ordre purement juridique. En effet, la rédaction retenue par l'Assemblée nationale peut laisser penser que le locataire devrait prendre à sa charge l'ensemble des réparations locatives, quand bien même elles ne seraient pas occasionnées par la vétusté, la malfaçon, un cas fortuit ou un cas de force majeure ; il convient donc de placer cette exclusion en facteur commun à l'entretien courant, aux menues réparations et aux réparations locatives.

En outre, l'amendement présenté ajoute la notion de « vice de construction », laquelle doit trouver sa place dans cette énumération.

M. le président. Le sous-amendement n° 384 n'est pas défendu.

Je n'aurai donc pas à le mettre aux voix.

A moins, monsieur le rapporteur, que vous n'envisagiez de le reprendre au compte de la commission, comme vous l'avez fait précédemment dans un cas similaire ?

M. Paul Pillet, rapporteur. La commission souhaite d'autant moins le reprendre, monsieur le président, qu'elle s'était prononcée contre ce sous-amendement.

M. le président. Avant de donner la parole à M. le rapporteur pour avis pour défendre l'amendement n° 139 rectifié, je tiens à rappeler au Sénat qu'il sera amené à se prononcer soit en faveur de l'amendement n° 26 de la commission des lois, soit en faveur de l'amendement n° 139 rectifié de la commission des affaires économiques. Chacun d'eux tend, en effet, à une rédaction nouvelle du cinquième alinéa de l'article. Ils s'excluent donc l'un l'autre.

Vous avez la parole, monsieur le rapporteur pour avis.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Monsieur le président, je crois que les choses se passeront différemment. Je vais en effet simplifier le problème.

Chaque rapporteur depuis des mois, chaque commission depuis des semaines, essaie d'améliorer ce texte, mais il ne faut pas faire de perfectionnisme. Certes, nos rédactions sont différentes, mais, si vous me le permettez, monsieur le président, je vais transformer notre amendement n° 139 rectifié en sous-amendement à l'amendement n° 26 en vue d'y ajouter, après les mots : « l'entretien courant du logement », les mots : « et des équipements mentionnés au contrat ».

Cette nouvelle rédaction tend à supprimer toutes les dispositions qui pouvaient faire double emploi. La finalité reste identique, mais fait apparaître cette notion d'équipement — chauffage central, équipements généraux — que nous retrouverons à l'article 14, lorsque nous discuterons des charges.

M. le président. Je suis donc saisi d'un sous-amendement n° 139 rectifié bis à l'amendement n° 26 de la commission des lois qui tend, après les mots : « de prendre à sa charge l'entretien courant du logement », à insérer les mots : « et des équipements mentionnés au contrat ».

Quel est l'avis de la commission sur ce sous-amendement ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Cette précision est très utile. Je pense donc pouvoir donner un avis favorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 26 et sur le sous-amendement n° 139 rectifié bis ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement se réjouit de cette heureuse synthèse.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix le sous-amendement n° 139 rectifié bis, accepté par la commission et par le Gouvernement.

(Le sous-amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 26, ainsi modifié.

(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° 27 rectifié, présenté par M. Pillet, au nom de la commission des lois, tend à rédiger comme suit le sixième alinéa de cet article :

« — de ne pas transformer sans l'accord exprès et par écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements : le bailleur peut, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état primitif des locaux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état primitif lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ; »

Le second, n° 302, présenté par MM. Bonduel, Béranger et les membres de la formation des sénateurs radicaux de gauche, vise, dans le sixième alinéa de cet article, après les mots : « sans l'assentiment exprès du bailleur les locaux et équipements loués, le bailleur pouvant, » à insérer les mots : « sans préjudice de la résolution judiciaire du contrat, ».

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 27 rectifié.

M. Paul Pillet, rapporteur. Selon l'article 1730 du code civil, le locataire est tenu de rendre la chose telle qu'il l'a reçue. Le sixième alinéa de l'article 9 du projet de loi explicite cette obligation. Ainsi, le locataire ne peut, sans l'assentiment exprès du bailleur, transformer les locaux et les équipements loués. En cas de violation de cette obligation, qui est une obligation de ne pas faire, le bailleur peut exiger la remise en état des lieux à son départ ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une quelconque indemnité.

Toutefois, le bailleur peut exiger la remise immédiate des lieux en état lorsque les transformations effectuées par le locataire mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

L'amendement présenté par la commission des lois a pour seul objet de préciser la rédaction de cette disposition.

Il apparaît, en effet, opportun d'exiger que le bailleur donne son assentiment par écrit.

Par ailleurs, il convient de prévoir que le locataire sera, le cas échéant, astreint à remettre les lieux en leur état primitif. C'est une exigence qui pourrait être la conséquence de transformations établies en fraude du droit.

M. le président. L'amendement n° 302 n'est pas défendu.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 27 rectifié ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement approuve cet amendement. Il souhaiterait, néanmoins, si le rapporteur en était d'accord, que le mot « primitif » fût supprimé, étant donné le caractère équivoque qu'il peut prendre. J'ai noté d'ailleurs que le rapporteur ne l'avait pas employé dans sa première formulation verbale, mais seulement dans la seconde.

Il nous paraît que cette formule pourrait conduire, dans certains cas, à obliger les locataires à remettre leur logement strictement dans l'état où ils l'ont reçu, même après une longue durée d'occupation. J'ajoute que, à la limite, si l'état antérieur était vétuste, cela pourrait prendre un caractère absurde auquel beaucoup de propriétaires n'aboutiraient pas, mais, en cas de chicane, on ne sait jamais !

M. le président. Monsieur le rapporteur, acceptez-vous cette modification ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Oui, monsieur le président.

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n° 27 rectifié bis dans lequel le mot « primitif » a disparu.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 27 rectifié bis, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 28, M. Pillet, au nom de la commission des lois, propose de rédiger comme suit le septième alinéa de cet article :

« — de souffrir la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du code civil ; ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Paul Pillet, rapporteur. Le septième alinéa de l'article 9 reprend, en des termes différents, le contenu du premier alinéa de l'article 1724 du code civil. L'amendement présenté par la commission des lois prévoit que le locataire devra souffrir les réparations urgentes, sans préjudice de l'application de l'article 1724, alinéa 2, du code civil.

La proposition qui vous est faite par la commission des lois présente l'avantage de conférer à cette disposition de l'article 1724 le caractère d'ordre public, avec les conséquences que vous savez.

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

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

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

Je mets aux voix l'amendement n° 28 de la commission, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 29, M. Pillet, au nom de la commission des lois, propose de rédiger comme suit le dernier alinéa de cet article :

« — de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en vertu de la loi en sa qualité de locataire. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Paul Pillet, rapporteur. La commission des lois a constaté que l'obligation de s'assurer contre les risques locatifs était une innovation dans notre droit civil. Si l'obligation de s'assurer ne figure pas dans le code civil, il faut reconnaître que cette obligation est devenue une clause que l'on trouve dans la presque totalité des contrats de location.

La commission des lois a approuvé l'innovation, mais elle a estimé que le risque locatif pouvait, en raison de son caractère imprécis, donner lieu à des interprétations diverses, voire à des interprétations divergentes.

Le dernier alinéa de cet article, dans la mesure où il traite des obligations principales résultant du contrat de bail, doit être rédigé d'une manière plus précise. Le locataire doit s'assurer non pas contre tous les risques, mais seulement contre ceux dont il doit répondre à l'égard du bailleur.

Tel est l'objet de l'amendement présenté par la commission des lois au dernier alinéa de l'article 9.

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

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement y est favorable, monsieur le président.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 29, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 9, modifié.

(L'article 9 est adopté.)

Article 10.

M. le président. « Art. 10. — Le bailleur est tenu principalement :

— de délivrer au locataire le logement en bon état de réparations de toute espèce, autres que locatives ;

— de garantir le locataire contre les vices ou défauts de nature à faire obstacle à la jouissance du logement ;

— d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;

— de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;

— d'informer le ou les locataires avant toute modification de la chose louée ou toute diminution ou suppression des services rendus. »

Par amendement n° 30, M. Pillet, au nom de la commission des lois, propose de rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes : »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Paul Pillet, rapporteur. L'article 10 du projet détermine les obligations principales qui incombent au bailleur. C'est une reprise des obligations du bailleur telles qu'elles sont prévues dans le code civil.

En effet, je rappellerai l'article 1719 du code civil :

« Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

« 1° De délivrer au preneur la chose louée ;

« 2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

« 3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

« 4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations. »

L'article 1720 précise l'obligation de délivrance du bailleur : « Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce ». Le second alinéa met à la charge du bailleur une obligation d'entretien, exception faite des réparations dites locatives ou de menu entretien, qui — je vous le rappelle — restent à la charge du locataire.

Une obligation de garantie est également précisée à l'article 1721 du code civil : le bailleur doit garantir au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui risqueraient d'empêcher l'usage et ce, même si le bailleur ne les avait pas connus lors de la conclusion du contrat de location ; s'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur reste tenu de l'indemniser.

Mais dans la mesure où elles seraient reproduites, moyennant certaines modifications dans le texte qui est d'ordre public, les dispositions du code civil que je viens de rappeler perdraient leur caractère supplétif : le bailleur n'aurait plus la possibilité de s'exonérer en tout ou partie des obligations qui lui incomberaient, même si cette clause d'exonération figurait au contrat avec l'accord du locataire.

Votre commission vous propose d'adopter, au premier alinéa de l'article 10, un amendement qui a d'ailleurs un caractère purement rédactionnel. Il lui a semblé préférable de reprendre la rédaction du code civil.

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

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement accepte cet amendement, comme il a accepté l'amendement précédent.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 30, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Le premier, n° 140 rectifié, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, tend à rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

« — de délivrer au locataire le logement en bon état de réparations de toute espèce et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; »

Le deuxième, n° 31, présenté par M. Pillet au nom de la commission des lois, est identique au troisième, n° 273, présenté par M. Charles Lederman et les membres du groupe communiste et apparenté. Tous deux visent, au deuxième alinéa, à supprimer les mots : « , autres que locatives ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour présenter l'amendement n° 140 rectifié.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Monsieur le président, les auteurs de ces trois amendements ont la même préoccupation. Nous avons supprimé les mots : « autres que locatives ».

Mais je reprends ce que je vous disais à l'instant sur le problème des équipements. Nous avons rédigé, chacun de notre côté, les textes qui nous semblaient les meilleurs possible. La rédaction de la commission des affaires économiques, qui n'a pas d'amour-propre d'auteur, vise, dans le souci de répondre à la préoccupation que j'ai indiquée, à ajouter la notion d'équipements.

Je n'apporterai pas d'autre explication sur le fond, puisque tout le monde est d'accord sur le but à atteindre.

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

M. Paul Pillet, rapporteur. La commission donne un avis favorable à l'amendement n° 140 qui répond effectivement à la préoccupation qui a été la sienne lorsqu'elle a rédigé l'amendement n° 31. En conséquence, la commission des lois retire l'amendement n° 31.

M. le président. L'amendement n° 31 est retiré.

Monsieur Lederman, j'imagine que vous retirez également le vôtre ?

M. Charles Lederman. Oui, monsieur le président, d'autant que l'amendement de la commission des affaires économiques, qui répond au même souhait, est plus précis et plus complet.

M. le président. L'amendement n° 273 est retiré.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 140 ?

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

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

Je mets aux voix l'amendement n° 140, accepté par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 32, M. Pillet, au nom de la commission des lois, propose de rédiger comme suit le troisième alinéa de cet article :

« — d'assurer la jouissance paisible du logement et de garantir le locataire contre les vices ou défauts, qui en empêchent l'usage, quand même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion du bail, sans préjudice de l'application du second alinéa de l'article 1721 du code civil ; ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Paul Pillet, rapporteur. Le troisième alinéa de l'article 10 concerne l'obligation de garantie fixée par l'article 1719 du code civil, aux termes duquel le bailleur est tenu de faire jouir paisiblement le preneur du logement. Quant à la garantie particulière contre les vices ou défauts de la chose louée, elle est prévue à l'article 1721 du code civil.

Votre commission comble une lacune, car il importe que la protection du locataire contre les troubles de jouissance revête un caractère d'ordre public au même titre que la garantie contre les vices ou les défauts de la chose louée.

Enfin, la commission vous propose de préciser que l'obligation de garantie contre les vices ou défauts recevra une application quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du bail, comme le prévoit d'ailleurs l'article 1721 du code civil.

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

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

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

Je mets aux voix l'amendement n° 32, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 141, M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, propose de compléter le quatrième alinéa de cet article par les dispositions suivantes : « Si, trois mois après la mise en demeure par le locataire d'effectuer des réparations urgentes autres que locatives, le bailleur ne les a pas encore commencées, le locataire peut demander au juge l'autorisation d'effectuer ces travaux. Le juge détermine les travaux à réaliser et il fixe le montant de la somme qui pourra être retenue sur chaque terme par le locataire ; ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. La commission a essayé de résoudre un problème que nous connaissons tous et qui est posé au locataire qui a des difficultés considérables à faire effectuer des travaux urgents dans son appartement, travaux qui sont à la charge du propriétaire.

Notre commission a examiné dans le détail ce problème. Elle vous propose de donner au locataire la possibilité de saisir le juge lorsque ces travaux ne sont pas réalisés afin de procéder lui-même aux réparations nécessaires. Il faut noter que cette procédure existe déjà pour les logements soumis à la loi de 1948.

Ainsi espérons-nous apporter une solution à ce problème qui se pose très fréquemment dans nos communes et dont on nous parle bien souvent lors de nos audiences du samedi.

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

M. Paul Pillet, rapporteur. La commission des lois a considéré que l'amendement n° 141 qui nous est présenté par notre collègue, au nom de la commission des affaires économiques, ne présente aucune utilité.

En effet, il semble que la préoccupation qu'il exprime soit couverte par l'article 1144 du code civil. Je vais en rappeler les termes, très généraux : « Le créancier peut aussi, en cas d'inexécution, être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur. »

Or, je rappelle que cet article 1144 trouvera, d'une manière évidente, application puisque l'obligation de faire les réparations autres que locatives est revêtue du caractère d'ordre public.

Je vais même plus loin : je pense que l'amendement n° 141 crée une situation qui serait plus défavorable au locataire que le droit commun. En effet, le texte proposé ne vise que les réparations urgentes. Or l'article 1144 permet indiscutablement au locataire de demander au juge l'autorisation d'effectuer les réparations autres que locatives, qu'elles soient urgentes ou non.

Donc, la couverture proposée par l'article 1144 et qui, de toute évidence, s'applique, serait même plus protectrice que celle qui résulterait de l'amendement n° 141. C'est pourquoi la commission des lois a émis un avis défavorable sur cet amendement.

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

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Monsieur le président, le Gouvernement a apprécié l'intention qui avait présidé à l'élaboration de cet amendement, mais il s'est demandé si cette disposition ne risquait pas de se retourner contre le locataire dans la mesure où le propriétaire pourrait prendre prétexte de ce délai pour ne pas se manifester avant l'expiration de celui-ci.

C'est pourquoi nous nous en remettons à la sagesse du Sénat, compte tenu des observations présentées, par ailleurs, par le rapporteur de la commission des lois.

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

Monsieur Lederman, il me semble que vous désirez intervenir ?

M. Charles Lederman. Non, monsieur le président, les explications qui ont été formulées aussi bien par M. le rapporteur que par M. le ministre, rejoignent celles que j'aurais exprimées moi-même, sans doute moins bien.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 141, repoussé par la commission des lois et pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Le premier, n° 33, présenté par M. Pillet au nom de la commission des lois, a pour objet de supprimer le dernier alinéa de cet article.

Le second, n° 274 rectifié, présenté par Mme Beaudeau et les membres du groupe communiste et apparenté, a pour objet de compléter le dernier alinéa par les dispositions suivantes :

« L'information ne dispense pas le propriétaire de diminuer en conséquence le loyer et les charges et le cas échéant d'indemniser le locataire. »

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 33.

M. Paul Pillet, rapporteur. Le dernier alinéa de l'article 10 a été introduit par l'Assemblée nationale sur la proposition de sa commission de la production et des échanges : le bailleur serait tenu d'informer le ou les locataires avant toute modification de la chose louée ou toute diminution ou suppression des services rendus.

Cette disposition laisse à penser qu'une simple information préalable du locataire serait suffisante pour permettre au bailleur de modifier la chose louée d'une manière unilatérale.

Une telle innovation constituerait, il faut bien le dire, sans nul doute une régression par rapport au droit positif, car il est aujourd'hui interdit au bailleur de procéder à une modification de la chose louée sans l'accord préalable du locataire.

L'article 1723 du code civil prévoit, en effet, que le bailleur ne peut changer la forme de la chose louée, cette interdiction étant une conséquence directe de l'obligation d'assurer au locataire une jouissance paisible du logement.

Votre commission vous a proposé d'ajouter au troisième alinéa de l'article 10 que le bailleur ne pourrait troubler la jouissance paisible du logement ; cette adjonction empêche désormais le bailleur de modifier tout ou partie du local loué sans autorisation préalable et expresse du locataire.

Dans la mesure où l'exigence d'un accord préalable du locataire paraît en tout état de cause préférable à la simple information qui est proposée, la commission des lois vous demande de supprimer le dernier alinéa.

M. le président. La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 274 rectifié.

M. Charles Lederman. L'alinéa étant maintenu dans l'écriture que nous connaissons, nous souhaitons ajouter que l'information ne dispense pas le propriétaire de diminuer en conséquence le loyer et les charges et le cas échéant d'indemniser le locataire.

Il est évident que si le loyer ne correspond plus à ce que le bailleur devait fournir en contrepartie de ce loyer, il faut envisager de le diminuer ; de même pour les charges.

J'avoue que les indications qui ont été données par le rapporteur me donnent à réfléchir. Je me demande effectivement si la simple mention de l'information n'est pas une régression par rapport au texte actuel. M. le ministre nous donnera son appréciation sur les propos que vient de tenir M. le rapporteur, et s'il le rejoint dans ses explications, et s'il confirme que l'adjonction de l'Assemblée nationale n'est pas bénéfique pour le locataire, sans doute serai-je amené à retirer notre amendement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 274 rectifié ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Je ne peux que remercier M. Lederman d'avoir exprimé mon sentiment. (Sourires.) Il est absolument exact que la proposition du texte est moins protectrice que le code civil, comme je l'expliquais tout à l'heure ; la commission donne donc un avis défavorable à cet amendement.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 33 et sur l'amendement n° 274 rectifié ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement a été sensible à l'argumentation de la commission des lois, et il approuve donc l'amendement n° 33.

Pour les raisons que M. Lederman a fort bien comprises, il repousse, dans l'intérêt du locataire, l'amendement n° 274 rectifié qui nous paraît moins efficace.

M. le président. Monsieur Lederman, quel est le résultat de vos réflexions sur l'amendement n° 274 rectifié ?

M. Charles Lederman. Je retire cet amendement compte tenu des observations que j'ai présentées et des explications qui viennent d'être fournies à l'instant par M. le ministre, après celles qui nous ont été données par M. le rapporteur.

M. le président. L'amendement n° 274 rectifié est retiré.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 33, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 10, modifié.

(L'article 10 est adopté.)

Article 11.

M. le président. « Art. 11. — Le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance ou de délivrer reçu précisant l'imputation que le locataire a déclaré donner à ce règlement, conformément à l'article 1253 du code civil, à l'occasion de tout règlement qu'il reçoit.

« La quittance ou le reçu porteront le détail des sommes versées par le locataire, distinguant : le loyer, le droit de bail et les autres charges. »

Sur cet article, je suis saisi de deux amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 142, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, propose de rédiger comme suit cet article :

« Lorsqu'il réclame les sommes que le locataire est appelé à verser, le bailleur est tenu de distinguer loyer, droit de bail et autres charges.

« Le paiement mensuel du loyer et des charges dûment justifiées est de droit lorsqu'une des parties le demande.

« Lorsque le locataire demande l'application des dispositions prévues à l'alinéa ci-dessus, le bailleur peut réclamer le versement du dépôt de garantie.

« Lorsque le locataire en fait la demande, le bailleur est tenu, à l'occasion de tout règlement qu'il reçoit, de remettre une quittance ou de délivrer un reçu précisant l'imputation que le locataire a déclaré donner à ce règlement, conformément à l'article 1253 du code civil. La quittance ou le reçu précise les sommes versées par le locataire en distinguant loyer, droit de bail et autres charges.

« La délivrance de cette quittance ou de ce reçu se fait gratuitement sous réserve, éventuellement, des droits de timbre. »

Cet amendement est assorti de deux sous-amendements.

Le premier, n° 371, déposé par le Gouvernement, tend, après le premier alinéa du texte proposé par l'amendement n° 142 de la commission des affaires économiques, à introduire un alinéa ainsi rédigé :

« Le bailleur doit donner quitus à chaque locataire par tous moyens adaptés des règlements précédemment effectués par ce dernier. »

Le second, n° 354, présenté par le Gouvernement, a pour objet de supprimer le troisième alinéa de ce même texte.

Le second amendement, n° 34, présenté par M. Pillet, au nom de la commission des lois, a pour but de rédiger comme suit cet article :

« Lorsque le locataire en fait la demande, le bailleur est tenu de remettre une quittance ou, si le locataire effectue un paiement partiel, un reçu.

« La quittance ou le reçu portent le détail des sommes versées par le locataire, distinguant le loyer, le droit de bail et les autres charges et mentionnent l'imputation que le locataire a déclaré donner au paiement effectué, conformément à l'article 1253 du code civil. »

Cet amendement est affecté d'un sous-amendement, n° 317, déposé par M. Collet et les membres du groupe R. P. R. et apparentés et tendant, après les mots : « et les autres charges », à supprimer la fin du second alinéa du texte proposé par l'amendement n° 34.

La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 142.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Monsieur le président, je crois vous avoir fait parvenir une rectification de cet amendement n° 142. Elle consiste, d'une part, à en supprimer le deuxième alinéa ainsi rédigé : « Le paiement mensuel du loyer et des charges dûment justifiées est de droit lorsqu'une des parties le demande. »

Cette suppression est la conséquence des décisions antérieures.

D'autre part, le troisième alinéa de cet amendement doit être lu ainsi : « Lorsque le locataire demande le paiement mensuel du loyer en application de l'article 9, le bailleur peut réclamer le versement du dépôt de garantie. »

Voilà pour ce qui concerne la rectification.

M. le président. Cette rectification vient en effet de me parvenir. Votre amendement portera donc le n° 142 rectifié.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Sur le fond, si la rédaction des articles revient, bien souvent, à la commission des lois — ce qui est son droit —

M. Paul Pillet, rapporteur. C'est même son devoir !

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. ... en la circonstance, c'est la commission des affaires économiques qui vous propose une nouvelle rédaction pour l'article 11.

Cet article impose au bailleur de délivrer systématiquement une quittance ou un reçu pour tous les paiements effectués par le locataire. Cette formalité risque d'être excessivement

lourde et de susciter des frais importants, alors que tous les locataires ne souhaitent pas nécessairement recevoir une quittance de leur loyer.

L'article 11 de la loi du 29 décembre 1977 relative à diverses dispositions en matière de prix dispose : « Tout locataire ou occupant de bonne foi peut exiger la remise d'une quittance ou d'un reçu à l'occasion d'un règlement effectué par lui. »

Votre commission a assez profondément modifié cet article afin de répondre à l'objectif des auteurs du texte, sans cependant imposer des procédures administratives trop lourdes.

L'alinéa premier de l'article qu'elle vous propose énonce que le bailleur doit systématiquement préciser dans ses avis d'échéance le détail des sommes que le locataire doit verser en distinguant loyer, droit de bail et autres charges.

Le troisième alinéa vise à remédier à un oubli du texte. Lorsque le locataire demande à payer son loyer mensuellement, le propriétaire peut lui réclamer le versement du dépôt de garantie. Nous reviendrons plus loin sur cette disposition.

Enfin, les quatrième et cinquième alinéas reprennent les dispositions de l'article 11 du projet de loi en ajoutant, cependant, que l'obligation de remettre une quittance ne sera réelle que lorsque le locataire en aura fait la demande.

Nous ne pouvons pas, comme présidents d'office, engranger dans nos tiroirs, chaque mois, cinq ou dix mille quittances en prévision des demandes que pourraient formuler les locataires. La solution que nous préconisons nous semble donc bonne. Notre rédaction nous a paru plus simple que celle du projet de loi et aussi protectrice que celle que le Gouvernement a voulu y insérer.

M. le président. Le sous-amendement n° 371 ne me semble pas affecté par la rectification qui vient d'être apportée à l'amendement n° 142. En revanche, le sous-amendement n° 354, qui s'applique au troisième alinéa de cet amendement, est-il ou non affecté par cette rectification, monsieur le ministre ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement avait retenu, comme base de départ, le texte de la commission des affaires économiques. Il avait souhaité y introduire, après le premier alinéa, un alinéa ainsi rédigé : « Le bailleur doit donner quitus à chaque locataire par tous moyens adaptés des règlements précédemment effectués par ce dernier. »

Le Gouvernement est soucieux de ne pas alourdir la gestion des bailleurs tout en affirmant la nécessité pour le locataire d'obtenir quitus de tous ses règlements. C'est pourquoi il vous est proposé une disposition introduisant la possibilité pour le bailleur de faire apparaître un document unique qui serait l'avis d'échéance, une ligne donnant quitus du règlement précédemment effectué par le locataire.

En ce qui concerne le sous-amendement n° 354, nous n'avons aucune raison de nous obstiner, le troisième alinéa du texte proposé pour l'article 11 par l'amendement n° 142 étant supprimé.

M. le président. Il est non pas supprimé, mais modifié et il se lit comme suit : « Lorsque le locataire demande le paiement mensuel du loyer en application de l'article 9, le bailleur peut réclamer le versement du dépôt de garantie. »

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le sous-amendement n° 354 avait pour objet de supprimer le troisième alinéa de l'amendement n° 142. Nous souhaitons, en effet, que le dépôt de garantie soit versé exclusivement à l'entrée dans les lieux. La disposition préconisée par la commission des affaires économiques nous semblait donc inutile.

M. le président. Le Gouvernement est donc favorable à l'amendement n° 142 rectifié de la commission des affaires économiques, sous réserve de l'adoption de ses sous-amendements n° 371 et n° 354 qui conservent toute leur valeur.

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 ministre, il n'y a pas de divergence très profonde entre nous sur ce texte. Si je pense que votre sous-amendement n° 354 est inutile, c'est parce que le paiement d'avance par trimestre est une garantie pour le bailleur. En cas de paiement mensuel, et dans un souci d'équilibre, il faut donc une autre garantie.

Nous estimons nécessaire de créer une garantie d'avance de loyer si le locataire demande à payer mensuellement. Nous

ne sommes pas sur la même longueur d'ondes. La commission n'est pas défavorable à votre proposition ; notre amendement tend simplement à équilibrer les rapports entre le bailleur et le locataire lorsque celui-ci demande à payer son loyer mensuellement. Il entre alors dans la procédure du dépôt de garantie.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour donner son avis sur l'amendement n° 142 rectifié et les sous-amendements n°s 371 et 354 et pour défendre son amendement n° 34.

M. Paul Pillet, rapporteur. La commission des lois a donné un avis défavorable à l'amendement n° 142 rectifié, mais cet avis doit être assorti d'une explication.

La commission des affaires économiques a inséré, dans l'article qui ne concerne, je le rappelle, que la quittance et le reçu, un alinéa qui figure à l'article 9 et un alinéa, sur le dépôt de garantie, que nous allons examiner à l'article 13.

La commission des lois a considéré que cette double modification n'était pas justifiée et que, de toute façon, ainsi que j'ai déjà eu l'occasion de le dire, il n'était pas bon de bouleverser l'ordonnement d'un texte sans un « motif sérieux et légitime », pour reprendre les termes mêmes du projet de loi.

Le quatrième alinéa est satisfait par la rédaction de la commission des lois ; le cinquième l'est aussi puisque la commission a supprimé le mot « gratuitement ». La commission des lois ne pourrait donc accepter que le premier alinéa qui oblige le bailleur à « distinguer loyer, droit au bail et autres charges lorsqu'il réclame les sommes que le locataire est appelé à verser.

Hormis cette acceptation, qui a un caractère exceptionnel, la commission a émis un avis défavorable sur l'ensemble de l'amendement.

L'article 11, comme je viens de l'indiquer, concerne la remise d'une quittance ou d'un reçu au locataire.

La loi du 29 décembre 1977 relative à diverses dispositions en matière de prix permet au locataire d'exiger la remise d'une quittance ou d'un reçu pour tout règlement par lui effectué. Cette disposition avait été introduite dans ce projet de loi par le Sénat, à l'initiative de notre collègue Lionel de Tinguy qui en était le rapporteur.

Le présent projet de loi adopte une solution indiscutablement plus rigoureuse puisqu'elle oblige le bailleur à remettre une quittance ou un reçu dans tous les cas et quand bien même le locataire n'en ferait pas la demande.

Force est de constater que la généralisation de cette obligation risque d'entraîner des frais ou en tout cas un travail inutile, puisque les règlements se font généralement soit par chèque, soit par virement de compte à compte et que la preuve du paiement est constituée par l'encaissement du chèque ou par le débit du compte.

La commission des lois propose donc de revenir à la solution qui avait été adoptée par le Sénat en 1977 et selon laquelle le bailleur n'est tenu de remettre une quittance ou un reçu que si le locataire en fait la demande, c'est-à-dire, en fait, dans les seuls cas où le locataire lui-même y trouverait un intérêt quelconque. C'est le premier objet de l'amendement.

Cet amendement porte également sur la distinction entre le reçu et la quittance. La commission a estimé qu'il était nécessaire de préciser cette distinction. La quittance est remise au locataire si la totalité du loyer et des charges est effectivement réglée. En revanche, si le locataire effectue un paiement partiel, c'est un reçu qui lui est délivré et ce reçu n'apporte aucune information qui pourrait être souhaitée par le locataire.

Le dernier alinéa de l'article 11 exige que la quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, le droit au bail et les autres charges.

Le document qui sera remis au locataire devra également préciser l'imputation que le locataire a déclaré donner au règlement, et celle-ci sera faite conformément aux dispositions de l'article 1253 du code civil, en vertu duquel l'imputation est une opération qui consiste à désigner d'une manière précise l'obligation que le payeur a voulu éteindre dans le cas où le débiteur est tenu de plusieurs dettes à l'égard du même créancier.

L'article 1253 lui ouvre le droit de désigner, lorsqu'il paie, la dette qu'il entend acquitter. Si la quittance qui est délivrée ne porte aucune imputation, à ce moment-là, l'article 1256 dispose que « le paiement doit être imputé sur la dette que le débiteur avait pour lors le plus d'intérêt d'acquitter entre celles qui sont pareillement échues ; sinon, sur la dette échue,

quoique moins onéreuse que celles qui ne le sont point. Si les dettes sont d'égale nature, l'imputation se fait sur la plus ancienne ; toutes choses égales, elle se fait proportionnellement ».

Dans ces conditions, la disposition prévue par le projet de loi paraît, il faut bien le reconnaître, d'une très faible portée pratique. La commission vous propose de la maintenir puisqu'elle constitue, à n'en pas douter, un moyen d'information du locataire.

Sur ce point, l'amendement présenté par la commission des lois se borne à transférer le contenu de cette disposition à la fin du troisième alinéa de l'article 11, dans la mesure où cet alinéa concerne plus particulièrement la quittance ou le reçu.

M. le président. La parole est à M. Collet, pour défendre le sous-amendement n° 317.

M. François Collet. Monsieur le président, notre amendement vise à supprimer le dernier membre de phrase du deuxième alinéa de l'article 11, qui dispose que le locataire mentionne l'imputation qu'il entend donner au paiement effectué, et ce conformément à l'article 1253 du code civil. Or, ce dernier précise : « Le débiteur de plusieurs dettes a le droit de déclarer, lorsqu'il paie, quelle dette il entend acquitter. » Il ne semble pas que le loyer constitue plusieurs dettes au motif qu'il est fractionné en plusieurs échéances.

Par ailleurs, la rédaction incriminée semble être une incitation à la défaillance du locataire, dès lors que celui-ci peut, après s'être abstenu de payer son loyer pendant plusieurs mois, verser celui du mois qui l'intéresse, par exemple, celui dont il lui faut la quittance pour continuer de percevoir des allocations de logement ou une aide personnalisée au logement.

Une telle pratique, hélas courante chez certains locataires, ne peut être légalement encouragée, étant donné l'ensemble des facilités par ailleurs données en matière d'étalement de loyers en retard.

C'est pourquoi je souhaite que le dernier membre de phrase du deuxième alinéa soit supprimé et que le locataire ne puisse librement imputer son paiement sur telle ou telle échéance d'une même dette.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 317 ?

M. Paul Pillet, rapporteur. L'interprétation donnée par notre collègue M. Collet en ce qui concerne le loyer ne se semble pas très exacte. C'est l'article 1253 du code civil qui doit s'appliquer aux dettes que constitue le loyer, car il s'agit de dettes distinctes et non pas du fractionnement d'une seule et même dette.

La commission émet donc un avis défavorable à cet amendement, de même qu'à l'amendement n° 142 rectifié et, par voie de conséquence, aux sous-amendements n°s 371 et 354 du Gouvernement.

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. Je ne voudrais pas prolonger ce débat qui dure et qui va durer longtemps, chacun ayant son amour propre d'auteur.

Nous aussi nous avons travaillé sur ce texte. Or, rien, dans le propos de M. le rapporteur, n'est en contradiction avec la rédaction de l'amendement n° 142. Vous avez même bien voulu reconnaître que le premier alinéa de cet amendement vous convenait tout à fait. Le deuxième a été supprimé. Le troisième a été modifié et je ne sais pas si vous avez remarqué que la rectification concerne le paiement du loyer en application de l'article 9. L'alinéa suivant vise le problème de la délivrance de la quittance ou du reçu, à propos duquel nos deux commissions ont exactement la même conception. Enfin, dans le dernier alinéa, il s'agit de la gratuité de la délivrance. Alors je ne vois pas ce qui peut nous séparer.

Si notre amendement a été appelé en premier, j'imagine que c'est parce qu'il est plus général.

Je livre cela à la réflexion du Sénat qui, bien entendu, choisira entre les deux amendements.

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

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

M. Paul Pillet, rapporteur. Je dois répondre à l'observation qui vient d'être faite par M. Laucournet.

Il me semblait cependant avoir été très clair. Une modification a été apportée, cela a déjà été le cas à plusieurs reprises au cours de ce débat, ce qui m'a conduit à faire une observation sur les modifications d'architecture du texte et sur les inconvénients qui en résultaient.

Nous devons bien constater que l'amendement de la commission des affaires économiques insère, dans l'article qui ne concerne que la quittance et le reçu, un alinéa qui figure à l'article 9 et un autre que nous allons voir à l'article 13. Cette modification de structure n'est pas justifiée.

Je rappelle la position qui a toujours été celle de la commission des lois, à savoir qu'il n'est pas bon de bouleverser l'ordonnance d'un projet de loi sans un motif sérieux et légitime. Or, tel n'est pas le cas. Ce l'est d'autant moins que notre collègue M. Laucournet vient de nous faire remarquer les convergences qui existaient entre les opinions de la commission des lois et celles de la commission des affaires économiques.

J'ai moi-même dit que le quatrième alinéa était satisfait par la rédaction de l'amendement de la commission des lois. Le cinquième l'est de la même manière. La commission des lois a supprimé le terme « gratuitement ». Dès lors, quelle est la nécessité, en vertu de quelle justification peut-on vouloir modifier la place des dispositions pour aboutir à bouleverser l'architecture du texte ?

A cela, la commission des lois ne s'est jamais prêtée et c'est pourquoi elle a émis un avis défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur le sous-amendement n° 317 ainsi que sur l'amendement n° 34 ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Il est défavorable au sous-amendement n° 317, pour les raisons qui ont d'ailleurs été exposées par le rapporteur de la commission des lois.

J'en viens à l'amendement n° 34. Nous constatons que, très fréquemment, la commission des lois et celle des affaires économiques ont proposé des dispositions très voisines. A la limite, ce qui, pour nous, fait la différence, c'est le premier alinéa de l'amendement n° 142 rectifié, qui aurait pu être placé en tête de l'amendement n° 34 ; ainsi, l'essentiel s'y retrouverait.

Reste pour nous le problème du quitus. C'est effectivement une donnée nouvelle qui a été introduite à la suggestion, en particulier, des organismes H. L. M. et des grands gestionnaires qui, peu à peu, font figurer cette disposition sur un avis d'échéance sous la forme suivante : « Donne quitus du règlement précédemment effectué par le locataire ». Il nous a semblé que c'était une des voies de l'avenir puisque cette procédure se multipliait et que cela pouvait dispenser de recourir à un certain nombre d'autres formules. C'est pourquoi nous avons songé à l'introduire à cet endroit sans considérer qu'il s'agissait là d'une novation exceptionnelle et définitive.

En conclusion, nous souhaitons que le Sénat se prononce sur le sous-amendement n° 371, parce qu'il me paraît intéressant, d'autant plus qu'il peut être inséré dans n'importe lequel des deux amendements. D'ailleurs, si une synthèse était opérée entre les deux textes, nous pourrions très bien demander que cette disposition y figure.

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

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

M. Paul Pillet, rapporteur. Je voudrais formuler une observation à la suite de ce que vient d'exprimer M. le ministre.

Il est exact que les grands investisseurs peuvent souhaiter que soit retenue la formule qui est présentée. Toutefois, je suis obligé de rappeler que nous légiférons pour l'ensemble du territoire, qu'il existe des centaines de milliers de petits propriétaires qui n'ont ni les mêmes moyens ni les mêmes servitudes dans ce domaine. Nous devons songer à eux et essayer d'élaborer un texte qui tienne compte de toutes les situations.

M. le président. Je vais d'abord mettre aux voix le sous-amendement n° 371 du Gouvernement, repoussé par la commission.

M. Charles Lederman. Je demande la parole.

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

M. Charles Lederman. Monsieur le président, mes observations ne porteront pas sur le seul sous-amendement n° 371 ; elles viseront l'ensemble des amendements et sous-amendements en discussion.

La discussion qui vient de s'instaurer démontre qu'il faudrait s'en tenir purement et simplement au texte adopté par l'Assemblée nationale. Celui-ci m'apparaît comme étant le meilleur et répondant à tout ce qui est recherché dans la discussion actuelle.

Je prends un exemple. Selon le texte proposé, on délivrera quittance si le locataire le demande. Mais si le propriétaire s'y oppose, on va à un procès. Or, nous savons, les uns et les autres, que de nombreux propriétaires refusent de remettre quittance pour des motifs qui leur sont propres. C'est pourquoi s'il n'y a pas une obligation de remettre quittance, cela provoquera incontestablement de nombreux procès ; d'où la nécessité de maintenir l'obligation.

M. Collet a fait allusion à la nécessité de produire quittance pour l'allocation logement ; c'est certain mais cela ne concerne pas seulement ceux qui, d'après ce que vous dites, Monsieur Collet, demanderaient quittance uniquement pour toucher l'allocation et ne paieraient pas le loyer, cela concerne aussi ceux qui, ayant besoin de l'allocation logement, doivent fournir quittance ; ceux-là seraient obligés de demander chaque fois au propriétaire une quittance.

Encore une fois, en cas de mauvaise volonté ou de négligence, on va à un procès.

L'obligation de présenter quittance n'existe pas seulement pour demander l'allocation logement ; c'est un moyen, à l'heure actuelle, de prouver la domiciliation. En effet, les immeubles n'ont plus de concierge à qui l'on pouvait autrefois demander le document destiné à établir qu'on est locataire à tel ou tel endroit.

Je vais citer un exemple bien connu de ceux qui fréquentent les prétoires : dans une affaire de divorce, le plaideur qui sollicite l'attribution du logement doit fournir les deux ou trois dernières quittances pour prouver qu'il est bien locataire et pour faire admettre au tribunal qu'il est en droit de se faire attribuer les droits locatifs sur le logement.

Il est donc indispensable que, d'une façon générale, on puisse avoir quittance ; or, le meilleur moyen d'en obtenir une, c'est, bien évidemment, d'obliger le propriétaire à la délivrer.

Je ne comprends pas le fondement du sous-amendement n° 371 qui indique que « le bailleur doit donner quitus à chaque locataire par tous moyens adaptés des règlements précédemment effectués par ce dernier ».

L'explication avancée est que l'on aurait ainsi la possibilité de faire apparaître un document unique qui serait l'avis d'échéance, une ligne donnant quitus du règlement précédemment effectué par le locataire.

Comment peut-on inclure dans l'avis d'échéance une ligne qui donne quitus ou quittance pour un règlement précédemment effectué ? Mais suivant quoi, puisque c'est l'avis d'échéance qui va entraîner le règlement ? Celui-ci n'interviendra qu'après l'envoi de l'avis d'échéance.

On avance aussi comme argument que, désormais, tout le monde paie par chèque. A juste titre, M. le rapporteur a rappelé que de très nombreux propriétaires ne peuvent pas faire autrement que de délivrer quittance. Ils n'ont pas d'appareil à leur disposition, je pense à l'informatique ou à des services de comptabilité importants.

Il en est de même pour le locataire. Nombreux sont les locataires qui paient, non par chèque, mais par mandat ordinaire ou par mandat-lettre. Ils n'auront aucune preuve de leur paiement car les reçus que l'on obtient de la poste ne sont pas individualisés. Dans ces conditions, même si le locataire présente l'avis d'échéance en produisant ce reçu, cela ne prouvera pas qu'ils ont payé. On en reviendra donc à l'obligation, pour le locataire, de s'adresser à son propriétaire pour demander quittance.

Je suis opposé à l'amendement n° 142 parce qu'il ne répond pas à la conception que je voudrais voir instaurer en matière de rapports entre locataires et bailleurs concernant la délivrance de la quittance. Par voie de conséquence, je suis opposé aux sous-amendements n° 371 et 354, encore que j'accepte le contenu de ce dernier.

Voilà ce que j'avais à dire, me réservant, monsieur le président, de m'expliquer ultérieurement sur l'amendement n° 34 et le sous-amendement n° 317.

M. le président. Monsieur le ministre, le sous-amendement n° 371 fait-il référence au mot : « quitus », ou au mot : « quittance » ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Il s'agit bien, monsieur le président, du mot : « quitus ». On peut donner quitus par quittance, et autrement. Le texte est plus large !

M. le président. Comme M. Lederman a prononcé à plusieurs reprises le mot : « quittance », je voulais être sûr que vous parliez bien le même langage.

M. François Collet. Je demande la parole.

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

M. François Collet. Je vais expliquer pourquoi je suis contre le sous-amendement n° 371. Ce sont pour des raisons exactement opposées à celles développées par M. Lederman.

La préoccupation qui inspire ce sous-amendement — que le Gouvernement veuille bien me pardonner ! — me paraît parfaitement archaïque. Nous sommes à une époque où les moyens de paiement sont tels que la quittance ou le reçu sont inutiles aussi longtemps que leur nécessité n'est pas imposée par la loi.

Lorsque, au cours de la discussion, M. le rapporteur nous proposera que le bailleur soit tenu de remettre une quittance, le problème sera réglé.

Par conséquent, le sous-amendement n° 371 me semble répondre à des circonstances qui ne sont plus de notre époque.

Il s'applique à l'amendement n° 142 dont j'ai entendu l'auteur, M. le rapporteur de la commission des affaires économiques, dire qu'il ne différerait guère, dans sa philosophie, de l'amendement proposé par la commission des lois. Dans ces conditions, j'interroge M. le rapporteur de la commission saisie pour avis : le travail est-il demandé à la commission saisie au fond ou à la commission saisie pour avis ? Si le travail de la commission saisie au fond lui paraît satisfaisant, il ne semble pas que la commission saisie pour avis ait été motivée en la circonstance par des raisons de nature économique.

En conséquence, le Sénat serait sage de se rallier à l'amendement présenté par M. Pillet, au nom de la commission saisie au fond.

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. Je répondrai à M. Collet que la commission des affaires économiques a été saisie pour avis car des problèmes économiques se posent dans ce texte, comme le fonctionnement des offices ou les besoins des présidents d'office et de leurs ressortissants.

La partie constructive qu'apporte notre commission aux débats n'est pas *a priori* à négliger. Nous avons étudié les problèmes économiques posés par cet article.

Que soit pris comme base de discussion le texte de la commission des lois ou que l'on prenne plutôt notre texte, puisque nous avons longuement travaillé pour servir l'information du Sénat, l'une ou l'autre des deux possibilités peut être admise, mais on ne doit pas repousser *a priori* la contribution que nous apportons dans la discussion de ce texte.

M. Raymond Dumont. Très bien !

M. le président. Dans ces conditions, je vais faire appel à la procédure de la prise en considération. Cela permettra éventuellement au Gouvernement, si l'amendement n° 142 rectifié n'était pas pris en considération, de faire porter ses sous-amendements n° 371 et 354 sur l'amendement n° 34 de la commission des lois.

Quel est l'avis de la commission sur cette proposition ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Monsieur le président, vous conduisez les débats avec une telle autorité et une telle compétence, que je me sens peu qualifié pour donner un avis à ce sujet. Tout ce que souhaite la commission des lois, comme je l'ai déjà dit, c'est qu'il sorte de nos débats un texte présentant une architecture telle qu'il soit clair et qu'il ne donne pas lieu à de fausses interprétations. C'est la raison pour laquelle je soutiens la position de la commission.

Si vous pensez, monsieur le président, que la procédure de la prise en considération doit permettre de clarifier le débat, elle ne rencontrera aucune opposition de ma part.

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

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Il est identique à celui de la commission des lois.

M. le président. Et le Gouvernement ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Egalement identique.

M. le président. Personne ne demande la parole ?... Je mets aux voix la prise en considération de l'amendement n° 142 rectifié.

(La prise en considération n'est pas ordonnée.)

M. le président. La discussion va donc porter sur l'amendement n° 34 de la commission des lois.

Si le Gouvernement entend transformer ses sous-amendements à l'amendement n° 142 en sous-amendements à l'amendement n° 34, il lui appartient de me le faire savoir.

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Je ne veux pas éterniser le débat. Nous aurons d'autres occasions de reprendre la question, si nécessaire.

Notre objectif était d'introduire une notion plus large prévoyant la possibilité de donner quitus par quittance ou par d'autres moyens plus modernes.

Si ce sous-amendement avait un sens, il devrait prendre place avant le premier alinéa de l'amendement de la commission des lois. Mais comme le résultat ne serait pas parfait et que je sais que notre proposition serait repoussée, je n'insiste pas davantage.

M. le président. Je vais mettre aux voix le sous-amendement n° 317.

M. Charles Lederman. Je demande la parole pour explication de vote.

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

M. Charles Lederman. Je rejoins tout à fait les explications qui ont été présentées par M. Pillet. Contrairement à ce que pense et à ce qu'écrit M. Collet, à plusieurs quittances impayées correspondent plusieurs dettes parfaitement distinctes : il s'agit de loyers différents ; la créance du propriétaire s'applique à des trimestres différents, à des sommes qui peuvent être différentes.

Reste alors l'article 1253 du code civil. Il doit recevoir son application pleine et entière et le locataire doit avoir la possibilité de demander l'imputation du versement qu'il fait sur telle ou telle dette qu'il estime devoir payer pour partie ou en totalité.

Nous voterons donc contre le sous-amendement n° 317.

M. François Collet. Je demande la parole.

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

M. François Collet. Tant d'oracles se prononcent contre mon interprétation, et notamment la commission des lois, que, sans être pleinement convaincu, je retire mon sous-amendement.

M. le président. Le sous-amendement n° 317 est donc retiré. Finalement, tout cela se décape gentiment !

Reste l'amendement n° 34 de la commission des lois, qui est, je le rappelle, repoussé par le Gouvernement.

Au fait, l'avis du Gouvernement demeure-t-il inchangé après le retrait du sous-amendement ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

M. Charles Lederman. Je demande la parole pour explication de vote.

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

M. Charles Lederman. Nous sommes hostiles à l'amendement n° 34, surtout en raison de l'existence du premier alinéa. Je me suis expliqué tout à l'heure, je n'y reviens donc pas.

En revanche, je pense que le second alinéa est bien rédigé, si je peux me permettre une appréciation pour l'un des oracles de cette séance. (Sourires.)

M. le président. Il y sera sensible sans aucun doute !

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 34, pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'article 11 est donc ainsi rédigé.

Article 12.

M. le président. « Art. 12. — Un état des lieux est établi lors de la remise des clés au locataire et lors de la restitution de celles-ci. Il est établi contradictoirement par les parties ou à défaut par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente après mise en demeure de l'autre partie. S'il n'a pas été fait d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée.

« Dans le cas où l'état des lieux est établi par huissier de justice, les frais sont supportés par moitié par les deux parties. »

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

Le premier amendement, n° 35, présenté par M. Pillet, au nom de la commission des lois, a pour objet de rédiger comme suit cet article :

« Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clés au locataire et lors de la restitution de celles-ci.

« Huit jours après mise en demeure restée sans effet, l'état des lieux est établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée.

« Un exemplaire de l'état des lieux est remis au locataire.

« Dans tous les cas, les frais sont supportés par moitié par les deux parties.

« S'il n'a pas été fait d'état des lieux lors de la remise des clés au locataire, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne s'applique pas. »

Cet amendement est assorti de cinq sous-amendements.

Le premier, n° 143, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, tend, dans le premier alinéa du texte proposé par cet amendement, après les mots : « établi contradictoirement par les parties », à insérer les mots : « dans la forme arrêtée d'un commun accord ».

Le deuxième, n° 144, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, vise à rédiger comme suit le début du deuxième alinéa du texte proposé par l'amendement n° 35 : « A défaut, et huit jours après la mise en demeure... »

Le troisième, n° 145, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, a pour but, au deuxième alinéa du texte proposé par l'amendement n° 35, après les mots « par huissier de justice » d'insérer les mots « ou expert agréé par les tribunaux ».

Le quatrième, n° 146 rectifié, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, a pour objet, après le deuxième alinéa du texte proposé par l'amendement n° 35 d'insérer un alinéa additionnel ainsi rédigé :

« Pendant le premier mois de la première période de chauffe le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété pour ce qui concerne les éléments de chauffage. »

Le cinquième, n° 148, présenté par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, vise à remplacer le quatrième alinéa du texte proposé par l'amendement n° 35 par les dispositions suivantes :

« Dans le cas où l'état des lieux est établi par huissier de justice ou par expert agréé par les tribunaux les frais sont supportés par moitié par les deux parties. »

Le deuxième amendement, n° 275, présenté par Mme Beaudeau et les membres du groupe communiste et apparenté a pour but de compléter le premier alinéa de l'article 12 par la nouvelle phrase suivante :

« Le locataire dispose d'un délai de quinze jours après son entrée dans les lieux pour modifier et compléter, conjointement avec le bailleur, l'état des lieux afin de signaler les anomalies cachées. »

Enfin, le troisième, n° 276, présenté par M. Lederman et les membres du groupe communiste et apparenté, a pour objet, dans le second alinéa de l'article 12, après les mots : « sont supportés » de rédiger comme suit la fin de l'alinéa : « par la partie qui n'a pas donné suite à la mise en demeure prévue au premier alinéa. »

La parole est à M. le rapporteur pour défendre l'amendement n° 35.

M. Paul Pillet, rapporteur. Mes chers collègues, l'article 12 mérite une explication que je vais tenter de réduire à son minimum sans être trop succinct.

Cet article montre l'importance qui s'attache à l'établissement d'un état des lieux dès l'entrée en jouissance du preneur. La pratique a malheureusement révélé que, assez souvent, ce document n'était pas dressé, peut-être par négligence, et que cela entraînait des difficultés au moment du départ du locataire, notamment lorsqu'il s'agit de demander la restitution des sommes correspondant au dépôt de garantie.

Le code civil n'impose pas l'établissement d'un état des lieux avant l'entrée en jouissance. L'article 1730 du code civil prévoit toutefois que, s'il a été dressé un état des lieux, le preneur doit rendre la chose louée telle qu'il l'a reçue. Dans le cas contraire, le code civil, dans son article 1731, établit une présomption en faveur du bailleur. Le preneur est, en effet, présumé avoir reçu les locaux en bon état de réparations locatives et doit les rendre dans le même état.

L'article 13 du projet de loi institue, conformément du reste à un accord passé entre les représentants des bailleurs et ceux des locataires, l'obligation d'établir l'état des lieux, non seulement lors de la remise des clefs au locataire, mais également lors du départ du locataire, concrétisé par la restitution des clefs au bailleur. L'état des lieux serait dressé contradictoirement par les parties ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, après mise en demeure.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourrait être invoquée par le bailleur ; ce dernier serait donc tenu de rapporter lui-même la preuve que le locataire a reçu, lors de l'entrée en jouissance, les locaux en bon état de réparations locatives. Enfin, dans le cas où l'état des lieux serait dressé par huissier, il est indiqué que les frais seraient partagés par moitié entre les parties, et ce par analogie avec le partage des honoraires, que nous verrons figurer à l'article 44 du projet de loi.

Votre commission des lois a approuvé cette disposition, qui permettra de résoudre les difficultés de preuve sur l'évolution de l'état du logement.

Elle vous propose un amendement qui a pour objet d'apporter à cet article des améliorations d'ordre technique.

Le texte résultant de cet amendement pose tout d'abord le principe que l'état des lieux doit être établi contradictoirement par les parties, tant lors de l'entrée en jouissance du locataire qu'au moment de son départ.

A défaut, en cas de désaccord entre les parties ou bien lorsque le locataire a quitté le logement d'une manière intempestive — et vous savez que cela se produit — l'état des lieux serait dressé à l'initiative de la partie la plus diligente.

Sur ce point, votre commission a estimé opportun de préciser que le recours à l'huissier de justice ne serait possible qu'à l'issue d'un délai de huit jours suivant la mise en demeure, l'autre partie dûment appelée — il faut bien s'assurer que les deux parties en cause ont été pleinement informées.

Un exemplaire de l'état des lieux serait remis au locataire, qu'il s'agisse de celui établi lors de l'entrée en jouissance ou de celui dressé lors du départ du locataire.

Les frais seraient supportés dans tous les cas pour moitié par le bailleur et pour moitié par le locataire. Ainsi cette disposition ne serait pas limitée au seul cas de l'intervention d'un huissier de justice, car il peut arriver que le bailleur et le locataire fassent appel aux services d'un intermédiaire pour l'établissement contradictoire d'un état des lieux.

Enfin, le dernier alinéa du texte proposé par votre commission reprend la règle du projet de loi selon laquelle la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne saurait trouver application.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre les sous-amendements n° 143, 144, 145, 146 rectifié et 148.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Lorsqu'une commission est saisie pour avis — ce n'est pas moi qui en ai décidé ainsi, c'est la présidence — malgré les critiques — et j'en ai entendu tout à l'heure — elle donne son avis. La commission

des affaires économiques travaille depuis deux mois sur ce texte, elle a le droit de donner son sentiment. Elle va le faire rapidement, pour ne pas faire perdre au Sénat un temps précieux.

M. le président. Personne ne vous fait grief, monsieur le rapporteur pour avis, de vous exprimer. Vous pouvez le faire en toute sérénité.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. J'ai entendu des propos désagréables, monsieur le président, et il arrive un moment où la fatigue me conduit à dire ce que j'ai sur le cœur.

M. Paul Pillet, rapporteur. Ne nous fâchons pas !

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Le sous-amendement n° 143 a été inspiré par certains organismes H.L.M. qui ont d'autres méthodes pour établir l'état des lieux. C'est ainsi que certains offices envoient un questionnaire aux locataires qui répondent eux-mêmes en cochant des cases sur un imprimé pré-établi. Cela paraît simple et efficace, et il ne faudrait pas que la loi rende impossibles de telles pratiques.

Le sous-amendement n° 144 tend à marquer le principe que l'état des lieux doit être établi d'un commun accord.

Le sous-amendement n° 145 a pour inspirateur notre collègue M. Tardy, qui a fait admettre à la commission qu'on pourrait autoriser des experts agréés par les tribunaux à établir les états des lieux prévus par l'article.

Le sous-amendement n° 146 rectifié vise les problèmes de chauffage. En effet, si un locataire entre en juin dans un appartement, il lui est impossible de déterminer si son chauffage est en bon état de fonctionnement ; c'est en novembre qu'on s'aperçoit que les circuits de chauffage sont défectueux.

Nous avons pensé régler ce problème en insérant un alinéa additionnel ainsi rédigé : « Pendant le premier mois de la première période de chauffe le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété pour ce qui concerne les éléments de chauffage ».

Enfin, par notre sous-amendement n° 148 nous avons voulu améliorer la rédaction du quatrième alinéa proposée par la commission des lois.

Les gestionnaires feront payer les déplacements, les coûts horaires d'employés venus établir l'état des lieux. Qui paiera ? Qui fera-t-on payer. La rédaction que nous proposons pourrait éviter les difficultés que nous pressentons dans l'application des dispositions de l'article 12.

M. le président. Si j'avais su que vous auriez été aussi bref, je ne vous aurais pas fait la suggestion que je vous ai faite.

Quel est l'avis de la commission sur les sous-amendements n° 143, 144, 145, 146 rectifié et 148 ?

M. Paul Pillet, rapporteur. La commission des lois a donné un avis défavorable au sous-amendement n° 143 parce qu'elle n'en a pas perçu l'utilité. En effet, si l'état des lieux est établi contradictoirement par les parties, à partir du moment où il y aura accord sur le fond, il y aura accord sur la forme.

En ce qui concerne le sous-amendement n° 144, la commission des lois a donné un avis favorable, car elle a estimé que la précision qui était apportée par la commission des affaires économiques était utile.

S'agissant du sous-amendement n° 145, la commission a émis un avis défavorable. Faudra-t-il envisager l'élaboration d'une liste particulière d'experts pour l'établissement des états des lieux ? S'agit-il des experts agréés par les tribunaux au sens de la loi de 1968 ? Ces questions restent sans réponse.

De toute façon, je crois que, dans la majorité des cas, il y aura accord et le problème sera réglé. S'il n'y a pas accord, il vaut mieux s'en remettre à l'huissier qui établira les constats nécessaires. C'est la thèse qui a été acceptée par la commission des lois.

A propos du sous-amendement n° 146 rectifié, la commission des lois a donné un avis favorable. Elle a parfaitement compris la préoccupation exprimée par M. Laucournet, mais elle souhaiterait que l'état des lieux soit complété soit contradictoirement, soit par acte d'huissier.

Il est évident que, en ce qui concerne les moyens de chauffage, le constat qui sera établi en dehors de la saison de chauffe n'aura aucune valeur, puisqu'il n'y aura aucune vérification possible. L'état des lieux doit donc être complété soit contradictoirement, soit par acte d'huissier.

M. le président. Par acte ou par exploit, monsieur le rapporteur.

M. Charles Lederman. Je crois que c'est plutôt un acte.

M. Paul Pillet, rapporteur. Oui, monsieur le président, c'est un acte d'huissier.

En ce qui concerne le sous-amendement n° 148, la commission a donné un avis défavorable, parce qu'il fait référence aux experts agréés par les tribunaux. Elle pense que sa rédaction est préférable, car le recours à l'huissier n'est pas la seule hypothèse dans laquelle des frais sont engagés. Même dans le cas d'un état des lieux contradictoire, il peut être fait appel à un tiers qui recevra une rémunération et qui ne sera pas un expert agréé.

M. le président. La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 275.

M. Charles Lederman. Notre préoccupation est celle qui a guidé M. Laucournet en ce qui concerne la vérification des éléments de chauffage. Nous avons pensé, nous, à la nécessité de pouvoir compléter l'état des lieux établi au moment de l'entrée dans les lieux, afin que toutes les vérifications qui n'ont pas pu être faites à ce moment puissent l'être plus tard.

Nous proposons que le locataire dispose d'un délai de quinze jours après son entrée dans les lieux pour modifier et compléter, conjointement avec le bailleur, l'état des lieux afin de signaler les anomalies cachées.

Il s'agit de vérifier non seulement le chauffage — nous sommes d'accord avec la proposition de M. Laucournet sur ce point — mais aussi les conduites d'eau, les robinets, l'installation électrique — on s'aperçoit quelquefois qu'aucune prise ne fonctionne — et il semble indispensable qu'un délai supplémentaire soit prévu pour que toutes les vérifications nécessaires soient faites.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 275 ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Monsieur le président, la commission a émis un avis défavorable à l'amendement n° 275. En ce qui concerne les anomalies cachées, je me permets de rappeler à notre collègue M. Lederman que l'article 10 fait une obligation aux bailleurs de garantir le locataire contre les vices ou défauts qui empêchent l'usage de la chose louée. Ce texte est, d'ailleurs, la conséquence d'un amendement n° 32 présenté par la commission des lois.

Mais, de toute façon, il a paru vraiment dangereux à votre commission et à son rapporteur que les parties aient la possibilité de modifier ou de compléter l'état des lieux après l'entrée en jouissance. En effet, l'état des lieux doit être établi avant l'entrée en jouissance. Au moment de la remise des clés, il y a une véritable prise en charge par le locataire ; on peut donc imaginer les contestations interminables qui pourraient survenir sur la date d'apparition du vice, puisqu'il ne s'agirait plus d'un vice caché. C'est pourquoi la commission des lois a donné un avis défavorable à l'amendement qui est proposé.

M. le président. La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 276.

M. Charles Lederman. Il nous apparaît injuste de faire supporter la moitié des frais à la partie qui a fait diligence pour l'établissement de l'état des lieux. Mais j'aurai l'occasion de m'expliquer sur l'ensemble des problèmes posés par les amendements et les sous-amendements le moment venu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur cet amendement n° 276 ?

M. Paul Pillet, rapporteur. La commission a donné un avis défavorable à cet amendement. Elle a considéré que le texte proposé susciterait d'importantes difficultés de preuve au cas où le conflit naîtrait à l'occasion de l'établissement contradictoire de l'état des lieux.

De plus, je rappelle que cette proposition n'est pas conforme à la position de la commission des lois en ce qui concerne la répartition des frais.

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 rapporteur de la commission des lois, j'ai apprécié les pas que vous avez faits vers la commission des affaires économiques.

M. Paul Pillet, rapporteur. C'était avec plaisir, monsieur le rapporteur pour avis.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Vous avez posé deux questions.

D'abord, qu'est-ce qu'un expert auprès des tribunaux ? C'est un expert inscrit sur une liste après une certaine procédure. Il n'existe donc aucune difficulté quant à la connaissance de ces professionnels.

Vous avez également demandé si l'état des lieux, notamment en ce qui concerne le chauffage sera complété contradictoirement ou par acte d'huissier. Il sera complété selon la même procédure que celle qui a été utilisée pour le premier état des lieux.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 35, sur les sous-amendements n°s 143, 145, 146 rectifié et 148, et sur les amendements n°s 275 et 276 ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 35. Il l'a retenu comme base de départ.

En ce qui concerne le sous-amendement n° 143, il nous a paru inutile. En effet, rien dans le texte n'interdit aux parties de se mettre d'accord sur la forme de l'état des lieux. Je pense que la commission des affaires économiques souhaitait que je le dise tout simplement.

S'agissant du sous-amendement n° 144, nous rejoignons l'avis favorable de la commission des lois.

A propos du sous-amendement n° 145, nous l'avons également jugé inutile. En effet, la loi ne fait pas obstacle au choix des parties pour donner mandat. Il est donc possible de recourir à une personne de son choix. Les experts ne sont pas exclus. Seul se justifie le recours à l'huissier, à notre avis, qui a compétence pour dresser des constats. Je crois que la commission des affaires économiques souhaitait que j'apporte cette précision.

En ce qui concerne le sous-amendement n° 146 rectifié, après l'adjonction proposé par M. le rapporteur : « soit contradictoirement, soit par acte d'huissier... », l'avis du Gouvernement est favorable.

M. le président. Veuillez m'excuser de vous interrompre, monsieur le ministre, mais je souhaiterais obtenir une précision en ce qui concerne ce sous-amendement.

Monsieur le rapporteur pour avis, votre sous-amendement n° 146 rectifié doit-il être rectifié bis ? J'ai cru comprendre en effet, tout à l'heure, qu'il était question d'y ajouter les mots : « soit contradictoirement, soit par acte d'huissier ».

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Non, monsieur le président, notre sous-amendement n° 146 rectifié doit demeurer en l'état.

Il s'agissait, en fait, d'une suggestion de M. le rapporteur, mais j'ai essayé de lui démontrer que ce n'était pas nécessaire.

M. le président. Ce point étant réglé, veuillez poursuivre, monsieur le ministre.

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. En ce qui concerne le sous-amendement n° 148, dans la mesure où le Gouvernement a repoussé l'amendement n° 145 relatif aux experts agréés, bien entendu, par logique, il procède de même dans le cas présent, en répétant que le recours lui paraît possible.

Quand à l'amendement n° 275 défendu par Mme Beaudeau, il nous a paru inutile dans la mesure où, en premier lieu, le chauffage avait déjà été retenu comme un élément essentiel ; où, en deuxième lieu, il existait un risque de litige considérable et où enfin, en troisième lieu, l'article 10, en énumérant les obligations des bailleurs, permettra de recourir le cas échéant.

En ce qui concerne l'amendement n° 276 de M. Lederman, nous nous sommes interrogés un moment sur le partage des frais en la matière, nous demandant d'ailleurs si cela ne risquait pas de pousser au recours systématique. Ce risque existe, effectivement, mais dans le cas de non-partage des frais, il existe un autre risque, c'est qu'un certain nombre de bailleurs ou de locataires parmi les moins informés n'y recourent pas alors que cela leur serait nécessaire.

En définitive, le partage nous paraît une chose équitable. Le Gouvernement émet donc un avis défavorable à cet amendement.

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, pour simplifier nos débats et après avoir entendu les explications données tant par M. le rapporteur que par M. le ministre, je retire les sous-amendements n°s 143 et 145.

M. le président. Les sous-amendements n°s 143 et 145 sont retirés.

M. Charles Lederman. Je retire également l'amendement n° 275.

M. le président. L'amendement n° 275 est retiré.

Personne ne demande plus la parole ?

Je mets aux voix le sous-amendement n° 144, accepté par la commission et le Gouvernement.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets maintenant aux voix le sous-amendement n° 146 rectifié, également accepté par la commission et le Gouvernement.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix le sous-amendement n° 148.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Je le retire, monsieur le président.

M. le président. Le sous-amendement n° 148 est retiré.

Je vais donc mettre aux voix l'amendement n° 35 de la commission des lois.

M. Charles Lederman. Je demande la parole.

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

M. Charles Lederman. Nous sommes contre cet amendement n° 35, essentiellement parce qu'il indique que, dans tous les cas, les frais sont supportés « par moitié par les deux parties ». Nous craignons, en effet, qu'à la suite de l'adoption de cet amendement on ne fasse supporter pour moitié par le locataire, en particulier dans les grands ensembles immobiliers, la rémunération du gardien, du régisseur ou d'un quelconque employé de ces ensembles immobiliers.

Comme nous avons par ailleurs indiqué que, selon nous, la charge des frais relatifs à l'établissement de l'état des lieux devait incomber à la partie qui s'est refusée à dresser cet état des lieux, nous voterons contre l'amendement n° 35.

M. le président. Monsieur Lederman, pour simplifier le débat, votre amendement n° 276 ne pourrait-il être transformé en sous-amendement à l'amendement n° 35 ?

M. Charles Lederman. Tout à fait d'accord, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 276 devient donc le sous-amendement n° 276 rectifié à l'amendement n° 35 de la commission. Il est ainsi rédigé :

« Au quatrième alinéa du texte proposé par l'amendement n° 35, après les mots : « sont supportés », substituer aux mots : « par moitié par les deux parties » les mots : « par la partie qui n'a pas donné suite à la mise en demeure prévue au second alinéa ».

C'est bien cela, monsieur Lederman ?

M. Charles Lederman. Oui, monsieur le président.

M. le président. J'imagine que la commission n'a pas modifié son avis défavorable à l'égard de ce sous-amendement ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Monsieur le président, pour les raisons que j'ai évoquées tout à l'heure, la commission est toujours opposée à ce sous-amendement.

Je voudrais également faire remarquer à notre collègue M. Lederman que ce texte me paraît, en fait, défavorable au

locataire. Celui-ci peut en effet tomber sur un propriétaire qui, à ce moment-là, aura tout intérêt à mettre en demeure, même s'il est dans son tort.

C'est, en tout cas, une raison supplémentaire pour confirmer l'avis défavorable de la commission des lois.

M. le président. Le Gouvernement est-il toujours opposé à cette proposition ?

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

M. le président. Monsieur Lederman, l'amendement est-il maintenu ?

M. Charles Lederman. Oui, monsieur le président.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 276 rectifié, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 35, modifié, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'article 12 est donc ainsi rédigé.

La suite du débat est renvoyée à la prochaine séance.

— 8 —

**DEPOT DE PROJETS DE LOI
ET DECLARATION DE L'URGENCE**

M. le président. J'ai reçu de M. le Premier ministre un projet de loi relatif aux chambres régionales des comptes et modifiant la loi n° 67-483 du 22 juin 1967 relative à la Cour des comptes.

Le projet de loi sera imprimé sous le numéro 285, distribué et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyé à la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le règlement. — *(Assentiment.)*

M. le président du Sénat a reçu de M. le Premier ministre la lettre suivante :

« Paris, le 22 avril 1982.

« M. le Président,

« J'ai l'honneur de vous faire connaître qu'en application de l'article 45 de la Constitution, le Gouvernement déclare l'urgence du projet de loi relatif aux chambres régionales des comptes et modifiant la loi n° 67-483 du 22 juin 1967 relative à la Cour des comptes, déposé sur le bureau du Sénat ce jour.

« Veuillez agréer, Monsieur le président, l'assurance de ma haute considération.

« Pour le Premier ministre :

« Signé : GASTON DEFFERRE. »

Acte est donné à cette communication.

J'ai reçu de M. le Premier ministre un projet de loi relatif aux présidents des chambres régionales des comptes et au statut des membres des chambres régionales des comptes.

Le projet de loi sera imprimé sous le numéro 286, 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.)*

M. le président du Sénat a reçu de M. le Premier ministre la lettre suivante :

« Paris, le 22 avril 1982.

« M. le Président,

« J'ai l'honneur de vous faire connaître qu'en application de l'article 45 de la Constitution le Gouvernement déclare l'urgence du projet de loi relatif aux présidents des chambres régionales des comptes et au statut des membres des chambres régionales des comptes, déposé ce jour sur le bureau du Sénat.

« Veuillez agréer, Monsieur le président, l'assurance de ma haute considération.

« Pour le Premier ministre :

« Signé : GASTON DEFFERRE. »

Acte est donné de cette communication.

— 9 —

DEPOT D'UN PROJET DE LOI

M. le président. J'ai reçu de M. le Premier ministre un projet de loi relatif aux prestations de vieillesse et d'invalidité.

Le projet de loi sera imprimé sous le numéro 287, distribué et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyé à la commission des affaires sociales, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le règlement. — *(Assentiment.)*

— 10 —

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 chambres régionales des comptes et modifiant la loi n° 67-483 du 22 juin 1967 relatif à la Cour des comptes, dont la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation est saisie au fond.

Il n'y a pas d'opposition ?

Le renvoi, pour avis, est ordonné.

La commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation demande que lui soit renvoyé, pour avis, le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, portant statut des sociétés coopératives de banque (n° 274, 1981-1982), dont la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement d'administration générale est saisie au fond.

Il n'y a pas d'opposition ?

Le renvoi, pour avis, est ordonné.

— 11 —

DEPOT DE RAPPORTS

M. le président. J'ai reçu de M. Maurice Blin, rapporteur général, un rapport fait au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation sur le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, portant règlement définitif du budget de 1979. (n° 249, 1981-1982).

Le rapport sera imprimé sous le n° 283 et distribué.

J'ai reçu de M. Maurice Blin, rapporteur général, un rapport fait au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation, sur le projet de loi adopté par l'Assemblée nationale, portant règlement définitif du budget de 1980 (n° 250, 1981-1982).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 284 et distribué.

— 12 —

ORDRE DU JOUR

M. le président. Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée au vendredi 23 avril 1982.

A neuf heures trente :

1. Réponses aux questions orales sans débat suivantes :

I. — M. Roger Lise demande à M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, s'il ne juge pas opportun de faire bénéficier les collectivités locales des départements d'outre-mer, du champ d'application de la circulaire 591 de la « comptabilité publique », en date du 22 avril 1948, pour la perception des droits de « l'octroi de mer », l'application de cette circulaire permettant une amélioration des finances de ces dites collectivités (n° 46).

II. — M. Léon Jozeau-Marigné attire l'attention de M. le ministre des P.T.T. sur les inconvénients que comporte la suppression de la franchise postale pour le courrier adressé par les tribunaux administratifs, en raison des complications et des pertes de temps qui en résultent pour le personnel de

ces tribunaux contraint de peser les plis, coller les timbres et tenir la comptabilité correspondante, au lieu de se consacrer à ses tâches normales.

Il lui demande s'il ne lui paraîtrait pas plus satisfaisant de maintenir cette franchise, quitte à compenser la perte de recette en résultant par un versement forfaitaire, plutôt que d'immobiliser dans chaque tribunal un ou plusieurs fonctionnaires à des tâches ingrates, stériles et coûteuses (n° 187).

III. — M. Pierre Vallon demande à M. le ministre du temps libre de bien vouloir lui présenter le rôle nouveau attribué à l'agence nationale pour l'information touristique qui a remplacé France information loisirs (n° 179).

2. Discussion des questions orales avec débat, jointes, suivantes :

I. — M. Pierre Vallon demande à M. le ministre du temps libre de bien vouloir lui présenter l'ensemble des mesures prises depuis son arrivée au Gouvernement en matière d'étalement des vacances, au-delà de la seule modification du calendrier scolaire et en liaison avec la mise en place prochaine du chèque-vacances (n° 89).

II. — M. Marc Bœuf demande à M. le ministre du temps libre les mesures qu'il compte prendre en matière d'étalement des vacances, ces mesures devant intervenir dans le cadre du maintien de l'activité des entreprises et de l'équilibre des rythmes scolaires (n° 100).

3. Discussion de la question orale avec débat suivante :

M. Marc Bœuf attire l'attention de M. le ministre du temps libre sur le fait que, cette année encore, sans avoir de statistiques précises, on peut estimer cependant qu'un Français sur deux n'est pas parti en vacances. Si le nombre de villages-vacances est en augmentation, il faut toutefois constater que de nombreuses familles aux ressources modestes et ne bénéficiant d'aucune aide, ne peuvent pas les fréquenter. Il pense que l'instauration du système du chèque-vacances faciliterait le départ d'un plus grand nombre de Français en vacances. Il lui demande donc à quel moment et dans quelles conditions il compte instaurer le chèque-vacances (n° 52).

4. Discussion de la question orale avec débat suivante :

M. Bernard Michel Hugo attire l'attention de M. le ministre du temps libre sur les difficultés que rencontre le tourisme

fluvial en France. Cette forme de loisir, qui correspond aux aspirations écologiques d'un nombre grandissant de Français, pourrait contribuer au développement touristique de régions aujourd'hui défavorisées. Le réseau français de rivières et de canaux est adapté au tourisme fluvial mais les professionnels français sont défavorisés par rapport aux sociétés anglaises qui bénéficient d'avantages importants et qui possèdent 70 p. 100 de la flotte louée en France. Les prix pratiqués rendent le tourisme fluvial inaccessible à un grand nombre de Français. Il lui demande quelles mesures il compte prendre pour développer le tourisme fluvial et encourager les professionnels français (n° 20).

A quinze heures :

5. 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 (1981-1982), M. Paul Pillet, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et l'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.

Conformément à la décision prise par la conférence des présidents, en application de l'article 50 du règlement, le délai limite pour les 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.

(Le séance est levée le vendredi 23 avril 1982, à zéro heure vingt-cinq minutes).

Le Directeur
du service du compte rendu sténographique,
ANDRÉ BOURGEOIS.

NOMINATION DE RAPPORTEURS

COMMISSION DES FINANCES, DU CONTROLE BUDGETAIRE
ET DES COMPTES ECONOMIQUES DE LA NATION

M. Josy Moinet a été nommé rapporteur du projet de loi n° 262 (1981 - 1982), adopté par l'Assemblée nationale, concernant l'application de l'accord franco-guinéen relatif au règlement du contentieux financier entre les deux pays.

M. Josy Moinet a été nommé rapporteur pour avis du projet de loi n° 274 (1981 - 1982), adopté par l'Assemblée nationale, portant statut des sociétés coopératives de banque, dont la commission des lois est saisie au fond.

COMMISSION DES LOIS

M. Pillet a été nommé rapporteur du projet de loi n° 286 (1981 - 1982), relatif aux présidents des chambres régionales des comptes et au statut des membres des chambres régionales des comptes (urgence déclarée).

M. Pillet a été nommé rapporteur pour avis du projet de loi n° 285 (1981 - 1982), relatif aux chambres régionales des comptes et modifiant la loi n° 67-483 du 22 juin 1967 relative à la Cour des comptes (urgence déclarée), dont la commission des finances est saisie au fond.

Organisme extraparlamentaire.

En application de l'article 9 du règlement, M. le président du Sénat a été informé de la désignation, par la commission des affaires sociales, le 21 avril 1982, de Mme Cécile Goldet pour siéger au conseil d'administration du centre national d'ophtalmologie des Quinze-Vingts, en application du décret n° 76-169 du 13 février 1976.

QUESTIONS ORALES

REMISES A LA PRESIDENCE DU SENAT LE 22 AVRIL 1982
(Application des articles 76 à 78 du règlement.)

Plan de fermeture d'unités de raffinage.

223. — 22 avril 1982. — **M. Paul Kauss** expose à **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'industrie, chargé de l'énergie**, que la réponse (parue au *Journal officiel* du 14 avril) qu'il a faite à sa question n° 4231 ne répond pas au problème qui y était exposé. En conséquence, il lui rappelle à nouveau que la capacité de raffinage de l'industrie française se situe actuellement entre 160 et 170 millions de tonnes de pétrole par an. Cependant, suite aux chocs pétroliers successifs infligés aux économies occidentales par l'O.P.E.P., la consommation est tombée, valeur aujourd'hui, en dessous de 100 millions de tonnes-an. L'évolution de la consommation, d'ici à 1990, fait apparaître que la demande intérieure en produits pétroliers n'excédera finalement pas 70 à 75 millions de tonnes-an. Partant de ces éléments, le bulletin de l'industrie pétrolière a estimé que, d'ici à l'échéance ci-dessus, une bonne vingtaine de millions de tonnes de capacité de distillation resteraient en excédent. Cela l'amène à penser que ce seront les raffineries simples, c'est-à-dire celles qui n'ont pas de conversion en cours de construction ou en projet, qui seront les plus menacées. Parmi celles-ci, cinq unités, à savoir : Valenciennes et Gargenville d'Elf Aquitaine ; Dunkerque ou Vernon de B.P. ; Hauconcourt de CFR-ESSO-ELF ; Herrlisheim (Bas-Rhin) de C.F.P., C.F.R., ELF, B.P., sont particulièrement visées. Il lui importerait de savoir quelles sont les solutions envisagées à court, à moyen et à long terme pour absorber, au plan économique, d'une part, et au plan social, d'autre part, la fermeture éventuelle de ces unités de raffinage.

Sauvegarde de faïenceries et d'une cristallerie de Nancy.

224. — 22 avril 1982. — **M. Hubert Martin** appelle l'attention de **M. le ministre de la culture** sur la situation de deux industries d'art lorrain menacées de disparaître, savoir les faïenceries de Longwy et la cristallerie Daum à Nancy. Compte tenu du renom international de ces entreprises, il lui demande quelles mesures il envisage en accord avec son collègue ministre de l'économie et des finances pour le maintien de leurs activités qui contribuerait d'ailleurs, ce qui n'est pas négligeable dans la conjoncture actuelle, à sauvegarder des dizaines d'emplois.

Actes budgétaires et financiers des collectivités locales.

225. — 22 avril 1982. — **M. Stéphane Bonduel** appelle l'attention de **M. le ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de la décentralisation**, sur les difficultés que risquent de faire surgir les dispositions particulières du texte de loi concernant les actes budgétaires et financiers des collectivités locales. Il s'inquiète des modalités du contrôle *a posteriori* du représentant de l'Etat sur le budget des collectivités locales et des conditions de règlement des litiges entre comptable et ordonnateur, telles que prévues par l'article 100 en l'absence momentanée d'une chambre régionale des comptes, et lui demande en conséquence ce qu'il entend faire pour clarifier cette situation.

QUESTIONS ECRITES

REMISES A LA PRESIDENCE DU SENAT LE 22 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 ministère. »

« 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. »

Télécommunications : développement.

5521. — 22 avril 1982. — **M. Jean-Pierre Blanc** attire l'attention de **M. le ministre des P.T.T.** sur l'effort considérable fourni au cours des dernières années pour combler le retard de notre pays dans le domaine des télécommunications. Il lui demande de bien vouloir lui préciser les dispositions que le Gouvernement envisage de prendre tendant à poursuivre cet effort dans la mesure où le développement des télécommunications et de la télématique est générateur d'importantes économies d'énergie et créateur d'emplois en permettant aussi bien d'améliorer l'exploitation des systèmes de transport que de réduire les besoins de déplacement des personnes.

Remboursement des médicaments : uniformisation.

5522. — 22 avril 1982. — **M. Jean Francou** attire à nouveau l'attention de **M. le ministre de la santé** sur le problème suivant : il lui demande en effet sur quel chiffre doit être calculé le remboursement par la sécurité sociale des médicaments ordonnancés lorsqu'un assuré faisant partie d'une société mutualiste gérant une pharmacie bénéficie déjà d'une prestation de 20 p. 100 sur le prix public étant entendu que l'assuré en question ne bénéficie d'aucun remboursement complémentaire de la part d'une société mutualiste ; il souhaiterait avoir une réponse quant au montant sur lequel sera calculé le remboursement. En effet, certains assurés rattachés par exemple à la mutualité sociale agricole voient leur remboursement calculé sur le prix « net » et payé par ces derniers, alors que d'autres assurés rattachés au régime général de la sécurité sociale sont remboursés sur le prix public. Il lui demande en conséquence quelles mesures il compte prendre pour obtenir que tous les règlements soient effectués sur le prix public dans toutes les caisses et pour quelles raisons il existe une différence de taux de remboursement.

Etablissements hospitaliers : couverture chômage des auxiliaires.

5523. — 22 avril 1982. — **M. Henri Le Breton** appelle l'attention de **M. le ministre de la santé** sur les problèmes que pose aux établissements hospitaliers le régime d'indemnisation des travailleurs privés d'emploi. Il lui indique que ces établissements sont tenus de recruter des auxiliaires pour remplacer les personnels titulaires momentanément indisponibles ou encore, comme dans le cas du centre de Saint-Avé-Vannes, où aucune création d'emploi d'infirmier n'est intervenue depuis plusieurs années, pour occuper temporairement les emplois qui deviennent vacants en cours d'année (départs à la retraite, mises en disponibilité, démissions), et dans lesquels doivent être ultérieurement nommés, à l'issue de leur scolarité, en juin, les élèves infirmiers formés par le centre. Or, pour des raisons strictement budgétaires, ces agents sont recrutés dans des conditions, de durée notamment, qui évitent à l'établissement d'être déclaré redevable, au terme du contrat, de l'indemnisation prévue par l'article L. 351-16 du code du travail. De toute évidence, cette pratique lèse les personnels concernés et nuit au bon fonctionnement du service. Aussi lui demande-t-il s'il n'estime pas nécessaire, dans le souci de concilier les intérêts en présence, de modifier la législation précitée, par exemple en autorisant les établissements hospitaliers à cotiser aux Assedic pour leur personnel non titulaire.

Sapeurs-pompiers : préservation du rôle traditionnel de secouriste.

5524. — 22 avril 1982. — **M. René Tinant** attire l'attention de **M. le ministre de la santé** sur l'inquiétude manifestée par les sapeurs-pompiers du département des Ardennes de voir les missions de secours d'urgence aux personnes risquer d'échapper à leur corps. Aussi lui demande-t-il de bien vouloir lui préciser les dispositions qu'il envisage de prendre tendant à ce que les sapeurs-pompiers conservent leur rôle traditionnel de secouristes et qu'à ce titre, ils puissent continuer à accomplir directement avec leurs médecins les missions de secours d'urgence aux personnes en danger.

Handicapés : situation financière de l'association Les Genêts d'Or.

5525. — 22 avril 1982. — **M. Edouard Le Jeune** attire l'attention de **M. le ministre de la santé** sur les difficultés que rencontre l'association Les Genêts d'Or pour assurer la défense des besoins et droits des personnes handicapées, compte tenu des dispositions relatives à la fixation du prix de journée 1982 et sur les modalités de préparation de ce prix de journée. Il lui demande les mesures qu'il a prises ou qu'il compte prendre pour que soient pris en compte les besoins réels des associations qui se préoccupent de l'accueil des enfants ou des adultes handicapés.

Nouveaux logements : réduction de la consommation d'énergie.

5526. — 22 avril 1982. — **M. Rémi Herment** demande à **M. le ministre de l'urbanisme et du logement** de bien vouloir lui préciser si le Gouvernement pense pouvoir respecter l'objectif ambitieux retenu par les pouvoirs publics pour 1985 tendant à réduire de 50 p. 100 à niveau de confort égal la consommation d'énergie des logements construits à cette date par rapport à celle des logements construits en 1974.

Professeurs d'enseignement général de collège : situation.

5527. — 22 avril 1982. — **M. Henri Caillavet** demande à **M. le ministre de l'éducation nationale** quelles mesures il compte prendre pour qu'à la rentrée scolaire de septembre 1982 tous les P. E. G. C. soient placés pédagogiquement dans des conditions professionnelles identiques, c'est-à-dire que chaque P. E. G. C. enseigne obligatoirement les deux disciplines correspondant à la fois à son diplôme de C. A. P. E. G. C. et au libellé exact du poste sur lequel il a été nommé.

Comités locaux de promotion de la santé : organisation.

5528. — 22 avril 1982. — **M. Pierre-Christian Taittinger** demande à **M. le ministre de la santé** quels seront le rôle et la composition des comités locaux, départementaux et régionaux de promotion de la santé. Comment sera assuré leur financement.

Banques nationalisées : financement de certaines dépenses de l'Etat.

5529. — 22 avril 1982. — **M. Pierre-Christian Taittinger** demande à **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget**, quelles sont les dépenses dont le financement incombait jusqu'à maintenant au budget de l'Etat qui pourraient être prises en charge en 1983 par les banques nationalisées.

Conseils régionaux : délégation de compétence en matière d'énergie.

5530. — 22 avril 1982. — **M. Pierre-Christian Taittinger** demande à **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'industrie, chargé de l'énergie**, quelles sont les compétences dépendant de son ministère dont il envisage la délégation aux conseils régionaux.

Energie éolienne : dessalement de l'eau de mer.

5531. — 22 avril 1982. — **M. Pierre-Christian Taittinger** demande à **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'industrie, chargé de l'énergie**, quels sont les résultats obtenus par l'énergie éolienne pour le dessalement de l'eau de mer.

Académie de Nancy-Metz : dégradation de l'enseignement du russe.

5532. — 22 avril 1982. — **M. Rémi Herment** appelle l'attention de **M. le ministre de l'éducation nationale** sur la dégradation fâcheuse que connaît l'enseignement de la langue russe et les risques de son extinction dans l'académie de Nancy-Metz. Alors que l'année 1982 a été choisie comme celle de l'enseignement de cette langue, on assiste à des comportements dissuasifs. On ne peut cependant se dissimuler l'intérêt culturel et économique que présente la connaissance d'une langue parlée par près d'un demi-milliard d'hommes. Aussi, souhaiterait-il obtenir l'assurance de dispositions propres à relancer — spécialement dans l'académie de Nancy-Metz — l'enseignement de la langue russe ou connaître les considérations qui justifient cette incitation à la dissuasion de son étude.

Conseils généraux et régionaux : franchise postale.

5533. — 22 avril 1982. — **M. Hubert d'Andigné** expose à **M. le ministre des P. T. T.** que, depuis la publication de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, les présidents de conseil généraux sont désormais investis de missions anciennement dévolues aux préfets. Or, les présidents ne peuvent plus, comme par le passé, bénéficier, pour l'envoi de leur correspondance, de la franchise postale accordée aux préfets. Il demande donc au Gouvernement de vouloir bien modifier les dispositions de l'article D. 58 du code des postes et télécommunications afin d'inclure les présidents de conseils généraux (et aussi les présidents de conseils régionaux) parmi les personnes bénéficiant de la franchise postale.

Directeurs des unités pédagogiques d'architecture : compétence.

5534. — 22 avril 1982. — **M. Bernard Parmantier** expose à **M. le ministre de l'urbanisme et du logement** que les directeurs des unités pédagogiques d'architecture n'ont, aux termes mêmes du décret n° 78-266 du 8 mars 1978 fixant le régime administratif de ces établissements, aucune compétence pédagogique propre. Ils s'assurent de l'application conforme du programme d'enseignement approuvé et, en matière de pédagogie, ne prennent de décision que sur proposition ou après avis du conseil d'administration, de la commission de la pédagogie et de la recherche ou des membres enseignants du conseil d'administration. En conséquence de cette définition de leur compétence, ces directeurs, nommés par décret, ne sont pas tenus statutairement de justifier de la possession de titres ou diplômes d'enseignement supérieur d'un niveau au moins égal au diplôme d'architecte D. P. L. G. Il lui demande comment dans ce contexte certains directeurs peuvent recruter des enseignants vacataires en dehors de toute consultation des instances collégiales susvisées; comment, dans les mêmes conditions, ils peuvent accepter la mutation dans l'établissement qu'ils dirigent d'enseignants avec leurs postes en provenance d'un autre établissement où, très souvent, ils sont en difficulté. Plus généralement, il désire connaître les règles qui président à la gestion des crédits de vacation destinés à la rémunération du personnel de l'établissement tant dans les U. P. A. érigées en établissements publics que dans celles qui ne le sont pas.

Apprentissage : réforme.

5535. — 22 avril 1982. — **M. Pierre Lacour** attire l'attention de **M. le ministre de la formation professionnelle** sur les modifications qu'il conviendrait d'apporter au statut de l'apprentissage afin d'éviter de continuer à mettre à la charge de l'entreprise la totalité de la rémunération des apprentis. En effet, ceux-ci peuvent toucher jusqu'à 60 p. 100 du S. M. I. C. pour une présence en entreprise de 50 p. 100 de temps de travail alors qu'en formation à l'école, ceux-ci ne perçoivent aucune rétribution. Aussi lui demande-t-il de bien vouloir lui préciser les dispositions qu'il envisage de prendre tendant à ce que les jeunes apprentis puissent percevoir une rémunération pour le temps passé dans les centres de formation spécialisée et d'autre part que les chefs d'entreprise soient indemnisés pour le temps qu'ils consacrent à la formation de leurs apprentis à l'instar de la rétribution accordée aux enseignants des centres de formation d'apprentis ou des centres de formation professionnelle.

Enseignement privé : avenir.

5536. — 22 avril 1982. — **M. Louis Le Montagner** appelle l'attention de **M. le ministre de l'éducation nationale** sur les nombreuses incertitudes qui entourent encore à l'heure actuelle l'avenir de l'enseignement privé, malgré les contacts qui ont pu être établis jusqu'à présent avec les représentants des chefs d'établissements concernés et les organisations de parents d'élèves. Quoiqu'il en soit de la phase actuelle de réflexion sur la transformation du système éducatif, il lui demande s'il ne lui paraît pas urgent d'apporter des précisions sur la répartition des masses budgétaires, de façon à permettre aux gestionnaires de déposer leurs avenants en fonction des créations de sections pouvant raisonnablement être envisagées.

Enseignement supérieur : mode de nomination des professeurs.

5537. — 22 avril 1982. — **M. Louis Le Montagner** expose à **M. le ministre de l'éducation nationale** l'inquiétude des professeurs de l'enseignement supérieur en matière d'avancement et de nominations, à la suite de la suppression du conseil supérieur du corps universitaire qui garantissait l'indépendance et toute la sérénité souhaitable à la gestion des personnels concernés. Il lui demande de préciser les dispositions qu'il envisage de mettre en place pour remédier à la situation nouvellement créée qui aboutirait à la conclusion paradoxale que des professeurs d'université soient nommés, jugés ou promus par leurs assistants.

Formation aux économies d'énergie.

5538. — 22 avril 1982. — **M. Jean Cauchon** demande à **M. le ministre de l'éducation nationale** de bien vouloir lui préciser s'il envisage de développer, dans le cadre d'une formation économique de base à tous les niveaux d'enseignement, une formation spécifique aux économies d'énergie.

Anciens combattants : impôt sur le revenu.

5539. — 22 avril 1982. — **M. Pierre Ceccaldi-Pavard** attire l'attention de **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget**, sur le vif mécontentement suscité au sein du monde combattant à la suite de la publication au *Journal officiel* de la loi de finances pour 1982. En effet, l'article 11, paragraphe 5, de ce texte stipule : « Peuvent bénéficier d'une demi-part supplémentaire au titre de l'article 195 (1^{er}) du code général des impôts les contribuables âgés de plus de soixante-quinze ans et titulaires de la carte du combattant ou d'une pension servie en vertu des dispositions du code des pensions militaires d'invalidité et des victimes de guerre ainsi qu'aux veuves âgées de plus de soixante-quinze ans de ces personnes. » Alors qu'au cours du mois de décembre il avait été annoncé à grand renfort de publicité que le Gouvernement accorderait cette demi-part à l'ensemble des anciens combattants, tout au moins à ceux bénéficiant de revenus faibles ou moyens, le bénéfice de cette demi-part est finalement réservé aux anciens combattants célibataires, veufs ou divorcés, en excluant tous les autres. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui préciser les raisons pour lesquelles le Gouvernement, par l'intermédiaire des membres de sa majorité au sein de la commission mixte paritaire, a modifié le texte adopté en première lecture par l'Assemblée nationale, lui donnant une interprétation manifestement restrictive, ce qui constitue en l'occurrence une véritable tromperie de l'opinion publique.

Propriétaires : obligation de remettre des quittances de loyer.

5540. — 22 avril 1982. — **M. Louis Le Montagner** demande à **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget**, de bien vouloir lui préciser si obligation formelle est faite aux propriétaires de logements vides ou meublés de remettre à chaque échéance à leurs locataires une quittance de loyer lorsque le règlement de celui-ci est effectué au moyen d'un chèque bancaire ou postal ayant manifestement une valeur libératoire. Il lui demande par ailleurs si des modalités particulières sont prévues lorsqu'il s'agit de locations saisonnières de parties d'immeubles meublés, soit encore de logements loués hors saison à des tarifs inférieurs.

Petites et moyennes entreprises nouvelles : avantages fiscaux.

5541. — 22 avril 1982. — **M. Jean-Marie Rausch** demande à **M. le ministre de l'économie et des finances** de bien vouloir étudier la possibilité d'étendre à toutes les nouvelles entreprises, petites et moyennes, l'abattement de 50 p. 100 du bénéfice imposable réalisé l'année de leur création et les quatre années suivantes. Une telle disposition qui accroîtrait les fonds propres des sociétés de services contribuerait à renforcer leur capacité d'autofinancement, donc à limiter leur recours au crédit.

Livret d'épargne manuel : extension.

5542. — 22 avril 1982. — **M. Auguste Chupin** demande à **M. le ministre de l'économie et des finances** de bien vouloir lui préciser si le Gouvernement envisage l'extension de la formule du livret d'épargne manuel lancée en 1977 en faveur des seuls artisans à l'ensemble des entreprises afin de faciliter la constitution de l'apport personnel indispensable aux futurs dirigeants.

Aides au commerce : augmentation des dotations du F. D. E. S.

5543. — 22 avril 1982. — **M. Daniel Hoeffel** demande à **M. le ministre de l'économie et des finances** de bien vouloir lui préciser si le Gouvernement envisage d'aligner le régime des aides au commerce sur celui des aides aux entreprises de services à caractère artisanal. Il faudrait, dans ces conditions, augmenter les dotations du fonds de développement économique et social mises à la disposition du commerce (35 millions pour 1982 contre 780 millions pour l'artisanat) et modifier les conditions d'obtention des prêts qu'il distribue afin de ne plus privilégier, comme cela semble être le cas à l'heure actuelle, les seuls investissements immobiliers.

Entreprises de travaux publics : situation.

5544. — 22 avril 1982. — **M. René Tinant** attire l'attention de **M. le ministre de l'économie et des finances** sur la situation économique particulièrement préoccupante dans laquelle se trouve la région Champagne-Ardenne, laquelle pèse directement sur l'activité des entreprises de cette région et plus particulièrement sur celle des travaux publics. Les récentes mesures prises par le Gouvernement en matière de réduction de la durée du travail et l'application dès cette année d'une cinquième semaine de congés payés entraîneront pour ces entreprises un surcroît de charges d'autant plus intolérable qu'elles ne pourront pas les répercuter dans leurs prix de soumissions. Aussi lui demande-t-il, afin d'éviter de nouveaux dépôts de bilan et la perspective de voir augmenter considérablement le nombre de demandeurs d'emploi déjà très important dans notre pays, de bien vouloir prendre des mesures urgentes de compensation financière en direction des entreprises du secteur des travaux publics, mais également d'autres secteurs en difficulté, afin d'éviter leur disparition.

Entreprises du secteur tertiaire : prime régionale à l'emploi.

5545. — 22 avril 1982. — **M. Jacques Mossion** demande à **M. le ministre de l'économie et des finances** de bien vouloir lui préciser les dispositions qu'il envisage de prendre tendant à ce que le bénéfice des aides accordées au titre de la politique d'aménagement du territoire soit plus largement ouvert aux entreprises du secteur tertiaire. Il serait souhaitable que la prime régionale à l'emploi et la prime d'aménagement du territoire soient plus largement ouvertes aux prestataires de services.

Entreprises prestataires de services : aide de l'Etat.

5546. — 22 avril 1982. — **M. Louis Jung** demande à **M. le ministre de l'économie et des finances** de bien vouloir lui préciser les dispositions qu'il envisage de prendre tendant à faire bénéficier du fonds national de garantie réservé aux entreprises en voie de création à caractère industriel ou aux prestataires de services utilisant des équipements de nature industrielle l'ensemble des prestataires de services. En effet, les entreprises de ce secteur ont tout particulièrement besoin de l'intervention d'un tel organisme qui présente à la fois l'intérêt d'apporter une caution à des entreprises nouvelles et de garantir l'ensemble du programme d'investissement et notamment des besoins en fonds de roulement.

Responsables des services techniques d'un centre hospitalier : possibilité de déposer des permis de construire.

5547. — 22 avril 1982. — **M. René Tinant** demande à **M. le ministre de l'urbanisme et du logement** de bien vouloir lui préciser s'il lui semble normal et logique de ne pas accorder, du fait des dispositions de l'article 37-2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, une reconnaissance de qualification d'agréés en architecture aux responsables des services techniques d'un centre hospitalier qui ne pourraient plus, de ce fait, déposer de permis de construire pour le compte de ce centre, ce qui entraînerait, du même coup, des dépenses bien plus importantes, dans la mesure où il y aurait dorénavant nécessité de faire appel à des architectes pour toutes les petites opérations de rénovation ou de restructuration des bâtiments existants. Aussi lui demande-t-il si le Gouvernement envisage une modification des dispositions précitées, d'autant plus qu'il semble particulièrement curieux d'invoquer le manque de qualification des personnes alors qu'auparavant les permis de construire déposés par elles avant la parution de cette loi ont été accordés et n'ont jamais fait l'objet de remarques particulières.

Amnisties par mesures individuelles : nombre.

5548. — 22 avril 1982. — **M. Jean Cauchon** demande à **M. le ministre de la justice** de bien vouloir lui préciser le nombre de personnes qui ont été amnistiées par mesures individuelles par décret du Président de la République pour des faits commis avant le 22 mai 1981 qui sont contraires à la probité, aux bonnes mœurs ou à l'honneur et ce, en application des dispositions de la loi n° 81-736 du 4 août 1981 portant amnistie.

Sapeurs-pompiers invités à l'Elysée : indemnité de déplacement.

5549. — 22 avril 1982. — **M. René Tinant** attire l'attention de **M. le ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de la décentralisation**, sur un vœu émis par l'union départementale des sapeurs-pompiers ardennais selon lequel il n'est guère convenable que des sapeurs-pompiers particulièrement méritants soient invités au palais de l'Elysée chaque année en l'honneur de la fête nationale et ne perçoivent, à cette occasion, aucune indemnisation, ni des services départementaux d'incendie dont les organismes payeurs sont les trésoreries générales, ni des services de la présidence de la République. Aussi lui demande-t-il de bien vouloir lui préciser les dispositions que le Gouvernement envisage de prendre tendant à combler cette lacune.

Collectivités locales : économies d'énergie dans l'élaboration des plans de circulation.

5550. — 22 avril 1982. — **M. Roger Boileau** demande à **M. le ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de la décentralisation**, de bien vouloir lui préciser la suite qu'il envisage de réserver à une recommandation formulée dans un avis adopté par le Conseil économique et social portant sur le développement de la politique énergétique dans lequel il est souhaité que les agglomérations disposent des pouvoirs nécessaires pour l'organisation, la réglementation de la circulation et du stationnement et que dans ces actions, comme dans l'élaboration des plans de circulation, l'objectif d'économie d'énergie soit dûment pris en compte.

Collectivités locales : renforcement des corps de sapeurs-pompiers.

5551. — 22 avril 1982. — **M. René Tinant** attire l'attention de **M. le ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de la décentralisation**, sur l'inquiétude légitime formulée par les unions départe-

mentales de sapeurs-pompiers à la suite des menaces de voir créées, avec des ressources de l'Etat, des unités d'instruction et d'intervention de la sécurité civile placées éventuellement sous commandement et sous statut militaire. Il lui demande s'il ne conviendrait pas, devant les difficultés financières auxquelles notamment les communes sont confrontées en matière d'équipement et de renouvellement du matériel d'intervention, d'aider par voie de subventions accrues et de dotations ces mêmes communes à parfaire leur équipement et à augmenter les effectifs des sapeurs-pompiers professionnels et volontaires de manière à constituer des réserves tant en matériel qu'en personnel afin de disposer dans chaque département d'une ou de plusieurs compagnies de renfort susceptibles d'intervenir à tout moment et à tout point du territoire, cela rendant inutile la création de nouvelles unités ayant un statut différent.

Agences pour les économies d'énergie : moyens de fonctionnement.

5552. — 22 avril 1982. — **M. Georges Lombard** demande à **M. le ministre d'Etat, ministre de la recherche et de la technologie**, de bien vouloir lui préciser les dispositions qu'il envisage de prendre tendant à développer les moyens de fonctionnement dont dispose l'agence pour les économies d'énergie dans la mesure où cette agence est désormais investie d'autres missions concernant d'une part les substitutions d'énergie et d'autre part l'économie des matières premières.

Utilisation rationnelle de l'énergie : accroissement des crédits de l'Etat.

5553. — 22 avril 1982. — **M. Francisque Collomb** demande à **M. le ministre d'Etat, ministre de la recherche et de la technologie**, de bien vouloir lui préciser les dispositions que le Gouvernement envisage de prendre tendant à accroître les crédits publics de recherche affectés à l'utilisation rationnelle de l'énergie. En effet, d'ici à 1985, le progrès scientifique et technique pourrait permettre de réduire la consommation d'énergie des diverses branches industrielles de 15 à 40 p. 100, la consommation spécifique d'énergie pour le chauffage de 50 p. 100 et celle des transports d'un pourcentage d'un même ordre de grandeur.

Recherche : développement de la collaboration Etat-entreprises.

5554. — 22 avril 1982. — **M. Daniel Hoeffel** demande à **M. le ministre d'Etat, ministre de la recherche et de la technologie**, de vouloir bien lui indiquer les directives qu'il envisage de prendre tendant à ce que, dans l'emploi des crédits publics de recherche, une coopération aussi étroite que possible entre l'Etat, les centres de recherche et les entreprises soit instituée; il serait tout particulièrement souhaitable que les recherches soient le plus largement possible confiées aux entreprises dans le cadre desquelles la recherche s'inscrit dans une optique de faisabilité et d'efficacité à la fois technique et économique propice aux débouchés sur l'innovation.

Développement des économies d'énergie : appareil statistique.

5555. — 22 avril 1982. — **M. Henri Le Breton** attire l'attention de **M. le ministre d'Etat, ministre de la recherche et de la technologie**, sur la nécessité qui consisterait à parfaire l'appareil statistique actuel en matière d'orientation de la politique de développement des économies d'énergie et ce, notamment dans la connaissance fine des quantités consommées, des types d'utilisation, des prix de vente aux utilisateurs, des échanges énergétiques entre branches et du contenu énergétique des produits. Aussi lui demande-t-il de bien vouloir lui préciser les initiatives qu'il envisage de prendre et les crédits qu'il compte dégager pour effectuer les enquêtes lourdes et les études spécifiques correspondantes.

Commission des comptes de l'énergie : création éventuelle.

5556. — 22 avril 1982. — **M. Jean-Marie Rausch** demande à **M. le ministre de l'énergie** de bien vouloir lui préciser si le Gouvernement envisage de prendre à son compte l'idée émise en 1981, tendant à la création d'une commission des comptes de l'énergie, laquelle jouerait un rôle stimulant dans l'évolution de l'information statistique et pourrait suivre attentivement l'impact des actions de toute nature sur les consommations énergétiques.

Agence pour les économies d'énergie : montant des primes à l'investissement.

5557. — 22 avril 1982. — **M. Auguste Chupin** demande à **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'industrie, chargé de l'énergie**, de bien vouloir lui préciser les dispositions que le Gouvernement envisage de prendre, tendant à augmenter la prime de l'agence pour les économies d'énergie dans les domaines où l'investissement est supérieur à 10 000 francs, afin que cette incitation, qui n'est certes pas négligeable sur le plan psychologique, devienne véritablement intéressante au plan financier.

Appareils permettant les économies d'énergie : primes pour « premières utilisations ».

5558. — 22 avril 1982. — **M. Pierre Ceccaldi-Pavard** demande à **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'industrie, chargé de l'énergie**, de bien vouloir lui préciser les dispositions que le Gouvernement envisage de prendre tendant à développer le système de primes et subventions accordées pour les opérations d'expertises, de diagnostics, des études ainsi que des premières utilisations de procédés, de matériels nouveaux, dites opérations de démonstration en matière d'économies d'énergie. Il lui demande s'il ne conviendrait pas, s'agissant plus particulièrement des diagnostics effectués par des installateurs agréés, que ces primes soient suffisamment augmentées pour assurer la gratuité des opérations à l'utilisateur.

Expériences en matière d'économies d'énergie : documentation.

5559. — 22 avril 1982. — **M. Raymond Bouvier** demande à **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'industrie, chargé de l'énergie**, de bien vouloir lui préciser les dispositions que le Gouvernement envisage de prendre tendant à ce qu'un travail important d'approfondissement soit mené à bien pour établir une documentation technique et économique sur les nombreuses expériences réalisées en France et dans d'autres pays en matière d'économie d'énergie afin que puissent être définies les différentes familles des problèmes justiciables de solutions analogues.

Economies d'énergie : utilisation de matériel français.

5560. — 22 avril 1982. — **M. Louis Jung** demande à **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'industrie, chargé de l'énergie**, de bien vouloir lui préciser les dispositions que le Gouvernement envisage de prendre, tendant à développer l'offre de biens et services performants permettant d'économiser l'énergie. Il note, tout particulièrement, que certains matériels notamment de régulation proviennent, pour une part très importante, de l'importation. Aussi, lui demande-t-il, dans le cadre de la reconquête du marché intérieur, de bien vouloir prendre toute mesure susceptible d'accroître l'efficacité de notre industrie en cette matière.

Associations d'anciens combattants : dégrèvements fiscaux.

5561. — 22 avril 1982. — **M. Jean Cauchon** demande à **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget**, de bien vouloir lui préciser les dispositions qu'il envisage de prendre tendant à ce que les associations d'anciens combattants et des victimes de guerre, particulièrement dignes d'intérêt, soient exonérées de la taxe sur les salaires et plus généralement de tous les impôts frappant leur fonctionnement.

Economies d'énergie : avantages fiscaux pour les entreprises.

5562. — 22 avril 1982. — **M. François Dubanchet** attire l'attention de **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget**, sur le fait que, pour les entreprises, le seul avantage fiscal spécifique aux investissements pour économies d'énergie consiste en une faculté d'amortissement accéléré. Il lui demande s'il ne conviendrait pas de renforcer les avantages fiscaux selon des méthodes qui leur permettent d'en bénéficier, quels que soient leurs résultats d'exploitation, appliquant notamment la formule de la déduction d'une fraction notable de l'investissement de la T.V.A. exigible, formule qui a été déjà utilisée dans le passé dans d'autres domaines.

Entreprises : travaux pour économiser l'énergie.

5563. — 22 avril 1982. — **M. Charles Ferrant** demande à **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget**, de bien vouloir lui préciser les dispositions qu'il envisage de prendre tendant à permettre aux entreprises

de réaliser des travaux d'économie d'énergie. Il lui demande notamment, dans la mesure où celles-ci peuvent avoir accès à des facilités de financement variées, s'il ne conviendrait pas de réaliser un immense progrès lequel se situerait au niveau de la généralisation du désencadrement du crédit, aujourd'hui malheureusement acquis dans certaines limites seulement.

Pineau des Charentes : fiscalité.

5564. — 22 avril 1982. — **M. Pierre Lacour** attire l'attention de **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget**, sur la vive déception des producteurs de pineau des Charentes à la suite de la décision prise par le Gouvernement tendant à porter de 5 125 francs à 5 795 francs par hectolitre d'alcool pur les droits frappant cette production, ce qui entraînera une augmentation de 13 p. 100 des charges pour les entreprises commercialisant du pineau des Charentes dans notre propre pays. Aussi lui demande-t-il de bien vouloir d'ores et déjà prendre l'engagement que le Gouvernement ne s'opposera pas, lors de l'examen du projet de loi de finances pour 1983, à un amendement destiné à ramener les droits sur le pineau des Charentes à 65 p. 100 du taux plein.

Pensions de réversion des fonctionnaires : taux.

5565. — 22 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 porter de 50 à 60 p. 100 le taux de réversion des pensions servies aux veuves de fonctionnaires sans que ce montant minimum soit inférieur au salaire minimum interprofessionnel de croissance.

Création d'entreprises : prêts concernant le stock initial.

5566. — 22 avril 1982. — **M. Jean Cauchon** demande à **M. le ministre de l'économie et des finances** de bien vouloir lui préciser les dispositions qu'il envisage de prendre tendant à ce que la distribution des prêts prévus par la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat puisse être étendue au financement de tout ou partie du stock initial. En effet, le financement du stock constitue pour une entreprise qui se crée une charge d'autant plus importante qu'elle bénéficie rarement de crédits fournisseurs, les crédits à court terme pesant fortement sur son compte d'exploitation.

REPONSES DES MINISTRES AUX QUESTIONS ECRITES

BUDGET

Fermeture d'établissements publics de l'administration fiscale : conséquences.

2006. — 30 septembre 1981. — **M. Henri Caillavet** attire l'attention de **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget**, sur les fermetures, pour des causes autres que les interruptions légales de fermeture, des établissements publics de l'administration fiscale. Il lui demande s'il peut lui préciser les conditions accordées dès lors aux contribuables venant effectuer une démarche administrative liée par un délai légal et pour lesquels la fermeture de l'établissement public rend impossible cette démarche et entraîne parfois une pénalité pour non-exécution des formalités dans le délai légal.

Réponse. — Lorsque les perturbations survenant dans le fonctionnement des services publics résultent d'événements d'une particulière ampleur au plan national, l'administration prend les mesures nécessaires, notamment par l'octroi de délais supplémentaires, pour permettre aux contribuables de satisfaire à leurs obligations fiscales. De plus, les contribuables qui sont dans l'impossibilité de respecter, par suite d'une fermeture fortuite des bureaux de l'administration fiscale, les délais prévus pour l'accomplissement de certaines formalités peuvent présenter des demandes en remise ou modération des pénalités légalement encourues. Ces circonstances ne manquent pas d'être prises en considération lors de l'examen de telles demandes.

Associations S.C.I.-G.F.A. : régime fiscal.

2518. — 29 octobre 1981. — **M. Paul Guillard** expose à **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget**, que les associés d'une S.C.I. dont le patrimoine comprend à la fois des bois et forêts et des immeubles ruraux loués à long terme envisagent de scinder la société en un G.F.A. et un groupement forestier, conformément à l'article 1844-4, alinéa 2, du code civil. Il lui demande s'il peut lui confirmer que la circonstance que la S.C.I. fasse apport au G.F.A. nouveau résultant de la scission ne fera pas obstacle à l'application de l'article 793-1 (4°) du code général des impôts en cas de donation des parts du G.F.A. dès lors que les parts du G.F.A., étant immédiatement attribuées aux associés de la S.C.I. et non à la société elle-même, il n'y a pas association dans le G.F.A. d'une personne morale non admise en vertu de la loi n° 70-1299 du 31 décembre 1970 relative aux groupements fonciers agricoles à faire partie d'un tel groupement.

Réponse. — Si, comme il le semble, l'opération envisagée constitue une véritable scission de la société civile immobilière entraînant la disparition de cette dernière et si, de ce fait, les parts du groupement foncier agricole sont attribuées directement aux anciens associés personnes physiques de la S.C.I. scindée, il est confirmé que la transmission à titre gratuit des parts du G.F.A. reçues par chacun des anciens associés de la S.C.I. pourra bénéficier des dispositions de l'article 793-1-4° du code général des impôts, les conditions prévues par ce texte étant supposées remplies.

Entreprise en difficulté : déductibilité fiscale de frais financiers.

2716. — 5 novembre 1981. — **M. René Ballayer** attire l'attention de **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget**, sur le cas d'une entreprise individuelle, laquelle, après avoir connu des difficultés économiques et dégagé des déficits importants, dépose son bilan au cours de l'année 1976. A la suite de la présentation d'un plan de redressement sérieux, le bénéfice d'un concordat est accordé sur dix ans et, à ce jour, cette entreprise a déjà fait face à ses engagements. Du fait des déficits constatés, le capital personnel du chef de cette entreprise est devenu débiteur, lequel continue à effectuer des prélèvements pour s'assurer une situation personnelle décente dans la mesure où il ne dispose pas d'autres revenus. Compte tenu de sa situation financière précaire, cette entreprise supporte des frais financiers élevés sous la forme d'agios bancaires, d'escomptes, d'intérêts sur emprunts. Aussi lui demande-t-il si la déductibilité de ces frais financiers peut être remise en cause au niveau fiscal compte tenu de circonstances particulières. La non-déductibilité pourrait avoir pour effet de précipiter les entreprises individuelles déposant leur bilan vers une liquidation de biens entraînant, de ce fait, la suppression de nombreux emplois.

Réponse. — Conformément à une jurisprudence constante du Conseil d'Etat (notamment C.E. 26 juillet 1978, req. n° 6420), les charges des emprunts auxquels l'entreprise individuelle recourt pour assainir sa situation de trésorerie, lorsque celle-ci s'est trouvée obérée par des prélèvements de l'exploitant ayant eu pour effet de rendre son compte personnel débiteur, doivent être regardées comme supportées dans l'intérêt de l'exploitant et non dans celui de l'entreprise. Par suite, dans le cas où, en présence d'un solde négatif du compte de l'exploitant, un emprunt a été contracté pour améliorer la situation de l'entreprise, ne sont pas déductibles pour la détermination du résultat imposable les frais financiers afférents à la partie de l'emprunt destinée, dans la limite du montant des prélèvements nets de l'exploitant, à couvrir le solde négatif du compte de ce dernier. La circonstance que les prélèvements constituent les seuls revenus de l'exploitant n'est pas de nature à justifier une dérogation à la règle rappelée ci-dessus, étant observé que la limitation de la déduction d'une partie des frais financiers n'a aucune conséquence immédiate sur la trésorerie de l'entreprise dès lors que ses résultats fiscaux sont déficitaires.

Professions libérales : étalement du paiement des droits d'enregistrement.

3219. — 3 décembre 1981. — **M. François Dubanchet** attire l'attention de **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget**, sur le caractère anormal que représente l'exigibilité de la totalité des droits d'enregistrement portant sur l'acquisition par un jeune professionnel d'une clientèle libérale, à la signature de l'acte, alors que le prix définitif est subordonné à des conditions conventionnelles et suspensives portant, soit sur

l'agrément de l'acquéreur par les clients du cédant, soit à leur existence à une date donnée. Ces clauses peuvent avoir pour conséquence, si elles se réalisent, de réduire de façon importante le montant de l'indemnité de clientèle, pénalisant ainsi le créateur d'entreprise qui perdra définitivement les droits versés au Trésor, et risquant ainsi de mettre en péril la jeune entreprise à son démarrage. Il lui demande s'il n'estime pas que l'étalement du paiement des droits et leur éventuel réajustement en fonction du prix définitif ne paraissent pas être des mesures d'équité et d'encouragement susceptibles de faciliter la création d'emplois.

Réponse. — Si la clause susceptible d'affecter le paiement d'une partie du prix d'une convention s'analyse en une condition suspensive, les droits à percevoir ne portent que sur la partie du prix qui est immédiatement exigible. Le supplément de droits se rapportant à l'autre partie du prix ne peut être réclamé que dans l'hypothèse de la réalisation de la condition et au moment de celle-ci. Cela dit, le Gouvernement examine, dans le cadre des réformes fiscales à mettre en œuvre, la possibilité de procéder à une réforme des droits de mutation à titre onéreux. A cette occasion, la question de la charge fiscale qui grève l'acquisition des biens nécessaires à l'exercice d'une profession fera l'objet d'un examen particulièrement attentif.

Gestion financière des exploitations viticoles.

3405. — 14 décembre 1981. — **M. Bernard Barbier** expose à **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget**, que l'article 9, II-1, de la loi de finances pour 1970, n° 70-1199 du 21 décembre 1970, avait prévu que « le bénéfice réel de l'exploitation agricole est déterminé et imposé selon les principes généraux applicables aux entreprises industrielles et commerciales, mais avec des règles et modalités adaptées aux contraintes et caractéristiques particulières de la production agricole ». Les mesures d'adaptation ainsi prévues n'ont toutefois jamais été prises en ce qui concerne la viticulture. Il en résulte des difficultés dans la gestion financière des exploitations viticoles qui les mènent petit à petit à l'asphyxie. Il lui demande donc si le moment ne lui paraîtrait pas venu de prendre des dispositions propres à régler le problème de l'évaluation des stocks, celui de l'amortissement comptable des plantations, et celui de la taxation de l'outil de travail, dans le cadre notamment, en ce qui concerne ce dernier, de l'impôt sur les grandes fortunes.

Réponse. — Le Gouvernement procède actuellement à une étude approfondie du régime fiscal de l'agriculture. Afin de favoriser la modernisation des exploitations, il a d'ores et déjà été décidé de proposer l'extension aux entreprises agricoles placées sous un régime réel d'imposition du bénéfice de l'aide fiscale à l'investissement, réservée jusqu'ici aux entreprises industrielles et commerciales. Par ailleurs, une réduction égale à 50 p. 100 du bénéfice réel imposable des jeunes agriculteurs pour l'année de leur installation et les quatre années suivantes sera également proposée. Ces mesures seront prochainement soumises au Parlement. D'autre part, en ce qui concerne l'impôt sur les grandes fortunes, il est rappelé qu'en application de l'article 3 de la loi de finances pour 1982, les stocks de vins et d'alcools ne seront retenus dans la base d'imposition que pour leur valeur comptable. Cette mesure revient à exonérer les plus-values de vieillissement qui constituent un élément important de l'actif des exploitations viticoles. Elle devrait donc favoriser une politique de qualité conforme aux objectifs des viticulteurs et des pouvoirs publics.

Loueurs non professionnels de meublés : situation fiscale.

3462. — 17 décembre 1981. — **M. Bernard-Michel Hugo** attire l'attention de **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget**, sur la disposition fiscale concernant les loueurs de meublés. Ceux-ci proposent qu'une nouvelle définition du loueur non professionnel soit basée sur le seul critère d'un revenu annuel de location plafonné à 33 000 francs au lieu de 21 000 francs aujourd'hui. Le non-professionnel ainsi défini bénéficierait des avantages fiscaux réservés actuellement aux loueurs d'un seul meublé. Il lui demande s'il a l'intention de prendre en compte ces revendications.

Réponse. — La qualification de loueur de meublés non professionnel n'est pas fonction du revenu annuel produit par la location, mais des conditions d'exercice de cette activité, telles qu'elles sont prévues par l'article 89 de la loi de finances pour 1982. Par ailleurs, la limite de 21 000 francs correspond au chiffre d'affaires maximal exprimé toutes taxes comprises, qu'un loueur, imposable au taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée, peut réaliser sans cesser de bénéficier, en ce qui concerne cette taxe, de la tranche prévue à

l'article 282 du code général des impôts. Dès lors, le relèvement de cette limite, s'il n'était pas accompagné d'une remise en cause des allègements accordés aux loueurs de meublés, entraînerait nécessairement un rehaussement du seuil d'application de la franchise pour l'ensemble des redevables. Cette mesure, qui serait contraire aux dispositions de la sixième directive communautaire, engendrerait ainsi des pertes de recettes que les circonstances budgétaires ne permettent pas d'envisager. Enfin, par lettre du 11 janvier 1982, le Premier ministre a constitué un groupe de travail interministériel chargé de proposer des mesures de nature à assurer le développement du tourisme social et associatif ainsi que de rassembler les documents nécessaires à la préparation des projets de loi concernant la politique d'aménagement et de protection de la montagne et du littoral. La compétence de cette commission s'étendant aux aspects fiscaux, il est indispensable d'attendre ses conclusions avant d'envisager une éventuelle modification de la législation fiscale dans le domaine évoqué.

Handicapés : revalorisation de l'abattement fiscal.

3758. — 8 janvier 1982. — **M. Christian Poncelet** expose à **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget**, que les personnes handicapées dont le revenu annuel est inférieur à 25 200 francs bénéficient d'un abattement de 4 080 francs destiné à compenser la charge que représente l'assistance d'une tierce personne. Il lui rappelle, d'une part, que cet abattement a été fixé au montant précité il y a deux ans. Il lui demande donc s'il a l'intention de réévaluer ce montant du pourcentage d'inflation intervenue depuis lors, c'est-à-dire d'environ 1 030 francs. D'autre part, il attire son attention sur le fait qu'un abattement de 4 080 francs n'a qu'un lointain rapport avec les frais réellement occasionnés par le recours aux services d'une tierce personne. Aussi lui demande-t-il s'il n'estime pas nécessaire, outre la réévaluation de cette somme en fonction de l'inflation, de relever très sensiblement le montant de l'abattement dont bénéficient les contribuables infirmes.

Réponse. — L'article 12-III-2 de la loi de finances pour 1982, n° 81-1160 du 30 décembre 1981, répond aux préoccupations exprimées dans la première partie de la question. En effet, pour l'imposition des revenus de 1981, les personnes âgées de plus de soixante-cinq ans ou invalides bénéficient d'un abattement, sur leur base d'imposition, de 5 260 francs si leur revenu net global n'excède pas 32 500 francs ou de 2 630 francs si ce revenu est compris entre 32 500 francs et 52 600 francs. Par ailleurs selon l'article 12-III-3 de la même loi, les montants des abattements ainsi que de leurs limites d'application seront désormais revalorisés chaque année dans la même proportion que la limite supérieure de la première tranche du barème de l'impôt sur le revenu. Cela dit, il convient de rappeler que, en raison de la finalité même de la loi fiscale et de son caractère nécessairement général, les allègements d'impôt institués en faveur des personnes handicapées ne peuvent que constituer des mesures d'accompagnement à celles prises dans le cadre de l'ensemble des aides que leur apporte l'Etat, notamment au plan social. En effet, la prise en compte systématique des dépenses d'ordre personnel, et cela quel que soit leur objet, conduirait très vite à ne soumettre à l'impôt que le revenu épargné. Une telle orientation constituerait une remise en cause de l'impôt sur le revenu ; elle ne saurait donc être envisagée. Il convient toutefois de noter que la loi de finances pour 1982 comporte d'importantes dispositions en faveur des handicapés. Ainsi, depuis l'entrée en vigueur de l'article 12-VIII de cette loi qui a accordé une demi-part supplémentaire aux ménages dans lesquels l'un ou l'autre des conjoints est invalide, tous les invalides bénéficient désormais, quelle que soit leur situation de famille, d'une majoration de quotient familial. En outre, en vertu de l'article 12-II-4 de la même loi, tout contribuable peut compter à sa charge pour le calcul de l'impôt, à la condition qu'elles vivent sous son toit, les personnes titulaires de la carte d'invalidité prévue à l'article 173 du code de la famille et de l'aide sociale ; cette disposition, contrairement aux règles anciennes qu'elle remplace, n'est subordonnée à aucune condition de ressources ou de lien de parenté.

Impôt sur le capital : déduction de certains emprunts.

3791. — 12 janvier 1982. — **M. Pierre-Christian Taittinger** demande à **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget**, si les emprunts contractés en 1981 pour créer une P.M.E. ou une P.M.I. ou pour développer les emplois ou pour investir devront figurer dans la déclaration relative à l'impôt sur le capital.

Réponse. — Les biens professionnels ne sont pas soumis à l'impôt sur les grandes fortunes si leur valeur nette au 1^{er} janvier de l'année d'imposition est inférieure à deux millions de francs.

Dans le cas contraire, ils sont pris en compte dans le patrimoine imposable de leur propriétaire, les limites des tranches du tarif de l'impôt étant augmentées de deux millions de francs. Pour la détermination de la valeur nette des biens professionnels, il y a lieu de porter les dettes afférentes à de tels biens en diminution de leur valeur brute. Il en va normalement ainsi des dettes correspondant à des emprunts professionnels contractés en 1981 dans la mesure où, s'agissant de l'impôt sur les grandes fortunes dû en 1982, elles demeuraient à la charge du redevable au 1^{er} janvier de cette même année.

Mutilés de guerre : exonération de la « vignette automobile ».

3850. — 13 janvier 1982. — **M. Robert Schwint** demande à **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget**, s'il ne lui paraît pas possible d'assouplir les conditions d'exonération de la « vignette automobile » pour les mutilés de guerre. Cette disposition ne s'applique actuellement qu'aux personnes mutilées à 85 p. 100 dont la « station debout pénible » est reconnue. Ne serait-il pas souhaitable que la mesure d'exonération soit étendue aux personnes mutilées dont la voiture, par suite de l'infirmité, doit être modifiée et dont le permis de conduire fait état de cette particularité.

Réponse. — Aux termes de l'article 1009 B du code général des impôts, sont, notamment, exonérées de la taxe différentielle sur les véhicules à moteur les voitures particulières appartenant aux bénéficiaires des articles L. 36 et L. 37 du code des pensions militaires d'invalidité et des victimes de guerre, ou prises en location par ces mêmes personnes en vertu d'un contrat de crédit-bail ou de location de deux ans ou plus. Bénéficiaire de cette exonération les pensionnés qui, par blessures de guerre ou en service commandé sont atteints soit d'une infirmité entraînant à elle seule un degré d'invalidité d'au moins 85 p. 100, soit d'infirmités multiples dont les deux premières entraînent globalement un degré d'invalidité d'au moins 85 p. 100, mais dont l'une détermine à elle seule un degré d'invalidité d'au moins 60 p. 100, soit d'infirmités multiples dont les trois premières entraînent globalement un degré d'invalidité d'au moins 90 p. 100 mais dont l'une détermine à elle seule un degré d'invalidité d'au moins 60 p. 100. Ces personnes bénéficient de l'exemption même si elles ne sont pas titulaires d'une carte d'invalidité revêtue de la mention « station debout pénible ». Il n'est pas envisagé d'élargir la portée de ce dispositif qui constitue une exception au principe selon lequel la taxe différentielle est perçue sans que soit prise en considération la situation personnelle du redevable. Cette exception n'est en effet justifiée que par le souci de faciliter la réinsertion sociale des personnes les plus gravement handicapées dont les infirmités peuvent être considérées comme constituant la raison prépondérante de l'utilisation d'une automobile.

Patrimoine privé et patrimoine professionnel : confusion fiscale.

4013. — 21 janvier 1982. — **M. Henri Caillavet** expose à **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget**, la situation suivante : une personne physique possède un patrimoine privé de deux millions de francs. Son outil de travail consiste par ailleurs en 50 p. 100 de parts d'une société civile professionnelle d'activité libérale pour deux millions de francs. Cette personne a exercé pendant quarante-cinq années d'activité professionnelle. Elle se propose de prendre sa retraite et de céder les parts qu'elle détient dans la société civile professionnelle. Elle aurait donc à supporter plus particulièrement l'imposition sur la plus-value de cession. En l'état le produit net de cette cession transfère le patrimoine professionnel dans le patrimoine privé. En conséquence le cédant serait-il tenu de souscrire à effet du 1^{er} janvier qui suivra la cession une déclaration de patrimoine basée sur un montant tout confondu de quatre millions de francs.

Réponse. — La question posée comporte une réponse affirmative.

Personnes âgées : déduction fiscale des charges sociales des employés de maison.

4057. — 26 janvier 1982. — **M. Jean Cauchon** attire l'attention de **M. le ministre du travail** sur les préoccupations manifestées par le syndicat des employeurs des personnels employés de maison qui constatent que « contrairement à ce qui se passe dans toutes les entreprises, les charges sociales pas plus que les salaires versés aux employés de maison ne sont déductibles dans les déclarations de revenus ». Il lui demande la suite qu'il envisage de réserver à la proposition du S.E.P.E.M. tendant à permettre aux personnes âgées, qui financent elles-mêmes leur maintien à domicile, de pouvoir déduire le montant des charges sociales versées, sinon

celui des salaires, de leur déclaration de revenus, d'autant qu'ils épargnent à la collectivité nationale de nombreux frais et souhaitent s'inspirer de l'un des traits dominants de la politique menée par l'ancien gouvernement, qui est vraisemblablement poursuivie par le nouveau, tendant à faciliter le maintien à domicile. (*Questions transmises à M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget.*)

S.E.P.E.M. : demande de déductions fiscales pour les employeurs.

4060. — 26 janvier 1982. — **M. Jean Cauchon** attire l'attention de **M. le ministre du travail** sur les préoccupations manifestées par le syndicat des employeurs de personnel, employés de maison (S.E.P.E.M.) qui constate que « contrairement à ce qui se passe dans toutes les entreprises, les charges sociales, pas plus que les salaires versés aux employés de maison, ne sont déductibles dans les déclarations de revenus ». Il lui demande la suite qu'il envisage de réserver à la proposition du S.E.P.E.M. tendant à permettre la déduction du montant des charges sociales versées, sinon celui des salaires, des déclarations de revenus des employeurs. (*Question transmise à M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget.*)

Réponse. — En vertu du principe posé par l'article 13 du code général des impôts, seules les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation du revenu sont admises en déduction pour la détermination du revenu imposable. Or, les charges sociales visées dans la question constituent, comme les rémunérations auxquelles elles correspondent, des dépenses d'ordre personnel. La déduction souhaitée irait donc à l'encontre des principes régissant l'impôt sur le revenu. Elle ne serait d'ailleurs pas satisfaisante car elle ferait bénéficier les contribuables concernés d'un avantage d'autant plus grand que leurs revenus seraient plus élevés. Enfin, si une telle déduction était admise, il serait difficile de ne pas l'étendre à d'autres catégories de frais de caractère personnel tout aussi dignes d'intérêt. Dans ces conditions, il n'est pas envisagé de modifier sur ce point la législation en vigueur.

Résidence principale : fiscalité.

4500. — 18 février 1982. — **M. Pierre Bastié** attire l'attention de **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget**, sur les personnes devant quitter définitivement leur domicile pour raison professionnelle, et qui se trouvent dans l'obligation de déclarer, sur leur revenu, la location de leur ancienne maison alors qu'ils continuent à en payer les traites (cette ex-maison principale classée de façon arbitraire comme résidence secondaire) plus le nouveau loyer de leur nouvelle maison. Il lui demande s'il ne serait pas possible d'exonérer de déclaration d'impôt sur le revenu, pendant quelques années, le loyer de l'ancienne résidence principale, afin de pouvoir retrouver un juste équilibre au niveau budget.

Réponse. — La particularité de la situation évoquée par l'auteur de la question résulte non de l'imposition des revenus fonciers procurés par la location de l'ancienne résidence, mais du fait que le législateur a exonéré le revenu en nature des propriétaires occupants (C.G.I. art. 15-II). Il va de soi, en effet, que si ce revenu en nature était imposé, la situation fiscale des propriétaires qui donnent leur ancien logement en location ne serait pratiquement pas modifiée. Cela dit, le problème évoqué ne saurait être résolu par une mesure d'exonération du loyer tiré de l'ancienne habitation. En effet, si une telle mesure était retenue, une nouvelle distorsion apparaîtrait entre les bailleurs d'immeubles, suivant qu'ils auraient ou non occupé, dans le passé, l'habitation donnée à bail. Quant à une déduction éventuelle du loyer acquitté par les contribuables se trouvant dans la situation évoquée, elle ne satisferait pas davantage à l'équité puisque le bénéfice en serait réservé à la minorité des locataires qui, propriétaires d'un immeuble le donnent à bail et compensent ainsi, en tout ou partie, la charge du loyer qu'ils supportent. Cette mesure serait, en outre, contraire au principe fondamental défini à l'article 13 du code général des impôts, selon lequel il ne peut être tenu compte que des dépenses engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu imposable. Or, tel n'est pas le cas du loyer acquitté par un contribuable pour se loger, lequel présente le caractère d'une charge purement personnelle.

Etudiants :

fiscalité concernant le travail pendant les vacances scolaires.

4612. — 4 mars 1982. — **M. Jacques Moutet** attire l'attention de **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget**, sur les étudiants qui travaillent pendant les vacances scolaires et qui sont soumis à l'impôt du

fait qu'ils sont rattachés à un foyer fiscal, généralement celui de leurs parents. Si l'on considère que ces travaux sont très souvent un moyen de financer des études tout en prenant un premier contact avec le monde du travail, il lui demande s'il est envisagé une exonération fiscale sur les salaires perçus par les intéressés.

Réponse. — Les rémunérations versées en contrepartie d'un travail temporaire présentent, dans tous les cas, le caractère d'un revenu imposable. Il en est ainsi, notamment, des rétributions perçues par les étudiants qui travaillent pendant leurs congés scolaires. Une mesure particulière d'exonération en faveur des intéressés ne se justifierait pas. Cela dit, compte tenu du fait que ces rémunérations ouvrent droit à la déduction forfaitaire de 10 p. 100 pour frais professionnels, dont le montant minimal est fixé à 1 800 francs, et à l'abattement de 20 p. 100, elles échappent, en grande partie, à l'impôt. Leur imposition ne peut donc avoir d'incidence financière sérieuse sur la situation des bénéficiaires ni sur celle de leur famille.

COMMUNICATION

Présidents des sociétés de télévision : rôle.

3877. — 14 janvier 1982. — **M. Pierre-Christian Taftinger** demande à **M. le ministre de la communication** s'il partage l'opinion de **M. le ministre de la culture** sur la nécessité de rappeler aux présidents des sociétés de télévision qu'ils ne sont pas seulement au service de leurs idées personnelles, mais du développement culturel et intellectuel du pays.

Réponse. — Le ministre de la communication indique à l'honorable parlementaire qu'il entre, à l'évidence, dans les missions des sociétés de télévision de contribuer au développement culturel et intellectuel du pays. Des obligations précises, au regard de cet objectif, figurent à l'article 1^{er} de la loi du 7 août 1974 ainsi que dans les cahiers des charges des sociétés depuis que celles-ci existent. Si le détail de ces obligations peut être appelé à évoluer, leur principe même ne sera certainement pas remis en cause par la prochaine réforme de l'audiovisuel.

Aménagement des programmes de France Musique.

3931. — 19 janvier 1982. — **M. Michel Maurice-Bokanowski** fait part à **M. le ministre de la communication** de son inquiétude devant les profondes modifications survenues dans l'aménagement des programmes de France Musique. Il y a quelque temps encore, une très large part du temps d'antenne était consacrée aux œuvres des musiciens classiques : anciens, baroques, romantiques ou modernes. Aujourd'hui, il est sensiblement réduit d'un bon quart au bénéfice de musiques exotiques, acoustiques, d'architectures d'environnement sonore ou de percussions dont l'harmonie choque bien plus l'oreille qu'elle ne la séduit. Sans vouloir en priver les amateurs, il demande si on ne pourrait en réduire quelque peu la prolifération au profit d'une musique plus classique aux heures de grande écoute.

Réponse. — La société Radio France diffuse sur la chaîne France Musique des œuvres musicales de toutes les époques en s'efforçant, en outre, de rendre compte de la vie musicale contemporaine, notamment en France. Il est donc normal et souhaitable que les œuvres musicales des compositeurs contemporains occupent une place non négligeable dans les émissions de France Musique. Il en était ainsi dans les précédentes grilles de cette chaîne, il en va de même, avec des aménagements d'horaires inévitables, dans les nouveaux programmes. Toutefois, le temps d'antenne consacré, depuis l'année 1982, aux différents genres musicaux n'est pas différent de celui qu'on a connu précédemment. Les proportions sont les suivantes : musique classique : 80 p. 100 environ ; musique contemporaine : 15 p. 100 environ ; musiques traditionnelles non européennes : 5 p. 100 environ. Il y a lieu, enfin, de remarquer que la société Radio France fait régulièrement l'objet d'interventions de la part de personnalités du monde musical, d'organismes représentatifs de musiciens, de compositeurs professionnels, de parlementaires, lesquels souhaitent, presque tous, qu'une place plus importante soit accordée aux créations contemporaines.

Fonctionnement de la radio libre R.F.M.

4277. — 3 février 1982. — **M. Philippe Machefer** attire l'attention de **M. le ministre de la communication** sur le fonctionnement de la radio libre R.F.M. dans la région de Vélizy (Yvelines). Cette station, depuis novembre 1981, a cessé toute émission publicitaire en attendant les décisions de la commission d'habilitation

des dérogations et attributions. Elle continue, néanmoins, à faire l'objet d'un brouillage. Il désirerait savoir quelle politique il entend suivre à l'égard de cette station.

Réponse. — La décision d'utiliser des contre-mesures à l'égard d'une radio locale privée est prise par le ministre des postes et télécommunications et de la télédiffusion et appliquée par l'établissement public de diffusion T.D.F. lorsque ne sont pas respectés les trois critères de tolérance fixés en août 1981 par le ministre de la communication, à titre provisoire. Les radios locales privées peuvent en effet émettre, dans l'attente de l'attribution éventuelle d'une dérogation, à trois conditions : être gérées par une association déclarée selon la loi de 1901 ; ne pas faire de publicité directe ou indirecte à l'antenne ; émettre dans une zone dont le rayon est inférieur à cinq kilomètres. Dans le cas signalé par l'honorable parlementaire, la station R.F.M. dispose d'un émetteur de très forte puissance dont la portée excède largement la tolérance provisoire. En conséquence, cette station ne peut prétendre se conformer aux critères lui permettant d'émettre dans l'attente d'une dérogation prévue par la loi n° 81-994 du 9 novembre 1981.

DEFENSE

Accession à la propriété des cadres : bilan d'étude.

4258. — 3 février 1982. — **M. Charles Ferrant** demande à **M. le ministre de la défense** de lui préciser la nature, les perspectives et les échéances des études entreprises à son ministère afin de faciliter l'accession à la propriété permettant de « ralentir cette noria excessive de notre encadrement », ainsi qu'il le précisait en réponse à son intervention (*Journal officiel*, Débats du Sénat, séance du 4 décembre 1981, page 3627).

Militaires : définition de la notion de résidence principale.

4259. — 3 février 1982. — **M. Charles Ferrant** demande à **M. le ministre de la défense** de lui préciser si la réunion interministérielle relative à la définition de la notion de résidence principale, qu'il avait demandée, a effectivement eu lieu, ainsi qu'il l'indiquait en réponse à son intervention au Sénat, séance du 4 décembre 1981 (*Journal officiel*, Débats du Sénat, page 3627).

Réponse. — Des contacts ont été pris entre les services de la défense et ceux du ministère de l'urbanisme et du logement pour envisager une modification de la notion de résidence principale. Compte tenu des contraintes budgétaires actuelles, il n'est pas apparu possible, pour l'instant, d'assouplir cette notion ni de revenir celle de première propriété. Toutefois, des études sont actuellement en cours pour rechercher des solutions permettant de réduire la mobilité des personnels et d'améliorer ainsi les conditions d'accession à la propriété.

Aérospatiale : situation de l'usine de Meaulte.

4597. — 4 mars 1982. — **M. Charles-Edmond Lenglet** appelle l'attention de **M. le ministre de la défense** sur les problèmes de l'emploi dans l'usine de la Société nationale industrielle aérospatiale, à Meaulte (Somme). Il apparaît en effet que, dans le cadre de cette entreprise, des créations d'emplois ont été pratiquées dans les établissements de Toulouse, Nantes et Saint-Nazaire, mais que celui de Meaulte n'a pas été jusqu'ici concerné par l'accroissement des effectifs. Il serait pourtant nécessaire que les dernières mesures sociales relatives à la réduction du temps de travail et la généralisation de la cinquième semaine de congés se traduisent dans toutes les usines par un volant d'embauches correspondant. Ces nouvelles modalités devraient se concrétiser dans l'immédiat par la création de cinquante emplois nouveaux à l'usine de Meaulte dont les effectifs, qui représentaient en 1975 9,8 p. 100 de ceux de la division avions de la S.N.I.A.S., sont tombés à 8,3 p. 100 en 1982. Cette demande est d'autant plus justifiée que depuis quelques mois un certain nombre de postes à pourvoir sont tenus par des intérimaires. Il faut remarquer que Meaulte est la seule unité de la division avions de l'aérospatiale pour laquelle il n'est pas prévu d'augmentation d'effectifs en 1982, alors que ses structures et la qualification de ses personnels permettent sa participation en maîtrise d'œuvre au programme A. T. R. 42 ainsi qu'à celui de l'A. 320 lorsqu'il débouchera. Il lui rappelle que le développement des activités de cette usine, quatrième entreprise de la région de Picardie, est indispensable à la vie économique et sociale du département de la Somme, reconnu par le Gouvernement comme l'un des plus sévèrement touchés par le chômage et par la crise. Il lui demande en conséquence d'intervenir auprès de la direction générale de la S.N.I.A.S. pour que l'usine de Meaulte puisse, au même titre que les autres usines de cette société, bénéficier de l'augmentation des effectifs.

Réponse. — Au 31 décembre 1981, les effectifs inscrits de l'usine de Meaulte de la Société nationale industrielle aérospatiale (S.N.I.A.S.) étaient en augmentation de 1,5 p. 100 par rapport

à la fin de l'année précédente. Le niveau d'effectif futur tiendra compte de l'évolution du carnet de commande de la S.N.I.A.S. qui vient d'ailleurs de signer un contrat de solidarité. Pour ce qui concerne les personnels intérimaires, la société procède actuellement à un réexamen en vue d'éviter les situations anormales.

Service national : services d'incorporation.

5046. — 2 avril 1982. — **M. Maurice Prévotau** ayant noté avec intérêt l'annonce faite en octobre 1981 de « vingt mesures pour le service national », demande à **M. le ministre de la défense** de lui préciser l'état actuel de mise en œuvre de la mesure n° 14 relative à « l'élaboration d'un projet de loi réformant le régime des sursis d'incorporation pour mieux l'adapter à la situation concrète des appelés ».

Réponse. — Le Gouvernement soumettra prochainement au Parlement un projet de loi qui, dans un cadre plus général de mesures destinées à améliorer les conditions d'accomplissement du service national, comportera des dispositions relatives aux reports d'incorporation.

EDUCATION NATIONALE

Professorat d'éducation physique et sportive : choix des candidats.

4581. — 4 mars 1982. — **M. Serge Mathieu** demande à **M. le ministre de l'éducation nationale** quelles dispositions il compte prendre pour permettre l'accès au professorat d'éducation physique et sportive aux anciens élèves des U. E. R. E. P. S., y compris ceux qui, ayant échoué aux concours organisés ces dernières années en raison de l'insuffisance du nombre de postes mis en compétition, ne pourraient plus normalement y faire acte de candidature et ceux qui occupent actuellement des emplois de maîtres auxiliaires.

Réponse. — Le décret n° 79-454 du 11 juin 1979 précise dans son article 3 que « nul n'est autorisé à se présenter plus de trois fois au concours de recrutement des professeurs d'éducation physique et sportive », sauf dérogation, stipulée dans l'article 4, par suite de blessure survenue au cours de l'entraînement ou des épreuves ou pour cause de maladie ou de maternité. Cette réglementation est toujours en vigueur et aucune modification n'est envisagée pour l'instant. Cependant, le nombre de participation au concours étant calculé à compter de la session 1980, l'application de cette disposition ne prendra effet qu'à partir de la session 1983. En ce qui concerne les personnels de l'éducation physique et sportive, trois cents emplois d'adjoints d'enseignement prélevés sur le contingent global permettront l'intégration de maîtres auxiliaires en possession de la licence S. T. A. P. S. ou du certificat « P 2 B ».

Elèves du primaire et du secondaire : choix professionnel.

4660. — 11 mars 1982. — **M. Pierre Lacour** demande à **M. le ministre de l'éducation nationale** de bien vouloir lui préciser s'il envisage d'entreprendre une action pour montrer aux élèves de l'enseignement primaire et secondaire qu'il leur est nécessaire de rechercher les informations leur permettant de préciser leur choix professionnel futur et d'élaborer les projets correspondant à leurs aspirations afin de ne pas être ensuite dépendants des seules circonstances de la vie professionnelle.

Réponse. — L'information des élèves en vue de leur permettre de choisir en connaissance de cause une formation correspondant à leurs capacités et à leurs goûts est l'une des responsabilités essentielles de l'éducation nationale. A cette fin, une abondante documentation élaborée par l'office national d'information sur les enseignements et les professions est mise à la disposition des élèves dans les établissements scolaires du second degré et dans les centres d'information et d'orientation. Prenant appui sur cette documentation, les conseillers d'orientation apportent aux élèves une aide personnalisée pour un affinement progressif des choix professionnels qui déboucheront à terme sur l'exercice d'un métier assurant un épanouissement personnel et social. Des efforts importants ont donc été accomplis en matière d'information des élèves : ils devront être poursuivis, à la fois quantitativement grâce au développement des services d'information et d'orientation, et qualitativement par la mise en œuvre d'une information plus concrète et plus proche des réalités socio-professionnelles. Il va de soi qu'au stade de l'enseignement élémentaire, toute information professionnelle serait prématurée. Seule peut être entreprise une sensibilisation aux réalités du monde du travail proche de l'enfant dans le cadre des activités d'éveil.

ENERGIE

Fourniture de gaz par l'U.R.S.S. : recherche d'une autre solution.

4159. — 27 janvier 1982. — **M. Pierre-Christian Taittinger** demande à **M. le ministre délégué auprès du ministre de l'industrie, chargé de l'énergie**, si la réalisation du plan énergétique prévu par le gouvernement précédent aurait évité la signature d'un accord avec l'U.R.S.S. sur la fourniture annuelle de 8 milliards de mètres cubes de gaz pendant vingt-cinq ans.

Réponse. — En 1978, la France dépendait à 80 p. 100 des pays du golfe Persique pour son approvisionnement pétrolier. La diversification de nos fournisseurs et de nos importations d'énergies s'avérait donc nécessaire. C'est ainsi qu'une relance de la production charbonnière a été mise en œuvre depuis mai 1981 et nous ne dépendons, pour nos ressources, d'aucun pays pour plus de 30 p. 100. Nous avons décidé d'accroître la part du gaz dans notre bilan énergétique en raison de sa souplesse d'utilisation. Cette part était de 12 p. 100 de notre consommation totale en 1981. Elle devrait atteindre 15 p. 100 en 1990. Pour réaliser cet objectif, il nous faut signer de nouveaux contrats. La Grande-Bretagne n'est pas vendeur. Des négociations sont en cours avec l'Algérie, les pays africains du golfe de Guinée et la Norvège. Mais il faut bien voir que l'U.R.S.S. dispose, à elle seule, du tiers des réserves mondiales et qu'elle assure le tiers des exportations mondiales de gaz. Déjà, elle livre plus à l'Allemagne fédérale qu'à la France, et un nouveau contrat a été signé avec ce pays, tandis qu'un autre est en cours d'élaboration avec l'Italie. Le contrat qui vient d'être signé entre Gaz de France et Soyouz Gaz Export débutera en 1984 pour une durée de vingt-cinq ans. Les fournitures seront de 8 milliards de mètres cubes par an, ce qui, compte tenu des contrats antérieurs, portera le total annuel des livraisons soviétiques à 12 milliards de mètres cubes. Ce volume représentera, en 1990, environ 30 p. 100 de notre consommation de gaz naturel, soit 5 p. 100 de notre consommation d'énergie, c'est-à-dire le même pourcentage dans notre bilan énergétique qu'à l'heure actuelle puisque, durant cette période, nous allons diminuer nos achats de pétrole en provenance d'U.R.S.S.

ENVIRONNEMENT

Midi : prolongation de certaines chasses.

4803. — 18 mars 1982. — **M. Pierre Bastié** attire l'attention de **M. le ministre de l'environnement** sur le souhait des chasseurs méridionaux de voir la chasse sur certains migrateurs prolongée jusqu'au deuxième dimanche du mois de mars. Il lui demande si le Gouvernement a l'intention de proposer des discussions au niveau départemental pour une éventuelle prolongation de la chasse.

Réponse. — Conformément au vœu exprimé par l'honorable parlementaire, des instructions ont été adressées aux préfets en vue d'autoriser, éventuellement jusqu'au 21 mars, une prolongation de la chasse du pigeon ramier et des grives sur demande de la fédération départementale des chasseurs.

Gardes de l'office national de la chasse : revendications.

4805. — 18 mars 1982. — **M. René Chazelle** attire l'attention de **M. le ministre de l'environnement** sur la question écrite qu'il a déposée le 10 janvier 1980, et dont il lui rappelle les termes relatifs aux revendications présentées par le syndicat des gardes de l'office national de la chasse et de la protection de la nature concernant : 1° la création d'un corps de police nationale de la nature (proposition de loi n° 1006 déposée le 17 avril 1979 à l'Assemblée nationale) ; 2° le classement, à un échelon égal ou supérieur, dans leur nouveau cadre, tenant compte de l'ancienneté acquise des agents promus gardes-chefs et gardes-chefs principaux ; 3° la répartition des gardes-chasses de 60 p. 100 en première classe et 10 p. 100 en deuxième classe ; la possibilité pour 25 p. 100 des gardes et gardes-chefs d'intégration dans les groupes V et VII et l'institution d'un grade de garde-chef major ; enfin, l'abaissement à soixante ans de l'âge de la retraite des gardes-chasses. Il lui demande ce qu'il compte faire pour que satisfaction soit obtenue.

Réponse. — La création d'une police de la nature qui répondrait aux aspirations d'une partie des gardes de l'office national de la chasse fait actuellement l'objet d'une réflexion préliminaire qui

doit tenir compte également du devenir des fédérations départementales des chasseurs dans la perspective de la décentralisation. Le ministre de l'environnement est disposé à saisir les autres départements ministériels concernés des modifications statutaires demandées par les organisations professionnelles des gardes dès que les instructions du Premier ministre concernant les améliorations catégorielles auront été levées. Enfin, l'abaissement de l'âge de la retraite doit être réglé dans le cadre des dispositions générales concernant l'emploi dont l'examen est en cours.

INDUSTRIE

Aide aux P.M.E. : reconquête du marché intérieur.

3556. — 18 décembre 1981. — **M. Marcel Fortier** attire l'attention de **M. le ministre de l'industrie** sur la situation d'une entreprise tourangelaise de machines pour caoutchouc et matières plastiques. Cette entreprise, qui a reconquis le marché intérieur et qui fait à ses clients, à égalité de qualité, des prix identiques à ceux de ses concurrents allemands, est éliminée au profit de ceux-ci pour la seule raison que lesdits concurrents trouvent en Allemagne des conditions de crédit qui leur permettent ainsi de s'imposer sur le marché français ; que, de ce fait, l'entreprise va devoir réduire son activité de 25 p. 100. Il lui demande comment il entend éviter de pareils procédés que contredisent pratiquement toutes les affirmations gouvernementales sur la reconquête du marché intérieur et l'aide aux P.M.E.

Réponse. — Il est de fait qu'actuellement le taux « lombard spécial » est à 10 p. 100, alors que le taux de base bancaire s'établit à 14 p. 100. Toutes choses égales par ailleurs, les importateurs allemands sur le marché français bénéficient donc d'un avantage de quatre points par rapport aux producteurs nationaux. Toutefois, ce différentiel d'intérêts, dont on constate qu'il est identique à celui des conditions de banque faites aux entreprises dans les deux pays, ne s'applique qu'à la partie du prix de revient constitué par des frais financiers, lesquels n'équivalent, en moyenne, pour l'ensemble des entreprises françaises, qu'à environ 3 p. 100 de ce coût global. Dans ce cas, dont l'honorable parlementaire ne précise pas s'il est celui de l'entreprise qu'il cite, le désavantage réel se chiffre à 0,12 p. 100 du prix de revient moyen. Ce très léger handicap peut, sans difficultés, être compensé par une faible variation du cours du Deutschemark, ou par un abaissement peu significatif de la marge commerciale, ou encore par une action d'ampleur tout à fait marginale sur d'autres postes du compte d'exploitation. Au plan général, une politique de taux élevés est, pour la France, à court terme, l'un des moyens les plus efficaces de défense de la parité du franc, notamment vis-à-vis de monnaies comme le Deutschemark et, surtout, le dollar américain dont les cours, fortement fluctuants dans le temps, dépassent actuellement 6 francs. Elle n'est pas sans liens avec la persistance en France, depuis de nombreuses années, d'un taux d'inflation fréquemment supérieur à celui constaté dans la plupart des grands pays industrialisés. Ainsi, l'O.C.D.E. notait, il y a peu, que la hausse des prix de détail, pour l'année 1981, avait été de 13 p. 100 en France contre 4,9 p. 100 au Japon, 5,9 p. 100 en Allemagne fédérale, 10,4 p. 100 aux Etats-Unis, 11,9 p. 100 en Grande-Bretagne, mais aussi 19,5 p. 100 en Italie. Ramener la hausse moyenne des prix à environ 10 p. 100 fin 1982 est un objectif essentiel du Gouvernement, qui met en œuvre, à cet égard, une politique salariale nouvelle, ainsi qu'un ensemble de mesures tendant à contenir la montée des prix à la consommation. Les pouvoirs publics, depuis plusieurs mois, s'efforcent également de promouvoir, en Europe, une politique concertée de baisse des taux d'intérêt. Comme le soulignait encore récemment le ministre de l'économie et des finances, la coopération entre banques centrales reste insuffisante et deviendrait sensiblement plus efficace si le gouvernement américain répondait à deux demandes des Européens : annoncer officiellement qu'il interviendra sur le marché des changes pour endiguer les mouvements trop brutaux du dollar et assortir la publication des statistiques sur la masse monétaire, indicateur clé de la politique du F.E.D., d'un commentaire permettant d'en dédramatiser les conséquences au niveau des opérateurs financiers. Enfin, en France même, le ministère de l'économie et des finances a, notamment : abaissé, en cinq étapes, pendant le second semestre 1981, le taux de base bancaire de 18 p. 100 à 14 p. 100 (soit 22 p. 100 de baisse) ; mis en place, ces derniers jours, 16 milliards de prêts « superbonifiés » (à 13,5 p. 100), ou « bonifiés » (à 15,5 p. 100), contribuant ainsi à l'abaissement des prix de revient des investissements et donc, indirectement, du coût des productions nouvelles ; étudié les moyens d'alléger le taux du crédit à moyen terme.

JUSTICE

*Harmonisation du droit des sociétés commerciales :
date d'application de la loi.*

4567. — 25 février 1982. — **M. Jacques Braconnier** demande à **M. le ministre de la justice** quelle est la date à retenir pour l'application des dispositions de la loi n° 81-1162 du 30 décembre 1981 — celle de la rédaction des statuts ou celle de l'immatriculation au registre du commerce — notamment au niveau du capital minimum (art. 71, alinéa 1^{er} modifié), à une société anonyme ne faisant pas appel à l'épargne publique, constituée par acte notarié antérieurement au 30 décembre 1981 et inscrite au registre du commerce début 1982.

Réponse. — La société est un contrat selon l'article 1832 du code civil. Le contrat ou plutôt « les statuts » définissent les obligations et droits des parties, c'est-à-dire des associés, déterminent la forme de la société, et donc le régime juridique qui lui sera applicable, son objet, son siège, sa dénomination. Ils contiennent toutes les mentions essentielles utiles tant aux associés qu'aux tiers. L'effet principal de l'inscription au registre du commerce et des sociétés est de conférer à la société la personnalité morale. Cette formalité est indispensable pour le respect des droits des tiers, mais la société n'en existe pas moins entre les parties dès la signature des statuts qui constitue l'acte de naissance de la société. Une société doit donc être considérée comme « constituée », au sens de l'article 33 de la loi n° 81-1162 du 30 décembre 1981, à la date de la signature des statuts. Il en résulte que la loi susvisée n'est pas applicable immédiatement à une société dont les statuts ont été signés avant son entrée en vigueur le 30 décembre 1981, même si l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés est postérieure à cette entrée en vigueur. Cette société sera soumise aux dispositions de la loi susvisée à partir du 1^{er} juillet 1982 et bénéficiera d'un délai supplémentaire pour appliquer sa nouvelle disposition concernant le montant du capital minimum légal. Elle a donc pu être constituée avec un capital de 100 000 francs mais devra procéder à une augmentation de capital, afin d'amener celui-ci au montant minimum de 250 000 francs avant le 1^{er} janvier 1985.

P. T. T.

Secteur des installations en télécommunications : rôle.

4509. — 25 février 1982. — **M. Francis Palmero** expose à **M. le ministre des P. T. T.** l'importance du secteur des installations en télécommunications et courants faibles qui regroupe quatre cent cinquante petites et moyennes entreprises et seize mille emplois. Il lui demande quelle place il entend lui réserver, notamment en fonction des déclarations du 27 avril 1981 de l'actuel Président de la République, vis-à-vis des activités propres à son administration.

Réponse. — Ainsi qu'il l'a été exposé publiquement aux représentants de la profession des installateurs en télécommunications, le monopole, dont l'administration des P. T. T. est détentrice exclusive, n'impose pas au service public d'exécuter lui-même, en régie directe, la totalité des travaux relatifs aux équipements terminaux de télécommunications des entreprises. A l'inverse de ce qui est observé dans un certain nombre de pays industrialisés, l'administration française des P. T. T. fait, et continuera de faire, une place importante aux installateurs privés dans la fourniture, l'installation et la maintenance de ces équipements. Elle n'envisage donc pas de remettre en cause le *modus vivendi* actuel en ce qui concerne les installations complexes, mais elle réaffirme sa détermination d'être présente dans ce domaine, d'y conserver ses capacités d'expertise technique, et d'y jouer son rôle naturel de conseiller, voire de fournisseur d'installations diverses, notamment à l'égard des administrations et des grands services publics. L'administration des P. T. T. concentrera prioritairement les moyens d'investissement dont elle pourra disposer au titre du budget annexe sur la fourniture et l'installation des équipements terminaux de base indispensables pour l'accès du plus grand nombre au service public des télécommunications, telles les installations téléphoniques de faible capacité, le videotex ou la télécopie. Le secteur privé des installations, qui regroupe, ainsi que le souligne l'honorable parlementaire, de nombreuses petites et moyennes entreprises et bénéficie de ce fait d'un large soutien du Gouvernement dans le cadre de sa lutte contre le chômage, est donc en mesure de manifester son efficacité et sa vitalité sur un domaine étendu. Outre l'augmentation du parc d'installations complexes, les extensions de capacité et le nécessaire renouvellement d'installations encore trop souvent vétustes, insuffisamment dimensionnées et techniquement dépassées, il est attendu des installateurs en télécommunications une participation active à la promotion, auprès des entreprises, des produits

et services nouveaux, et un maintien de leurs efforts en matière d'innovation. L'administration des P. T. T. s'attachera enfin, dans le cadre des directives du Gouvernement, à maintenir en tant que de besoin des conditions équitables de concurrence pour les divers partenaires qui contribuent à satisfaire les besoins des usagers en terminaux de télécommunications, dont elle rappelle que seuls des types agréés peuvent être commercialisés par les installateurs admis. Elle considère que l'agrément des équipements terminaux est plus que jamais une nécessité impérieuse, et fera en sorte qu'il soit maintenu avec rigueur dans son principe, voire renforcé dans son application. Elle souhaite ne pas avoir à mettre en œuvre les dispositions juridiques de défense de l'agrément, et espère en l'efficacité des actions d'information et de concertation qu'elle mène à ce sujet avec les divers partenaires, en étroite collaboration avec les consommateurs, les entreprises, et les usagers des télécommunications.

Rétablissement du tarif « journaux ».

4968. — 25 mars 1982. — **M. Camille Vallin** appelle l'attention de **M. le ministre des P. T. T.** sur les problèmes posés par la suppression du tarif « journaux » en novembre 1981. Ce tarif, qui était en septembre 1981 de 0,80 franc par 100 grammes, a été en effet remplacé par le tarif plus non urgents, soit 2 francs par 100 grammes. Une telle mesure lèse gravement les éditeurs de petites revues ainsi que les journaux. Il lui demande donc de bien vouloir lui faire connaître s'il ne lui paraît pas souhaitable de rétablir ce tarif et, dans le cadre du développement de la lecture, de l'étendre aux envois de livres afin de favoriser la vente des livres à faible diffusion.

Réponse. — A la suite des travaux d'une table ronde Parlement-presse-administrations réunie en 1979 pour procéder à l'examen des problèmes posés notamment par le niveau des tarifs postaux d'acheminement et de diffusion de la presse, des dispositions tarifaires ont été arrêtées à l'égard des différentes composantes du trafic postal de presse. S'agissant des journaux réexpédiés par les particuliers, la décision fut prise d'amener les taxes qui leur étaient applicables au niveau du prix de revient du traitement de ces envois dans le service postal. Cet objectif a été atteint en deux étapes, le 1^{er} janvier 1980, puis le 1^{er} octobre 1981, date à laquelle ces envois ont été soumis au tarif général des plus non urgents. Toutefois, les conséquences du réajustement tarifaire ainsi opéré font actuellement l'objet d'une étude complémentaire en liaison avec le ministre de l'économie et des finances, chargé du budget. Il est cependant prématuré de se prononcer sur les décisions qui pourraient intervenir en faveur de certaines catégories d'usagers, car elles devront, en toute hypothèse, être cohérentes avec la nécessité d'un retour à une saine gestion financière permettant à la poste de pratiquer, dans l'intérêt général, une politique de modernisation et de développement des services. S'agissant par ailleurs des envois de livres, des contacts ont été pris et des négociations sont en cours avec le ministère de la culture, afin d'étudier différentes propositions tarifaires par lesquelles la poste pourrait apporter sa contribution à l'action gouvernementale entreprise en faveur de la diffusion du livre.

RELATIONS EXTERIEURES

Vote des Français à l'étranger : Afrique.

4875. — 18 mars 1982. — **M. Jean-Pierre Cantegrit** appelle l'attention de **M. le ministre des relations extérieures** sur les termes de l'arrêté du 26 février 1982 (*Journal officiel* du 2 mars 1982), qui fixe les circonscriptions électorales, chefs-lieux et nombre de sièges à pourvoir pour l'élection des membres du conseil supérieur des Français de l'étranger. Certaines zones, comme celle qui regroupe l'Angola, le Botswana, le Kenya, le Mozambique, l'Ouganda, Sao Tomé et Pricipe, le Swaziland, la Tanzanie, la Zambie et le Zimbabwe, et qui comporte deux sièges sont très vastes. Or, les professions de foi des candidats doivent être soumises au plus tard le 29 mars 1982, soit cinquante-cinq jours avant la date de l'élection au siège de la mission diplomatique, situé au chef-lieu de la circonscription électorale. Après avoir obtenu l'aval des autorités diplomatiques sur le texte proposé, les professions de foi et les bulletins de vote doivent être ensuite remis aux postes diplomatiques et consulaires de la circonscription en nombre suffisant, le 8 avril 1982, soit dix jours à peine après la date limite de soumission et dans l'attente du résultat de celle-ci, dont le délai n'est d'ailleurs pas fixé. Il lui demande comment il est matériellement possible d'acheminer, en temps utile, ces documents dans une zone de treize pays, distants de plusieurs milliers de kilomètres, avec une faible fréquence du trafic aérien. Afin d'éviter que ce scrutin ne soit antidémocratique et ne s'apparente à une course de vitesse et d'obstacles, où le plus

organisé ou celui qui dispose des plus grands moyens ne soit avantagé, il lui demande s'il ne lui paraît par opportun de confier le soin dans cette zone à nos missions diplomatiques du chef-lieu de la circonscription d'acheminer les bulletins de vote et professions de foi, qui leur seront remis dans les délais prévus, dans les différents postes diplomatiques et consulaires. Compte tenu de la proximité de cette échéance, il souhaiterait obtenir une réponse actualisée.

Réponse. — Pour tenir compte des difficultés inhérentes à la distance, à l'éparpillement de nos communautés, ainsi qu'aux aléas de la vie politique locale, le ministère des relations extérieures, en prenant soin que les interventions de l'administration en ce domaine demeurent aussi limitées que possible, et strictement impartiales, s'est fixé la ligne de conduite suivante, en ce qui concerne l'acheminement des documents électoraux : seront examinés cas par cas, à la requête de nos postes diplomatiques et consulaires concernés, les problèmes posés par l'acheminement des professions de foi et des bulletins de vote des candidats dès lors qu'aucun autre moyen de liaison fiable n'existera. Des facilités peuvent être également consenties, le cas échéant, au départ de Paris. Certaines conditions devront toutefois être remplies : les mêmes possibilités devront être offertes, dans des conditions de complète égalité, à l'ensemble des listes présentées, le transport ayant lieu aux frais de l'utilisateur. Les envois devront être faits de personne privée à personne privée, l'administration ne pouvant être elle-même ni destinataire ni expéditeur. Les candidats têtes de liste ou leurs représentants devront dégager l'administration de toute responsabilité en cas de perte ou de retard dans l'acheminement des documents concernés. Ces dispositions — qui ont été déjà portées à la connaissance de nos postes diplomatiques et consulaires devraient répondre aux préoccupations de l'honorable parlementaire.

ANNEXES AU PROCES-VERBAL

DE LA

séance du jeudi 22 avril 1982.

SCRUTIN (N° 81)

Sur le sous-amendement n° 128 de la commission des affaires économiques à l'amendement n° 16 de la commission des lois sur l'article 6 ter du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif aux droits et obligations des locataires et bailleurs.

Nombre des votants..... 301
 Nombre des suffrages exprimés..... 299
 Majorité absolue des suffrages exprimés..... 150

Pour l'adoption 131
 Contre 168

Le Sénat a adopté.

Ont voté pour :

MM.
 Antoine Andrieux.
 Germain Authié.
 André Barroux.
 Pierre Bastié.
 Gilbert Baumet.
 Mme Marie-Claude
 Beaudou.
 Charles Beaupetit.
 Gilbert Belin.
 Jean Béranger.
 Georges Berchet.
 Noël Berrier.
 Jacques Bialski.
 Mme Danielle Bidard.
 René Billères.
 Marc Bœuf.
 Stéphane Bonduel.
 Charles Bonifay.
 Edouard Bonnefous.
 Serge Boucheny.
 Louis Brives.
 Henri Caillavet.
 Jean-Pierre Cantegrit.
 Jacques Carat.
 Michel Charasse.
 René Chazelle.
 William Chervy.
 Félix Ciccolini.
 Henri Collard.
 Georges Constant.
 Roland Courteau.

Charles de Cuttoli.
 Georges Dagonia.
 Michel Darras.
 Marcel Debarge.
 Gérard 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.
 Edgar Faure.
 Claude Fuzier.
 Pierre Gamboa.
 Jean Garcia.
 Marcel Gargar.
 Gérard Gaud.
 Jean Geoffroy.
 François Giacobbi.
 Paul Girod (Alsne)
 Mme Cécile Goldet
 Roland Grimaldi.
 Mme Brigitte Gros.

Robert Guillaume.
 Bernard-Michel Hugo
 (Yvelines).
 Maurice Janetti.
 Paul Jargot.
 Pierre Jeambrun.
 André Jouany.
 Tony Larue.
 Robert Laucournet.
 Mme Geneviève Le
 Bellegou-Béguin.
 France Lechenault.
 Charles Lederman.
 Fernand Lefort.
 Bernard Legend.
 Max Lejeune.
 Charles-Edmond Len
 glet.
 Louis Longuequeue.
 Mme Hélène Luc.
 Philippe Machefer.
 Philippe Madrelle.
 Sylvain Maillols.
 Michel Manet.
 James Marson.
 Pierre Matraja.
 Jean Mercier.
 André Méric.
 Pierre Merli.
 Mme Monique Midy.

Louis Minetti.
 Gérard Minvielle.
 Josy Moinet.
 Michel Moreigne.
 André Morice.
 Georges Mouly.
 Jacques Moutet.
 Pierre Noé.
 Jean Ooghe.
 Bernard Parmantier.
 Jacques Pelletier.
 Mme Rolande
 Perlican.
 Louis Perrein (Val-
 d'Oise).
 Hubert Peyou.

MM.

Michel d'Aillières.
 Michel Alloncle.
 Jean Amelin.
 Hubert d'Andigné.
 Alphonse Arzel.
 Octave Bajoux.
 René Ballayer.
 Bernard Barbier.
 Marc Bécam.
 Henri Belcour.
 Jean Bénard
 Mousseaux.
 André Bettencourt.
 Jean-Pierre Blanc.
 Maurice Blin.
 André Bohl.
 Roger Boileau.
 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 Calveau.
 Pierre Carous.
 Marc Castex.
 Jean Cauchon.
 Pierre Ceccaldi-
 Pavard.
 Jean Chamant.
 Jacques Chaumont.
 Michel Chauty.
 Adolphe Chauvin.
 Jean Chérioux.
 Lionel Cherrier.
 Auguste Chupin.
 Jean Cluzel.
 Jean Colin.
 François Collet.
 Henri Collette.
 Francisque Collomb.
 Pierre Croze.
 Michel Crucis.
 Marcel Daunay.
 Jacques Delong.
 Jacques Descours
 Desacres.
 Jean Desmarests.
 François Dubanchet.
 Hector Dubois.
 Charles Durand
 (Cher).
 Yves Durand (Ven-
 dée).
 Charles Ferrant.
 Louis de la Forest.

Jean Peyrafitte.
 Maurice Pic.
 Marc Plantegenest.
 Robert Pontillon.
 Mlle Irma Rapuzzi.
 Joseph Raybaud.
 René Regnault.
 Michel Rigou.
 Roger Rinchet.
 Paul Robert.
 Victor Robini.
 Marcel Rosette.
 Gérard Roujas.
 André Rouvière.
 Guy Schmaus.
 Robert Schwint.

Ont voté contre :

Marcel Fortier.
 André Fosset.
 Jean-Pierre Fourcade.
 Jean Francou.
 Lucien Gautier.
 Jacques Genton.
 Alfred Gérin.
 Michel Giraud (Val-
 de-Marne).
 Jean-Marie Girault
 (Calvados).
 Henri Goetschy.
 Adrien Gouteyron.
 Jean Gravier.
 Paul Guillard.
 Paul Guillaumot.
 Jacques Habert.
 Marcel Henry.
 Rémi Hermet.
 Daniel Hoeffel.
 Bernard-Charles
 Hugo (Ardèche).
 Marc Jacquet.
 René Jager.
 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.
 Jean-François
 Le Grand.
 Edouard Le Jeune
 (Finistère).
 Marcel Lemaire.
 Bernard Lemarié.
 Louis Le Montagner.
 Roger Lise.
 Georges Lombard
 (Finistère).
 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.
 Daniel Millaud.
 Michel Miroudot.

Abel Sempé.
 Franck Sérusclat.
 Edouard Soldani.
 Raymond Soucaret.
 Georges Spénale.
 Raymond Spingard.
 Edgar Tailhades.
 Pierre Tajan.
 Raymond Tarcy.
 Fernand Tardy.
 René Touzet.
 Camille Vallin.
 Jean Varlet.
 Marcel Vidal.
 Hector Viron.

René Monory.
 Claude Mont.
 Geoffroy de Monta-
 lembert.
 Roger Moreau.
 Jacques Mossion.
 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.
 Pierre Perrin (Isère).
 Guy Petit.
 Paul Pillet.
 Jean-François Pintat.
 Raymond Poirier.
 Christian Poncet.
 Henri Portier.
 Roger Poudonson.
 Richard Pouille.
 Maurice PrévotEAU.
 Jean Puech.
 André Rabineau.
 Jean-Marie Rausch.
 Georges Repiquet.
 Roger Romani.
 Jules Roujon.
 Marcel Rudloff.
 Roland Ruet.
 Pierre Sallenave.
 Pierre Salvi.
 Jean Sauvage.
 Pierre Schiéfé.
 François Schleiter.
 Robert Schmitt.
 Maurice Schumann.
 Paul Séramy.
 Michel Sordel.
 Louis Souvet.
 Pierre-Christian
 Taittinger.
 Jacques Thyraud.
 René Tinant.
 René Tomasini.
 Henri Torre.
 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. Michel Caldaguès et Maurice Lombard (Côte-d'Or).

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.....	299
Majorité absolue des suffrages exprimés.....	150
Pour l'adoption	130
Contre	169

Mais, après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste de scrutin ci-dessus.

SCRUTIN (N° 82)

Sur le second alinéa du texte proposé par l'amendement n° 16 de la commission des lois pour l'article 6 ter 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.....	301
Majorité absolue des suffrages exprimés.....	151
Pour l'adoption	210
Contre	91

Le Sénat a adopté.

Ont voté pour :

MM. Michel d'Aillières. Michel Alloncle. Jean Amelin. Hubert d'Andigné. Alphonse Arzet. Octave Bajoux. René Ballayer. Bernard Barbier. Charles Beaupetit. Marc Bécam. Henri Belcour. Jean Bénard Mousseaux. Jean Béranger. Georges Berchet. André Bettencourt. René Billères. Jean-Pierre Blanc. Maurice Blin. André Bohl. Roger Boileau. Stéphane Bonduel. Edouard Bonnefous. Charles Bosson. Jean-Marie Bouloux. Pierre Bouneau. Amédée Bouquerel. Yvon Bourges. Raymond Bourguine. Philippe de Bourgoing. Raymond Bouvier. Louis Boyer. Jacques Braconnier. Louis Brives. Raymond Brun. Henri Caillavet. Louis Calveau. Michel Caldaguès. Jean-Pierre Cantegrit. Pierre Carous. Marc Castex. Jean Cauchon.	Pierre Ceccaldi-Pavard. Jean Chamant. Jacques Chaumont. Michel Chauvy. Adolphe Chauvin. Jean Chérioux. Lionel Cherrier. Auguste Chupin. 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. Emile Didier. 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. François Giacobbi. Michel Giraud (Val-de-Marne).	Jean-Marie Girault (Calvados). Paul Girod (Aisne). Henri Gœtschy. Adrien Gouteyron. Jean Gravier. Mme Brigitte Gros. Paul Guillard. Paul Guillaumot. Jacques Habert. Marcel Henry. Rémi Herment. Daniel Hoeffel. Bernard-Charles Hugo (Ardèche). Marc Jacquet. René Jager. Pierre Jeambrun. André Jouany. 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 Lecanuët. France Lechenault. 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. Sylvain Maillols Paul Malassagne. Kléber Malécot. Hubert Martin (Meurthe-et-Moselle). Louis Martin (Loire). Serge Mathieu. Michel Maurice-Bokanowski. Jacques Ménard. Jean Mercier. Pierre Merli. Daniel Millaud. Michel Miroudot. Josy Moinet. René Monory. Claude Mont. Geoffroy de Montalbert. Roger Moreau. André Morice. Jacques Mossion. Georges Mouly. Jacques Moutet.	Jean Natali. Henri Olivier. Charles Ornano (Corse-du-Sud). Paul d'Ornano (Français établis hors de France). Dominique Pado. Francis Palméro. Sosefo Makape Papilio. Charles Pasqua. Bernard Pellarin. Jacques Pelletier. Pierre Perrin (Isère). Guy Petit. Hubert Peyou. Paul Pillet. Jean-François Pintat. Raymond Poirier. Christian Poncelet. Henri Portier. Roger Poudouson. Richard Pouille. Maurice PrévotEAU. Jean Puech. André Rabineau. Jean-Marie Rausch. Joseph Raybaud. Georges Repiquet. Michel Rigou. 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. Pierre Tajan. Jacques Thyraud. René Tinant. René Tomasini. Henri Torre. René Trouzet. René Truvert. Georges Treille. Raoul Vadepiéd. 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 Bastié. Gilbert Baumet. Mme Marie-Claude Beaudeau. 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 Beckhoutte. 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 (Yvelines). Maurice Janetti. Paul Jargot. Tony Larue. Robert Laucournet. Mme Geneviève Le Bellegou-Béguin. Charles Lederman. Fernand Lefort. Louis Longueueu. 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 Parmentier. Mme Rolande Perlican. Louis Perrein (Val-d'Oise). Jean Peyrafitte. Maurice Pic. Marc Plantegenest. Robert Pontillon. Mlle Irma Rapuzzi. René Regnault. Roger Rinchet. Marcel Rosette. Gérard Roujars. 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.
--	--	---

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 ont été reconnus, après vérification, conformes à la liste de scrutin ci-dessus.

SCRUTIN (N° 83)

Sur l'ensemble de l'article 6 ter du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, dans la rédaction de l'amendement n° 16 de la commission des lois.

Nombre des votants.....	301
Nombre des suffrages exprimés.....	301
Majorité absolue des suffrages exprimés.....	151
Pour l'adoption	210
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 Bécam.
 Henri Belcour.
 Jean Bénard
 Mousseaux.
 Jean Béranger.
 Georges Berchet.
 André Bettencourt.
 René Billères.
 Jean-Pierre Blanc.
 Maurice Blin.
 André Bohl.
 Roger Boileau.
 Stéphane Bonduel.
 Edouard Bonnefous.
 Charles Bosson.
 Jean-Marie Bouloux.
 Pierre Bouneau.
 Amédée Bouquerel.
 Yvon Bourges.
 Raymond Bourguine.
 Philippe de
 Bourgoing.
 Raymond Bouvier.
 Louis Boyer.
 Jacques Braconnier.
 Louis Brives.
 Raymond Brun.
 Henri Caillavet.
 Louis Caiveau.
 Michel Caldaguès.
 Jean-Pierre Cantegril.
 Pierre Carous.
 Marc Castex.
 Jean Cauchon.
 Pierre Ceccaldi-
 Pavard.
 Jean Chamant.
 Jacques Chaumont.
 Michel Chauty.
 Adolphe Chauvin.
 Jean Chérioux.
 Lionel Cherrier.
 Auguste Clupin.
 Jean Cluzel.
 Jean Colin.
 Henri Collard.
 François Collet.
 Henri Collette.
 Francisque Collomb.
 Georges Constant.
 Pierre Croze.
 Michel Crucis.
 Charles de Cuttoll.

Marcel Daunay.
 Jacques Delong.
 Jacques Descours
 Desacres.
 Jean Desmarests.
 Emile Didier.
 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.
 François Giacobbi.
 Michel Giraud (Val-
 de-Marne).
 Jean-Marie Girault
 (Calvados).
 Paul Girod (Alsne).
 Henri Goetschy.
 Adrien Gouteyron.
 Jean Gravier.
 Mme Brigitte Gros.
 Paul Guillard.
 Paul Guillaumot.
 Jacques Habert.
 Marcel Henry.
 Rémi Herment.
 Daniel Hoeffel.
 Bernard-Charles Hugo
 (Ardèche).
 Marc Jacquet.
 René Jager.
 Pierre Jeambrun.
 André Jouany.
 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.
 France Lechenault.
 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.
 Sylvain Maillols.
 Paul Malassagne.
 Kléber Malécot.
 Hubert Martin (Meur-
 the-et-Moselle).
 Louis Martin (Loire).
 Serge Mathieu.
 Michel Maurice-
 Bokanowski.
 Jacques Ménard.
 Jean Mercier.
 Pierre Merli.
 Daniel Millaud.
 Michel Miroudot.
 Josy Moinet.
 René Monory.
 Claude Mont.
 Geoffroy de Monta-
 lembert.
 Roger Moreau.
 André Morice.
 Jacques Mossion.
 Georges Mouly.
 Jacques Moutet.
 Jean Natall.
 Henri Olivier.
 Charles Ornano
 (Corse-du-Sud).
 Paul d'Ornano (Fran-
 çais établis hors de
 France).
 Dominique Pado.
 Francis Palmero.
 Sosefo Makape
 Papiilio.
 Charles Pasqua.
 Bernard Pellarin.
 Jacques Pelletier.
 Pierre Perrin (Isère).
 Guy Petit.
 Hubert Peyou.
 Paul Pillet.
 Jean-François Pîntat.
 Raymond Poirier.

Christian Poncelet.
 Henri Portier.
 Roger Poudouson.
 Richard Pouille.
 Maurice PrévotEAU.
 Jean Puech.
 André Rabreau.
 Jean-Marie Rausch.
 Joseph Raybaud.
 Georges Repiquet.
 Michel Rigou.
 Paul Robert.
 Victor Robini.
 Roger Romani.
 Jules Roujon.
 Marcel Rudloff.

Roland Ruet.
 Pierre Sallenave.
 Pierre Salvi.
 Jean Sauvage.
 Pierre Schié.
 François Schleiter.
 Robert Schmitt.
 Maurice Schumann.
 Abel Sempé.
 Paul Séramy.
 Michel Sordel.
 Raymond Soucaret.
 Louis Souvet.
 Pierre-Christian
 Taittinger.
 Pierre Tajan.

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 Zwicker.

Ont voté contre :

MM.
 Antoine Andrieux.
 Germain Authié.
 André Barroux.
 Pierre Bastié.
 Gilbert Baumet.
 Mme Marie-Claude
 Beaudéau.
 Gilbert Belin.
 Noël Berrier.
 Jacques Bialski.
 Mme Danielle Bidard.
 Marc Bœuf.
 Charles Bonifay.
 Serge Boucheny.
 Jacques Carat.
 René 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
 (Yvelines).
 Maurice Janetti.
 Paul Jargot.
 Tony Larue.
 Robert Laucournet.
 Mme Geneviève
 Le Bellegou-Béguin.
 Charles Lederman.
 Fernand Lefort.
 Louis Longequeue.
 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 Peyrafitte.
 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.

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.....	300
Nombre des suffrages exprimés.....	300
Majorité absolue des suffrages exprimés.....	151

Pour l'adoption	209
Contre	91

Mais, après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste de scrutin ci-dessus.

Le Numéro : 2 F.