

JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉBATS PARLEMENTAIRES SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1981-1982

COMPTE RENDU INTEGRAL — 15^e SEANCE

Séance du Vendredi 30 Avril 1982.

SOMMAIRE

PRÉSIDENTE DE M. MAURICE SCHUMANN

1. — Procès-verbal (p. 1578).

2. — Droits et obligations des locataires et des bailleurs. — Suite de la discussion d'un projet de loi (p. 1578).

MM. Adolphe Chauvin, le président, Robert Laucournet, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques.

Art. 53 (précédemment réservé) (p. 1578).

Amendements n° 93 de la commission des lois, 406 du Gouvernement, 234 et 235 de M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. — MM. Paul Pillet, rapporteur de la commission des lois; Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement; le rapporteur pour avis, Charles Lederman. — Retrait des amendements n° 234, 235 et 93; adoption de l'amendement n° 406 et de l'article.

MM. Etienne Dailly, le président.

Art. 54 (précédemment réservé) (p. 1580).

M. le rapporteur pour avis.

Amendement n° 94 rectifié de la commission. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 102 rectifié de la commission. — Adoption.

Amendement n° 362 du Gouvernement. — Retrait.

★ (1 f.)

Amendement n° 95 rectifié de la commission. — Adoption.

Amendement n° 103 rectifié de la commission. — Adoption.

Amendement n° 261 de M. Michel Dreyfus-Schmidt. — Retrait, Adoption de l'article modifié.

Art. 1^{er} (précédemment réservé) (p. 1581).

Amendements n° 109 de M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis, 1 et 2 de la commission. — MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le ministre. — Rejet de l'amendement n° 109; adoption des amendements n° 1 et 2.

Adoption de l'article modifié.

Seconde délibération (p. 1583).

MM. le rapporteur, le ministre.

Art. 47 (p. 1583).

Amendement n° 407 de la commission. — MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption de l'amendement et de l'article.

Explications de vote (p. 1583).

MM. le président, Stéphane Bonduel, Robert Laucournet, le rapporteur, Pierre Matrāja.

Renvoi de la suite de la discussion.

3. — Ordre du jour (p. 1585).

PRESIDENCE DE M. MAURICE SCHUMANN,
vice-président.

La séance est ouverte à dix heures cinquante-cinq.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

PROCES-VERBAL

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

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

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

— 2 —

**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).]

M. Adolphe Chauvin. Je demande la parole.

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

M. Adolphe Chauvin. Monsieur le président, lorsque nous nous sommes quittés, cette nuit, j'avais pris l'engagement de consulter mes collègues présidents de groupe pour savoir si les explications de vote sur l'ensemble du présent projet de loi pourraient avoir lieu ce matin.

M. Taittinger m'a confirmé que la décision de la conférence des présidents était bien celle que vous aviez indiquée, à savoir que les explications de vote et le vote final interviendraient mardi matin. Nous étions prêts à demander une modification de cette décision, mais l'un des présidents de groupe, qui doit lui-même intervenir, n'ayant pu se libérer aujourd'hui, il ne me paraît pas possible de donner satisfaction à nos collègues qui souhaiteraient en terminer.

M. le président. Vous avez raison, monsieur Chauvin. Quelle que soit l'interprétation que l'on donne des décisions de la conférence des présidents, il serait extrêmement courtouais, une fois que le Gouvernement aura satisfaction, comme cela est légitime, de profiter d'un malentendu pour empêcher un ou plusieurs groupes du Sénat de s'exprimer sur l'ensemble du projet de loi.

C'est donc mardi matin qu'auront lieu, comme cela a d'ailleurs été prévu, les explications de vote et le vote sur l'ensemble. Mais il faut absolument que nous ayons auparavant terminé l'examen du texte.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques et du Plan. 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 regrette d'intervenir à nouveau après l'avoir fait cette nuit.

A mon sens, les décisions de la conférence des présidents sont mal interprétées, monsieur Chauvin. La conférence des présidents a décidé que nous irions le plus loin possible, aujourd'hui, jusqu'à treize heures quinze ou treize heures trente, pour tenter d'achever l'examen du texte, et que ce n'est que dans le cas où nous ne pourrions y parvenir que le président de séance apprécierait si la fin de la discussion doit être renvoyée à mardi. D'ailleurs, je lis, dans les propositions de la conférence des présidents, ce qui suit : « Mardi : ordre du jour prioritaire, à dix heures, éventuellement suite du projet de loi. »

Chacun, bien sûr, a ses sujétions, ses engagements. Je me permets de vous signaler, monsieur le président, qu'en ce qui me concerne — mais ce n'est peut-être pas bien grave — je

ne pourrai venir mardi, M. le Président de la République faisant ce jour-là une visite dans ma région. Le rapporteur de la commission des affaires économiques sera donc absent, mais d'autres sénateurs seront présents.

J'insiste à nouveau pour que nous menions le débat jusqu'à son terme, si c'est possible.

M. le président. Nous reprenons l'examen de l'article 53 qui avait été précédemment réservé.

Article 53.

M. le président. « Art. 53. — Les accords mentionnés aux articles 34 et 34 bis seront applicables pour la première fois à la période allant du 1^{er} mai 1982 au 31 décembre 1982.

« Si ces accords ne sont pas intervenus au plus tard le 30 avril 1982, les dispositions de l'article 36 seront applicables. »

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

Le premier, n^o 93, présenté par M. Pillet, au nom de la commission des lois, vise à supprimer cet article.

Le second, n^o 406, présenté par le Gouvernement, tend à rédiger ainsi cet article :

« Des accords de modération des loyers ayant un objet conforme aux dispositions des articles 34 et 34 bis de la présente loi peuvent être conclus entre associations nationales de bailleurs et de locataires pour la période allant du 1^{er} mai 1982 au 31 décembre 1982. Les associations nationales de gestionnaires peuvent adhérer à ces accords. Les accords s'imposent aux membres des associations signataires.

« Les associations nationales de bailleurs qui n'ont pas conclu d'accord de modération des loyers peuvent, pour la période mentionnée à l'alinéa précédent, prendre un engagement de modération de l'évolution des loyers à l'égard de l'Etat. Les associations nationales de gestionnaires peuvent adhérer à ces engagements. L'engagement de modération de l'évolution des loyers s'impose aux membres des associations signataires.

« Pendant la période mentionnée au premier alinéa, les bailleurs n'adhérant pas à une association ayant signé un accord de modération des loyers ou un engagement de modération de l'évolution des loyers ne peuvent pratiquer à l'occasion de la révision des loyers, des contrats en cours, du renouvellement des contrats ou de la conclusion de nouveaux contrats, sous réserve des dispositions prévues à l'article 34 de la présente loi, une augmentation de loyer supérieure à la variation de l'indice du coût de la construction pour la période écoulée depuis la dernière révision ou fixation du loyer. Les dispositions de la loi n^o 81-1160 du 30 décembre 1981 relative à la modération des loyers qui ne sont pas contraires à celles du présent article demeurent applicables.

« Le présent article n'est pas applicable à la fixation du nouveau loyer des logements régis par l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n^o 93.

M. Paul Pillet, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. La loi du 30 décembre 1981 sur la modération des loyers a été présentée par le Gouvernement comme une mesure d'accompagnement du réajustement de la parité des monnaies européennes effectué le 4 octobre dernier.

Cela explique, sans nul doute, le caractère temporaire de cette loi qui a trouvé application du 7 octobre 1981 jusqu'au 30 avril 1982.

Mais, dans la mesure où le dépôt du présent projet de loi est intervenu avant l'adoption définitive de la loi du 30 décembre 1981, le texte initial de l'article 53 prévoyait que les premiers accords de modération seraient applicables à la période du 7 avril au 31 décembre. La date du 7 avril 1982 avait d'ailleurs été retenue à l'origine par le projet de loi de modération, de telle sorte qu'il n'y avait aucune rupture entre le texte conjoncturel de modération et la mise en œuvre des accords de modération.

La commission des lois, comme la commission des affaires économiques et du Plan, a attiré l'attention du Gouvernement sur l'impossibilité de mener à son terme l'examen du projet de loi relatif aux droits et obligations des bailleurs et des locataires et, par conséquent, d'arriver à la signature des accords.

Aussi votre commission des lois vous avait-elle proposé de repousser la date de la fin de la période de modération au 30 juin 1982, date qui correspondait, dans son esprit, à la fin de la seconde session ordinaire du Parlement.

Cette proposition n'a pas rencontré l'assentiment du Gouvernement et c'est au sein de la commission mixte paritaire qu'un compromis a été trouvé, portant la date du 30 avril 1982.

C'est donc fort logiquement que l'Assemblée nationale a modifié le texte du projet de loi pour fixer au 1^{er} mai 1982 la date de mise en application des premiers accords de modération, et si ces accords n'étaient pas intervenus au plus tard le 15 mars 1982, le Gouvernement pourrait prendre un décret en application de l'article 36.

La « prédiction » de votre commission des lois s'est quelque peu réalisée puisqu'il paraît aujourd'hui impossible d'envisager que le présent projet de loi soit adopté définitivement avant le 1^{er} mai prochain, d'autant que le Gouvernement devra publier les décrets qui seront nécessaires, notamment en ce qui concerne la commission nationale des rapports locatifs.

Il résulte de tout cela que les dates prévues à l'article 23 n'ont plus aucune signification aujourd'hui. Le Gouvernement n'a pas voulu tenir compte des observations de votre commission des lois ; il lui appartient donc de proposer au Parlement une nouvelle solution qui serait de nature à assurer la continuité entre la loi et les accords de modération, si telle est du moins son intention, ce dont je ne doute pas.

Dans l'attente de cette initiative, votre commission des lois ne peut que vous proposer de supprimer l'article 53.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour défendre l'amendement n° 406.

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. En fait, monsieur le président, je suis favorable à la suppression de l'article dans sa rédaction actuelle puisqu'il est devenu caduc. C'est pourquoi je présente cet amendement n° 406 sur lequel je me permettrai d'insister quelque peu.

A vrai dire, je ne regrette pas tellement d'avoir fixé une date qui pouvait paraître prématurée dans la mesure où elle a provoqué un effort de conciliation. En effet, si nous avions fixé une date plus lointaine, aucune des organisations en présence n'aurait été incitée à résoudre le problème par la négociation. Cet effort a été fait et vous avez pu constater que les organisations des bailleurs du secteur H.L.M. ont signé, hier, un accord de modération avec les associations de locataires.

Je me permets d'insister sur le fait que c'est la première fois dans l'histoire du mouvement H.L.M. qu'un accord, qui n'est pas un accord au rabais car il prend en compte leurs besoins en travaux, est signé par toutes les associations de locataires représentatives.

D'autre part, il est possible et même probable que soit aujourd'hui signé un accord dans le secteur des sociétés d'économie mixte et la société centrale immobilière de la Caisse des dépôts (S. C. I. C.) ; mais ce n'est pas une absolue certitude.

Certaines organisations d'investisseurs institutionnels se sont engagées à continuer de respecter les engagements qu'elles avaient pris vis-à-vis de l'Etat, en juillet dernier, ce qui signifie que nous avons en quelque sorte obtenu pour la première fois toute une série d'accords, soit négociés très largement — dans deux cas — soit unilatéraux, mais parfaitement recevables, de la part des associations — dans l'autre cas.

Il reste un secteur qui n'est pas encore couvert, et sans lequel la situation des locataires serait tout à fait inégale selon la nature de leur propriétaire. C'est pourquoi le Gouvernement vous propose de limiter en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction la hausse des loyers prévus dans les nouveaux contrats ou dans ceux qui arrivent à expiration pour les secteurs dans lesquels aucun accord n'aurait été conclu ou dans lesquels les bailleurs n'auraient pas pris d'engagement vis-à-vis de l'Etat. Cela comblerait le vide juridique.

J'insiste sur ce dernier point. En effet, lorsque nous avons proposé le texte transitoire que vous avez bien voulu voter, nous avons retenu le taux de 80 p. 100 de l'indice du coût de la construction. Il se trouve que l'indice était plus faible que nous ne l'avions alors imaginé, ce qui a donné l'impression à beaucoup de bailleurs qu'il s'agissait d'une mesure de blocage traditionnelle comme ils en avaient connu bien d'autres. Cela leur a également donné l'impression que nous allions constamment nous référer à ce plancher.

Or, en la circonstance, ce qui est proposé, c'est que nous retenions non plus le plancher, mais l'indice lui-même, ce qui montrera d'ailleurs aux bailleurs que nous n'avons nullement l'intention, chaque fois que nous y serons obligés à défaut d'accord, d'aller au niveau le plus bas, mais que nous essaierons d'apprécier les choses en fonction de la situation.

L'indice du coût de la construction est à un niveau moyen et je crois que le retenir, c'est faire la démonstration que nous ne faisons nullement preuve d'un interventionnisme forcené qui s'exercerait systématiquement au détriment des uns et au profit des autres. Cette disposition sera supportable pour les uns comme pour les autres.

C'est pourquoi nous proposons, par l'amendement n° 406, une nouvelle rédaction de l'article 53, dont la disparition s'impose, tel qu'il était présenté.

M. le président. Je suis maintenant saisi de deux amendements, présentés par M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 234, propose, à la fin du premier alinéa de l'article 53, de remplacer les mots : « du 1^{er} mai 1982 au 31 décembre 1982 », par les mots : « du 1^{er} juillet 1982 au 31 décembre 1982 ».

Le second, n° 235, tend, au deuxième alinéa de ce même article, à remplacer les mots : « 30 avril 1982 », par les mots : « 30 juin 1982 ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre ces deux amendements.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Par des moyens différents, la commission des affaires économiques cherchait également à combler le vide juridique résultant de la loi du 30 décembre 1981, ce que n'avait pas encore fait le présent projet de loi. Mais, compte tenu des explications que vient de donner M. le ministre et de la nouvelle rédaction proposée par le Gouvernement, je retire ces deux amendements.

M. le président. Les amendements n° 234 et 235 sont retirés. L'amendement n° 93 est-il maintenu ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Dans l'explication que je viens de donner pour justifier la demande de suppression de l'article 53, j'ai indiqué *in fine* que dans l'attente de l'initiative du Gouvernement, il avait semblé indispensable à la commission des lois de présenter un amendement de suppression.

Dès lors que M. le ministre a pris une telle initiative, il est bien évident que l'amendement de suppression n'a plus de raison d'être. Par conséquent, je le retire.

M. le président. L'amendement n° 93 est également retiré.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 406 ?

M. Paul Pillet, rapporteur. Tout d'abord, la commission des lois ne peut que se réjouir de ce que vous venez de nous annoncer, monsieur le ministre, c'est-à-dire que des accords viennent d'être conclus dans des secteurs importants. C'est là un début heureux, si je puis dire, de l'application des dispositions que nous avons discutées longuement.

Deuxièmement, la commission des lois ne peut que se réjouir également des dispositions proposées dans l'amendement n° 406 et concernant les possibilités de variation des loyers, en ce sens qu'elles prennent en compte la totalité de l'indice de référence.

Il était apparu, en effet, à votre commission comme à beaucoup d'autres, quelque peu anormal de ne pas tenir compte de la totalité des variations de cet indice. Vous indiquez ainsi d'une manière précise la volonté du Gouvernement de serrer de plus près la réalité.

Vous ne m'en voudrez certainement pas de vous dire, monsieur le ministre, que ces dispositions ne sont pas exactement conformes, en ce qui concerne la variation de l'indice, à celles du titre IV de la loi mais, comme vous l'avez expliqué, j'y vois en somme le désir d'une interprétation large des dispositions de ce titre IV et une orientation du Gouvernement pour la prise en compte de l'indice dans sa totalité, avec le désir de suivre au maximum les variations du coût de la construction, qui doivent évidemment être un élément de la détermination du prix des loyers.

L'amendement n° 406 comble le vide juridique résultant de la date limite prévue pour l'application des dispositions de la loi du 30 décembre 1981. C'est pourquoi la commission des lois, qui l'a examiné, a émis un avis favorable.

M. Charles Lederman. Je demande la parole.

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

M. Charles Lederman. Nous sommes évidemment sensibles à la recherche faite par le Gouvernement parce que, incontestablement, il fallait combler un vide juridique.

La partie de l'amendement n° 406 relative à la modification de la prise en compte de l'indice du prix de la construction nous semble sujette à discussion. Il nous apparaît à la suite des explications qui viennent d'être données par M. le rapporteur, dangereux dans la mesure où le Gouvernement considérerait qu'il s'agit d'un commencement de prise en compte de la nécessité d'augmenter les loyers. Si telle est bien l'idée du Gouvernement, nous serons amenés à modifier l'attitude que nous aurions pu prendre sur cet amendement n° 406.

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

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

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Je ne saisis pas très bien le sens de la question de M. Lederman.

Nous sommes effectivement amenés à prendre en compte une augmentation des loyers puisque des associations de locataires ont signé elles-mêmes un accord prévoyant — je vous le précise — des augmentations raisonnables. En effet, si vous faites le total sur une année, elles sont supérieures à l'évolution de l'indice du coût de la construction dans le secteur H.L.M., toutes proportions gardées.

J'estime toutefois, que c'est une forme de responsabilité, compte tenu du fait que les locataires ont généralement bien voulu prendre en compte la nécessité de travaux que nous retrouvons dans la plupart des organismes ainsi que de la nécessité des équilibres de gestion de ces organismes.

Je me permets de saluer l'effort — je vous assure que j'y ai été très sensible — accompli ces derniers jours par les uns et par les autres pour aboutir à cet accord, que je considère excellent pour tout le monde. Ni les responsables des organismes H.L.M., ni les responsables des locataires n'auront à regretter ce qu'ils ont fait et qui démontre une maturité que l'on avait pu mettre en doute dans un autre hémicycle alors qu'elle est évidente.

En effet, on nous avait dit à l'Assemblée nationale — le Sénat a été beaucoup plus prudent dans ses propos — que jamais les locataires n'accepteraient de passer un accord quel qu'il soit, car ils seraient, par définition, opposés à toute augmentation. Et bien, non ! ils ont reconnu que, le coût de la vie et le coût de la construction ayant augmenté, des hausses étaient inévitables et ils ont même pris en compte ces faits essentiels que sont l'ajustement de certaines trésoreries, qui sont parfois catastrophiques, et les travaux qui doivent être réalisés.

Véritablement, ils ont fait preuve d'une exceptionnelle maturité. Vous me fournissez l'occasion de le dire avec beaucoup plus de force que je ne l'ai fait tout à l'heure, car je crois qu'il s'agit d'un événement, il faut que nous en soyons conscients : c'est, en effet, le premier grand accord collectif qui ait été signé, en la matière, dans l'histoire de notre pays.

Qu'il s'étende au secteur H.L.M. est déjà une bonne chose ; que, demain, un autre secteur — celui des sociétés d'économie mixte — fasse de même est excellent. S'agissant des investisseurs institutionnels, la référence retenue pour la modération ne l'a pas été dans le cadre d'une négociation. Si elle avait été engagée, le résultat aurait sans doute été le même, mais cela aurait été plus conforme à l'esprit du texte. Les investisseurs n'ont pas voulu d'un tel système cette fois-ci, mais ce n'est que partie remise.

Nous avons pris en considération l'indice du coût de la construction — nous pensons qu'il s'agit d'une bonne référence — en précisant qu'une augmentation égale à 80 p. 100 de l'évolution du taux de cet indice n'était possible que dans des circonstances économiques graves. Tel était bien le vœu du ministre de l'économie et des finances lorsqu'il a envisagé cette référence. En la circonstance, la situation apparaît moins préoccupante, même si elle n'est ni parfaitement apaisée ni tout à fait sereine.

L'augmentation des loyers reste très modérée, mais elle est telle que les bailleurs n'auront pas le sentiment que c'est eux, et eux seuls, qui doivent supporter les effets redoutés des variations de l'indice du coût de la vie. Nous avons voulu prendre en compte la réalité. M. le rapporteur de la commission des lois n'a sans doute pas voulu dire autre chose. Qu'il veuille bien m'excuser de chercher à interpréter ses propos, mais je les ai ainsi compris.

Monsieur Lederman, les propriétaires immobiliers auraient sans doute eu intérêt à négocier eux aussi, car ils seraient sûrement parvenus à un résultat de cet ordre, ce qui aurait été préférable pour tout le monde. Cela dit, j'ai entendu — cela m'a rassuré — que cette fois-ci, et par principe, ils s'y étaient refusés, mais qu'ultérieurement ils appliqueraient les procédures prévues par la loi. Je m'en félicite.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 406, accepté par la commission saisie au fond.

M. Charles Lederman. Le groupe communiste s'abstient.

M. le président. Je lui en donne acte.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'article 53 est donc ainsi rédigé.

M. Etienne Dailly. Je demande la parole pour un rappel au règlement.

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

M. Etienne Dailly. Tout à l'heure, monsieur le président, M. Chauvin est intervenu et vous lui avez répondu. La décision de la conférence des présidents d'hier a fait l'objet, nous avez-vous dit, d'une interprétation de la part de M. le président Taittinger et de vous-même. Il ne saurait être question, pour un vice-président du Sénat, de contester en quoi que ce soit l'interprétation qui a été donnée de cette décision.

Par conséquent, même si j'avais été présent — ce qui n'était pas le cas, puisque j'accueillais, hier matin, dans mon département, M. le président Poher — je me serais rallié à votre interprétation. Cela va de soi.

Seulement, il se trouve qu'un vice-président de groupe — il représentait son président — notre collègue M. Jacques Pelletier, n'a pas fait la même interprétation. Il avait compris que la séance se poursuivrait au besoin jusqu'à treize heures trente aujourd'hui pour achever l'examen du projet de loi et que le Sénat ne siégerait mardi matin qu'éventuellement.

Vous avez dit vous-même que, quelle que soit l'interprétation, il ne serait pas convenable, au nom de la courtoisie, d'empêcher certains présidents des groupes du Sénat d'exprimer leur sentiment au moment du vote sur l'ensemble. Au nom de la même courtoisie, je vous demande, monsieur le président, de bien vouloir faire en sorte, sans pour autant les clore, que les explications de vote puissent commencer aujourd'hui. En effet, il se trouve que la formation des radicaux de gauche, rattachée à notre groupe, ne pourra pas être présente mardi matin. Se fiant aux interprétations de M. Pelletier, elle est là ce matin et elle entend expliquer son vote.

Je pense qu'il suffit que j'en fasse la demande, au nom de mon groupe, pour qu'elle soit agréée.

M. le président. Je voulais faire une proposition de cet ordre tout à l'heure à M. Laucournet. Je vous remercie de m'avoir devancé.

Nous abordons la discussion de l'article 54, précédemment réservé.

TITRE X

Dispositions diverses.

Article 54.

M. le président. « Art. 54. — 1° Ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et ne faisant pas l'objet de conventions en application de l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation, les dispositions des articles 4, 5, 6 à 6 *quater*, 7, 8, 13, alinéa premier, 14, 34, 38, 40, 45, 46, 47, 49, 51, 52 et 55.

« L'article 7, alinéa 2, est applicable à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution dudit logement.

« 2° Ne sont pas applicables aux logements régis par le chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, les dispositions des articles 3, 4, 5, 6 à 6 *quater*, 7, 8, 13, alinéa premier, 14, 16, le titre IV, l'article 40 pour ce qui concerne les locaux occupés, les articles 41, 45, 46, 47 et 49 et le titre IX.

« 3° Ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, les dispositions des articles 4, 5, 6 à 6 *quater*, 7, 8, 13, alinéa premier, 38, 40, 45, 46, 47, 49, 51, 52 et 55. L'article 14 est applicable aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 353-15 ou de l'article L. 351-2, 2° et 3°, du même code, en ce qui concerne les logements réglementés en contrepartie de primes ou de prêts du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique.

« Toutefois, les dispositions des articles 34, 35 et 36 ne sont pas applicables au nouveau loyer des logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2, 3° et 4°, dudit code.

« 4° Ne sont pas applicables aux logements dont les conditions sont réglementées en contrepartie de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique les dispositions des articles 4, 14, 34 *bis*, 40 et 55. »

Par amendement n° 236, M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, propose de rédiger comme suit la fin du premier alinéa du 1° de cet article :

« 4, 5, deuxième alinéa, 6 à 6 *quater*, 7, 8, 13, alinéa premier, 14, 34, 38, 40, 45, 46, 47, 51 et 55. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. Je vais beaucoup simplifier le débat sur cet article. En effet, les amendements n°s 236, 237 et 238 sont retirés, nos préoccupations étant satisfaites par les amendements de la commission des lois.

Quant à l'amendement n° 239, il n'a plus d'objet, compte tenu des votes précédemment intervenus.

M. le président. Les amendements n°s 236, 237 et 238 sont retirés et l'amendement n° 239 n'a plus d'objet.

Par amendement n° 94 rectifié, M. Pillet, au nom de la commission des lois, propose :

« I. Dans le premier alinéa du 1° de cet article :

« a) De remplacer le mot : « 6 *quater* » par le mot : « 6 *quinquies* » ;

« b) De supprimer la référence aux articles 49 et 52 ;

« c) D'ajouter la référence aux articles 4 *bis*, 6 *septies*, 46 *bis*, 54 *bis*, 55 et 55 *bis A*.

« II. De rédiger comme suit le début du second alinéa du 1° de cet article :

« Les dispositions de l'article 7 *bis* sont applicables à la condition... » (le reste de l'alinéa sans changement).

La parole est à M. le rapporteur.

M. Paul Pillet, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination destiné à tenir compte des décisions qui ont été prises au cours des débats.

Sans que vous les ayez appelés, monsieur le président, je me permets de vous signaler immédiatement — cela simplifiera nos débats — que les amendements n°s 102 rectifié, 95 rectifié et 103 rectifié sont de la même nature.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur cet amendement n° 94 rectifié ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement n'approuve pas certaines des dispositions retenues par le Sénat et ne peut donc donner son approbation. Pour autant, je comprends parfaitement le souci de cohérence manifesté par le rapporteur de la commission des lois.

Sur cet amendement comme sur les suivants, je m'en remets donc à la sagesse de la Haute Assemblée.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 94 rectifié, pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 102 rectifié, M. Pillet, au nom de la commission des lois, propose, dans le 2° de cet article :

« a) De remplacer la référence à l'article 6 *quater* par la référence à l'article 6 *quinquies* ;

« b) D'ajouter la référence aux articles 6 *bis*, 6 *septies* et 46 *bis* ;

« c) De supprimer la référence à l'article 49. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 102 rectifié, pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 362, le Gouvernement propose, dans le 2° de cet article, après les mots : « locaux occupés » d'insérer les mots : « à l'exception de ceux visés à l'article 55 *ter* ».

La parole est à M. le ministre.

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Je retire cet amendement, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 362 est retiré.

Par amendement n° 95 rectifié, M. Pillet, au nom de la commission des lois, propose, dans le premier alinéa du 3° de cet article :

« a) De remplacer la référence à l'article 6 *quater* par la référence à l'article 6 *quinquies*.

« b) D'ajouter la référence aux articles 4 *bis*, 6 *septies*, 34 *bis*, 46 *bis*, 47 *bis*, 54 *bis* et 55 *bis A*.

« c) De supprimer la référence aux articles 49 et 52.

« d) De rédiger comme suit le début de la seconde phrase de cet alinéa :

« L'article 14 n'est pas applicable... » (le reste de la phrase sans changement).

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 95 rectifié, pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 103 rectifié, M. Pillet, au nom de la commission des lois, propose, dans le 4° de cet article, d'ajouter la référence aux articles 4 *bis*, 54 *bis* et 55 *bis A*.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 103 rectifié, pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 261, MM. Dreyfus-Schmidt, Geoffroy, Authié, Charasse, Ciccolini, Darras, Sérusclat, Tailhades, Tarcy et les membres du groupe socialiste et apparentés proposent d'ajouter *in fine* un alinéa 5°, ainsi conçu :

« 5° Les locations de chambres faisant partie intégrante du logement occupé par le bailleur ou, en cas de sous-location, par le locataire principal, ne sont soumises qu'aux dispositions du titre IV de la présente loi. »

La parole est à Mme Goldet.

Mme Cécile Goldet. Cet amendement est retiré, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 261 est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 54, modifié.

(L'article 54 est adopté.)

M. le président. Nous en revenons à l'article 1^{er}, précédemment réservé.

Article 1^{er}.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 109.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis. L'article premier du projet de loi pose le principe général que toute personne doit choisir son mode d'habitation ainsi que sa localisation. Cet article rappelle qu'un secteur locatif important est nécessaire pour que ce droit puisse s'exercer. Il établira également que les droits et les obligations des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés.

Cet article est particulièrement important, car il énumère la philosophie générale du projet de loi : droit à l'habitat et équilibre des relations entre les bailleurs et les locataires.

Votre commission a voulu apporter quelques modifications formelles et de fond à ce texte. Dans un premier paragraphe, elle a tenu à poser le principe du droit à l'habitat. Le deuxième paragraphe énumère les moyens par lesquels ce droit peut réellement s'exercer : existence d'un secteur locatif public et privé important ; maintien d'un secteur à l'accession à la propriété ; poursuite de l'amélioration de l'habitat.

Ce sont les grands thèmes que nous avons retrouvés tout au long de la discussion de ce texte. Il faut maintenant que nous les précisions dans un « chapeau », si je puis dire.

La commission a également adopté un amendement présenté par M. Pierre Ceccaldi-Pavard, tendant à préciser que le droit à l'habitat ne saurait porter atteinte au droit de propriété tel qu'il est reconnu par la Constitution.

Ces préoccupations ont conduit la commission saisie pour avis à vous proposer une rédaction nouvelle, par son amendement n° 109.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour défendre les amendements n° 1 et 2.

M. Paul Pillet, rapporteur. L'amendement n° 1 revêt un caractère rédactionnel.

Je rappelle succinctement que l'article premier du projet de loi consacre le droit à l'habitat, qui est érigé en droit fondamental.

D'après l'exposé des motifs du projet de loi, l'habitat, « priorité essentielle pour les Français », constitue « un lieu privilégié de l'apprentissage social et de l'épanouissement de la personne dans sa vie quotidienne ».

La terminologie juridique s'est donc enrichie d'une notion qui, je le rappelle, est empruntée au vocabulaire des architectes.

Comme j'ai eu l'occasion de le dire dans mon exposé général, monsieur le ministre, l'habitat est une notion beaucoup plus large et ambitieuse que le droit au logement. En effet, ce dernier est une des parties du droit à l'habitat. Sur le plan juridique, le droit à l'habitat s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent. C'est un rappel de ce qui existe dans le droit du travail.

Il semble évident, sans qu'il soit nécessaire d'y faire référence, que le droit à l'habitat s'exerce dans le respect du droit de propriété, qui est un principe de valeur constitutionnelle.

Aussi, la commission des lois ne vous propose-t-elle, par cet amendement n° 1, qu'une simple modification d'ordre rédactionnel.

J'en viens à l'amendement n° 2. La commission des lois a jugé le texte du Gouvernement trop restrictif avec la formulation : « la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation et de sa localisation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif important ouvert à toutes les catégories sociales ».

J'ai eu également l'occasion dans mon exposé général de déclarer que l'accession à la propriété était un désir cher au cœur de nombreux Français et que, par conséquent, à partir du moment où l'on invoque ce droit au logement, qui a été dénommé « droit à l'habitat », il est nécessaire de prévoir la possibilité de l'exercer.

J'insiste sur l'importance des modifications proposées par la commission des lois. Elles permettent à celle-ci de donner un avis favorable à l'article 1^{er} du projet de loi. Ce texte définit les objectifs poursuivis dans le projet que nous venons de discuter et il tient compte, précisément, de toutes les valeurs qui doivent toujours être rappelées dans un tel texte.

J'attache donc une grande importance. Je le répète, à ce que le Sénat veuille bien accepter les deux amendements présentés par la commission des lois.

Pour les mêmes raisons, celle-ci a donné un avis défavorable à l'amendement n° 109.

En effet, il n'est pas de bonne pratique de mentionner des dispositions constitutionnelles dans un texte de loi. La commission des lois adopte une pareille attitude chaque fois qu'elle se trouve devant une semblable proposition.

L'affirmation du droit de propriété, qui est un des droits essentiels reconnus par la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen et par la Constitution, peut être considérée comme une remise en question de ce droit et risque, par conséquent, de faire perdre sa valeur à une telle affirmation dans les éléments de base de la vie politique française.

De plus, le troisième alinéa de l'amendement de la commission des affaires économiques a une portée très générale. Il définit le contenu d'une politique du logement. Telle n'a pas été l'ambition du projet de loi qui nous est présenté et qui a simplement voulu définir et fixer les droits et obligations des locataires et des bailleurs.

La commission des lois donne donc un avis défavorable à l'amendement n° 109.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n° 109, 1 et 2 ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'Urbanisme et du logement. Le Gouvernement est favorable aux amendements n° 1 et 2 de la commission des lois. Il juge, en effet, nécessaire de mentionner dans le texte le secteur d'accession à la propriété pour lequel il fait un effort tout à fait exceptionnel et qu'il serait paradoxal de ne pas citer.

En sens inverse, pour les raisons que le rapporteur a invoquées, il ne nous paraît pas nécessaire de rappeler ce qui est un principe constitutionnel, à savoir le droit de propriété, qui est clairement affirmé et qu'à aucun moment le projet de loi ne met en cause.

Ce droit est implicite dans la loi. Conformément à la pratique juridique habituelle, ce type de référence à la Constitution ne nous paraît pas nécessaire.

Cette appréciation ayant été donnée, le Gouvernement émet le même avis que la commission des lois. Il lui paraît que les deux amendements présentés par celle-ci répondent clairement à l'intention du projet de loi.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 109, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 2, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 1^{er}, modifié.

(L'article 1^{er} est adopté.)

Seconde délibération.

M. le président. Je suis saisi par la commission des lois, en application de l'article 43, alinéa 4, du règlement, d'une demande de seconde délibération sur l'article 47.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Paul Pillet, rapporteur. Le vote qui est intervenu sur l'article 47 ne va pas dans le sens des décisions prises par le Sénat sur l'ensemble du projet de loi.

La décision prise à l'article 47 doit donc être revue pour que soit établie une véritable coordination avec les votes intervenus sur les autres articles.

C'est pourquoi, en application de l'article 43, alinéa 4, du règlement du Sénat, la commission des lois a demandé une seconde délibération sur l'article 47.

M. le président. Il n'y a pas d'opposition à la demande de seconde délibération formulée par la commission ?...

La seconde délibération est ordonnée.

Article 47.

M. le président. Par amendement n° 407, M. Pillet, au nom de la commission des lois, propose de rédiger comme suit l'article 47 :

« Tout propriétaire qui aura exercé de manière frauduleuse le droit de résiliation ou de non-renouvellement du contrat, prévu à l'article 6 bis ou à l'article 6 ter, sera puni d'une amende pénale de 1 000 F à 30 000 F. »

Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Nous étions opposés sur le fond à propos de cet article. Je n'ai pas changé de point de vue, mais je comprends que le Sénat souhaite ne pas être mis en désaccord avec lui-même ; c'est sa réputation qui est en cause. En conséquence, je m'en remets à la sagesse du Sénat.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 407, pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'article 47 est donc ainsi rédigé.

Explications de vote.

M. le président. Nous sommes arrivés aux explications de vote et je voudrais donner satisfaction à tout le monde.

Pour le Gouvernement, c'est chose faite. Il avait demandé, très légitimement, que l'Assemblée nationale pût être saisie en deuxième lecture dès le début de la semaine prochaine et nous venons d'achever l'examen des articles du projet de loi.

Je voulais aussi donner satisfaction, par courtoisie, à ceux de nos collègues qui, à tort ou à raison, ont estimé que les explications de vote n'auraient lieu ou du moins ne seraient achevées que mardi. Je prends l'exemple du président de Bourgoing — certainement le plus courtois et le plus assidu de nos collègues — qui n'est pas présent parmi nous ce matin, ce dont aucun d'entre nous ne lui fera reproche.

Je souhaite également permettre à nos collègues qui ont donné une interprétation inverse aux propositions de la conférence des présidents — ils ont un texte à invoquer, M. Laucournet en a fait état — de s'exprimer. C'est le cas de notre collègue, M. Bonduel, et de M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques qui ne pourront ni l'un ni l'autre être présents à la séance de mardi et à qui je vais donner la parole dès ce matin.

La parole est à M. Bonduel.

M. Stéphane Bonduel. Monsieur le président, je vous remercie d'avoir bien voulu suivre l'opinion de M. Dailly que je remercie de son intervention et qui a expliqué l'interprétation faite par le groupe de la gauche démocratique de la conférence des présidents concernant la possibilité pour les groupes de présenter leurs explications de vote aujourd'hui.

Lors de la discussion générale du présent texte de loi, notre collègue, M. Mercier, s'exprimant à titre personnel, certes, mais non sans avoir recueilli sur un certain nombre de points l'accord de ses collègues radicaux de gauche, a formulé ses réserves et ses inquiétudes sur un projet qui lui paraissait, à plus d'un titre, peu conforme à l'idée que nous nous faisons de la société de demain.

Certes, les mobiles de ce projet de loi répondaient à un souci de justice et d'équité qui n'a pas jusqu'ici toujours prévalu en ce domaine. Il convenait donc d'établir entre locataires et propriétaires des rapports équilibrés, et le Gouvernement, à ce titre, s'est assigné deux buts principaux : d'une part, protéger les locataires ; d'autre part, garantir les propriétaires contre des locataires indélicats.

Mais nous n'oublions pas que la propriété visée par le projet de loi est souvent le fait de gens modestes et de petits patrimoines : 28 p. 100 d'ouvriers, d'employés ou de cadres moyens, 12 p. 100 d'agriculteurs et 13,5 p. 100 de profession libérale.

Pour ce qui est du cas, hélas ! courant, des locataires dont les droits sont bafoués par leur propriétaire, il eût peut-être fallu, non pas créer des situations générales pouvant être gênantes pour la majorité des propriétaires, mais trouver une parade juridique aux agissements des seuls propriétaires indélicats.

Il nous apparaissait que c'était dans un excès inverse que tombait ce projet de loi tel qu'il a été présenté au Sénat, créant ainsi un déséquilibre évident au seul profit des locataires.

Mais compte tenu, d'une part, des garanties qui nous ont été données par le Gouvernement et, d'autre part, des amendements votés par le Sénat émanant tant de la commission des lois que de la commission des affaires économiques et de nombreux sénateurs, nous estimons que le texte sort de notre assemblée meilleur qu'il n'y est entré, même s'il subsiste encore des difficultés, et que, sur les deux plateaux de la balance, le bon semble l'emporter sur le mauvais ; nous le voterons donc tel qu'il a été amendé au cours des nombreuses délibérations du Sénat.

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

M. Robert Laucournet. Monsieur le président, mes chers collègues, j'interviens à titre personnel ; mon propos n'engagera pas la commission des affaires économiques, dont j'ai défendu de bout en bout très scrupuleusement les thèses. Mais le spécialiste que je suis et dont votre commission a fait son rapporteur voudrait, au terme de nos travaux, vous faire part de quelques réflexions.

Comme je l'ai rappelé lors de mon exposé introductif, le texte proposé par le Gouvernement est fondamental, car il tente d'instaurer un nouveau mode de relations entre les propriétaires et les locataires, où les droits et obligations de chaque partie seraient mieux définis et plus équilibrés.

Grâce notamment au remarquable travail des trois commissions saisies, l'Assemblée nationale a apporté au projet de loi de nombreuses et importantes modifications ; cela a permis de supprimer la plupart des dispositions du projet initial qui avaient soulevé des inquiétudes.

Le Sénat, comme il en a l'habitude, a également apporté une grande attention au texte qui lui a été transmis. Vos deux rapporteurs ont consacré de très nombreuses heures à étudier ce texte, à entendre tous les représentants des différentes organisations et à élaborer des modifications.

Le nombre important d'amendements déposés témoigne du travail effectué. Je tiens, à ce propos, à me féliciter encore une fois de l'excellente collaboration qui s'est instaurée, avant le débat, entre vos deux rapporteurs. Elle a permis que beaucoup d'amendements soient soutenus par les deux commissions, ce qui a simplifié le débat. Je regrette que nous n'ayons pas pu trouver, en séance publique, plus de compromis entre nos positions.

En tant que rapporteur de la commission des affaires économiques et du Plan, je tiens aussi à marquer ma déception. Votre commission, qui a longuement délibéré sur ce texte, avait deux

objectifs : en premier lieu, elle souhaitait obtenir un texte parfaitement équilibré où les droits et obligations de chacun seraient définis avec précision et équité ; en second lieu, votre commission a toujours recherché à élaborer des solutions de compromis pouvant être acceptées par le Gouvernement et la majorité des deux assemblées.

A l'issue de ce débat, il faut reconnaître que ces souhaits légitimes de la commission n'ont pas été satisfaits. Tous les intervenants, ont expliqué, au cours de la discussion générale, qu'il fallait établir un texte équilibré. Aujourd'hui, nous devons constater que, sur tous les points importants, la majorité sénatoriale a adopté des amendements qui vident la réforme proposée par le Gouvernement d'une grande partie de son contenu.

Je citerai quelques exemples.

En premier lieu, est-il raisonnable d'exclure la très grande majorité du territoire du champ d'application de la loi ? Afin d'assurer un minimum de stabilité aux locataires, la réforme imposait des durées minimales aux baux ; or, les amendements adoptés à ces articles feraient, s'ils étaient maintenus dans la loi, que les locataires seraient toujours dans une situation précaire.

En ce qui concerne les accords de location, destinés — je vous le rappelle — à assurer un meilleur dialogue et une plus grande compréhension entre bailleurs et locataires, la limitation de leur champ d'application aux immeubles de plus de trente logements locatifs priverait de nombreux Français du bénéfice de ces mesures.

Enfin, et pour m'en tenir à l'essentiel, j'indiquerai que la majorité des sénateurs n'a pas accepté la philosophie des accords de modération des loyers, dont l'objectif est, non pas de bloquer les loyers, mais de déterminer par accord entre bailleurs et locataires l'évolution normale de ceux-ci, compte tenu des considérations économiques et sociales.

Pour terminer sur un ton moins désappointé, je voudrais exprimer un double vœu. Je souhaite, tout d'abord, que l'Assemblée nationale sache reconnaître la justesse de beaucoup de modifications que nous avons apportées. Il ne faudrait pas que les positions parfois fort éloignées de l'esprit du texte que le Sénat a adoptées conduisent les députés à rejeter globalement nos apports. Par ailleurs, j'espère très sincèrement qu'au cours des lectures ultérieures la haute Assemblée fera preuve de plus de pondération.

Cette modération — dont nous ne devrions pas nous départir — est, en effet, le seul moyen de faire reconnaître la qualité de nos travaux dans une réelle collaboration entre les deux assemblées.

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

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

M. Paul Pillet, rapporteur. Mes chers collègues, M. Laucournet a pris la précaution de dire qu'il s'exprimait en son nom personnel.

M. le président. Bien sûr, nous sommes dans les explications de vote.

M. Paul Pillet, rapporteur. Il s'agissait d'une explication de vote personnelle, mais la parole lui a été donnée, monsieur le président, en sa qualité de rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques. Il a exprimé effectivement une opinion personnelle, qui n'engage que lui, car je ne crois pas que l'opinion qu'il a émise soit celle qui s'est manifestée, au cours de ce débat, au travers des propositions de la commission des affaires économiques.

Vous avez porté, mon cher collègue, des appréciations sur le texte qui était issu des débats du Sénat. C'est votre droit le plus strict. Si j'interviens maintenant, ce n'est pas en mon nom personnel, c'est au nom de la commission des lois, en étant fidèle à ce qui a été dit et décidé au cours des travaux de notre commission.

Je considère, en effet, que le rapporteur doit parler au nom de la commission et exprimer l'avis de celle-ci. Une telle attitude doit, me semble-t-il, être adoptée même lorsque, par le biais d'une restriction, on indique comme vous l'avez fait, monsieur le rapporteur pour avis, que l'on exprime une opinion personnelle. Il m'a semblé, permettez-moi de vous le dire très amicalement, mon cher collègue, que vous n'en engagiez pas moins la commission.

La commission des lois considère, contrairement à ce que vous avez affirmé, que le Sénat a, au cours de ses débats, tenté — et, je crois qu'il y a réussi dans une très large mesure — d'établir un équilibre entre les droits des propriétaires et les droits des locataires. La commission des lois a accepté, dès le départ, les principes qui ont présidé à l'élaboration du texte qui lui était soumis.

Il est exact que, à plusieurs reprises, des divergences sont apparues entre les propositions de la commission des affaires économiques et celles de la commission des lois, qui — je le rappelle tout de même — était la commission saisie au fond. La commission saisie pour avis peut très légitimement donner un avis très précis, mais la base de la discussion — j'ai la vanité de le penser — est le texte proposé par la commission saisie au fond.

Parfois, des désaccords ont subsisté sur le fond — mais ils n'ont pas été nombreux. Plus souvent, les désaccords ont porté sur la rédaction. Nous avons constaté, en effet — et cela était sans doute le résultat du travail qui a été accompli en commun — que, souvent, les propositions de la commission des affaires économiques étaient, pour une large part, la reprise, avec une rédaction légèrement modifiée, de ce qui avait été décidé par la commission des lois.

Le Sénat n'aura pas trouvé anormal, je pense, que la commission des lois, saisie au fond, ait généralement préféré le texte dont elle était l'auteur à celui qui, disant à peu près la même chose, avait été rédigé par la commission saisie pour avis.

Je crois donc, mon cher collègue, que nous n'avons pas à souhaiter qu'un autre texte que celui qui va être voté par le Sénat serve de base de discussion entre les deux assemblées. J'ai la conviction que nous avons, d'une part, respecté la philosophie du texte qui était présenté par le Gouvernement, d'autre part, fait en sorte que l'équilibre, qui était un des fondements du texte, soit respecté dans toutes les dispositions dont nous avons eu à discuter.

M. François Collet. Très bien !

M. Paul Pillet, rapporteur. Certes, sur certains points, nos propositions diffèrent des dispositions du projet de loi initial. Mais c'est ainsi que la discussion parlementaire s'insère dans la vie politique de notre pays.

Nous allons voir ce que pensera l'Assemblée nationale de nos décisions. Nous aurons, monsieur le ministre, à rediscuter de ce texte en deuxième lecture, et nous verrons quels sont les accords possibles.

Quoi qu'il en soit, je tiens à dire que si, parfois, nous avons eu des « accrochages » avec la commission des affaires économiques, ces accrochages n'ont pas été très graves, ils sont toujours demeurés amicaux. Ils ne doivent, en tout cas, pas entacher les excellents rapports que nous avons toujours entretenus, monsieur Laucournet et moi-même.

Je profite de l'occasion, monsieur le ministre, pour vous dire à quel point la commission des lois a apprécié la courtoisie avec laquelle vous avez conduit notre dialogue ; cette attitude a permis une discussion très franche, très claire, dont il est résulté, je crois, un texte clair, ce qui était l'un des désirs de la commission des lois. Au nom de la commission et en mon nom personnel, je tiens à vous en remercier, monsieur le ministre.

M. le président. Je ferai remarquer que M. le rapporteur de la commission des affaires économiques a pris soin de préciser qu'il s'exprimait en son nom personnel.

Par ailleurs, s'il s'est exprimé dès ce matin, c'est que je le lui ai suggéré, car il accueillera mardi prochain M. le Président de la République dans sa région et ne pourra, de ce fait, être parmi nous.

Enfin, je tiens à rendre hommage au travail sérieux et approfondi qui a été accompli tant par la commission saisie au fond que par la commission saisie pour avis. C'est à celles-ci, ainsi d'ailleurs qu'au Gouvernement — vous l'avez dit à juste titre, monsieur le rapporteur — que nous sommes redevables au premier chef de la haute tenue de ce débat.

La parole est à M. Matraja, pour explication de vote.

M. Pierre Matraja. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, je m'exprime au nom du groupe socialiste.

Nous voici donc parvenus au terme de ce petit débat marathon portant sur le projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et bailleurs.

La majorité de notre assemblée a modifié sur des points importants l'économie de ce projet, et ce, dans un sens tellement différent du projet initial que le groupe socialiste ne peut en être satisfait. C'est la raison pour laquelle il se doit d'expliquer son vote.

A travers tous les amendements et sous-amendements que vous avez déposés en grand nombre sur le bureau de notre assemblée, et dont certains sont techniquement intéressants, vous avez altéré le texte présenté par le Gouvernement.

D'abord, bouleversant le système du bail à double vitesse, vous autoriserez le propriétaire personne physique à conclure un bail d'une durée inférieure à trois ans et à six ans en invoquant artificiellement des motifs familiaux ou professionnels, qui pourront tout aussi bien concerner le bailleur que son conjoint, ses descendants ou ascendants. Vous ouvrez ainsi la possibilité pour le bailleur personne physique de résilier à tout moment le contrat de location en vue de la vente du logement en invoquant de simples raisons familiales, professionnelles ou de santé, sans même que la gravité de ces motifs ait été établie.

M. François Collet. Ce sont les mêmes que pour les locataires.

M. Pierre Matraja. Vous réduisez aussi de deux ans à un an le délai de paiement pouvant être accordé au locataire de bonne foi provisoirement en difficulté et qui ne peut s'acquitter de son loyer.

Vous supprimez les dispositions tendant à subordonner l'éventuelle saisie-gagerie du bailleur à l'autorisation du juge, laissant ainsi subsister un droit exorbitant moyenâgeux.

Vous restreignez la portée des accords collectifs, telle qu'elle était envisagée par le projet initial, en fixant un seuil de trente logements au-dessous duquel les parties n'ont plus la faculté de négocier des accords collectifs, supprimant ainsi toute possibilité d'accords portant sur la totalité du patrimoine d'un ou de plusieurs bailleurs.

Par ailleurs, vous limitez à l'excès le nombre de représentants statutaires des associations de locataires et vous introduisez une rigidité excessive dans le dialogue.

Vous définissez trop restrictivement la tâche des représentants statutaires des associations et limitez la protection que le projet de loi voulait attacher à leur qualité.

Vous supprimez le critère d'ancienneté dans l'appréciation de la représentativité des associations de locataires et, poussant à la prolifération d'associations éphémères, vous tentez de faire contrepoids aux associations déjà existantes.

Vous limitez aussi la portée des accords collectifs de location à un seul secteur locatif, écartant de ce fait les accords intersectoriels ébauchés dans le cadre des accords Delmon.

Vous acceptez la primauté du règlement de copropriété sur les accords collectifs, de telle sorte que ces règlements pourront interdire des accords collectifs sur des points essentiels pour les locataires, tels que l'évolution des charges.

Vous refusez que les accords conclus aux niveaux départemental et national s'appliquent aux contrats de location en cours et vous restreignez les possibilités d'extension des accords

conclus au sein de la commission nationale des rapports locatifs en exigeant que lesdits accords aient été signés par la majorité des associations de bailleurs et de locataires qui y sont représentées.

Nous pourrions continuer ainsi l'analyse de votre action contre le projet présenté. Vous vous êtes attachés à la défense des intérêts privés en négligeant l'intérêt général des locataires, des propriétaires et du patrimoine immobilier du pays.

Comme je l'ai indiqué précédemment, si un certain nombre de vos initiatives ont amélioré le projet dont vous avez accepté la philosophie dans son ensemble, d'autres, en revanche, dont j'ai cité quelques exemples, risquent, si elles étaient maintenues, de porter atteinte à l'efficacité de cette réforme dont le moins qu'on puisse dire est que la nécessité et l'utilité ne sont plus à démontrer.

Pour toutes ces raisons, le groupe socialiste du Sénat s'abstiendra lors du vote sur l'ensemble du projet de loi, en souhaitant que la suite de la procédure parlementaire permette de respecter davantage les dispositions initiales dont nous savons qu'elles sont porteuses d'avenir et de progrès.

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

Le Sénat voudra sans doute renvoyer la suite des explications de vote et le vote sur l'ensemble à la prochaine séance. (*Assentiment.*)

— 3 —

ORDRE DU JOUR

M. le président. Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée au mardi 4 mai 1982 :

A dix heures :

1. — 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, 1981-1982, M. Paul Pillet, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale, et n^o 240, 1981-1982, avis de la commission des affaires économiques et du Plan, M. Robert Laucournet, rapporteur) ;

A seize heures et le soir :

2. — Discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif au Conseil supérieur des Français de l'étranger (n^{os} 261 et 305, 1981-1982, M. Léon Jozeau-Marigné, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale).

Conformément à la décision prise par la conférence des présidents, en application de l'article 50 du règlement, le délai limite pour le dépôt des amendements est fixé au lundi 3 mai 1982, à dix-sept heures.

Personne ne demande la parole ?...

La séance est levée.

(*La séance est levée à midi.*)

Le Directeur
du service du compte rendu sténographique,
ANDRÉ BOURGOT.

NOMINATION DE RAPPORTEURS
(Art. 19 du règlement.)

COMMISSION DES AFFAIRES ÉTRANGÈRES, DE LA DÉFENSE
ET DES FORCES ARMÉES

M. Gilbert Belin a été nommé rapporteur du projet de loi n° 288 (1981-1982), adopté par l'Assemblée nationale, autorisant l'approbation d'une disposition complémentaire aux conventions internationales concernant le transport par chemin de fer des marchandises, des voyageurs et des bagages.

M. Serge Boucheny a été nommé rapporteur du projet de loi n° 290 (1981-1982), adopté par l'Assemblée nationale, autorisant la ratification d'un protocole portant amendement de la convention relative à l'aviation civile internationale (art. 83 bis).

M. Albert Voilquin a été nommé rapporteur du projet de loi n° 293 (1981-1982), adopté par l'Assemblée nationale, portant validation des nominations et avancements prononcés pour la constitution du corps des ingénieurs techniciens d'études et de fabrications.

M. Emile Didier a été nommé rapporteur du projet de loi n° 297 (1981-1982), adopté par l'Assemblée nationale, autorisant l'approbation d'une convention des Nations unies sur les contrats de vente internationale de marchandises.

M. Charles Basson a été nommé rapporteur du projet de loi n° 299 (1981-1982), adopté par l'Assemblée nationale, autorisant l'approbation d'une convention entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement du Royaume du Maroc sur l'assistance aux personnes détenues et sur le transfert des condamnés.

ABONNEMENTS

ÉDITIONS		FRANCE et Outre-mer.	ÉTRANGER	DIRECTION, RÉDACTION ET ADMINISTRATION 26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15.
Codes.	Titres.	Francs.	Francs.	
Assemblée nationale :				
Débats :				
03	Compte rendu	84	320	Téléphone } Renseignements : 575-62-31 Administration : 578-61-39
33	Questions	84	320	
Documents :				
07	Série ordinaire	468	852	TÉLEX } 201176 F DIRJO-PARIS
27	Série budgétaire	150	204	
Sénat :				
08	Débats	102	240	Les DOCUMENTS de l'ASSEMBLÉE NATIONALE font l'objet de deux éditions distinctes : — 07 : projets et propositions de lois, rapports et avis des commissions ; — 27 : projets de lois de finances.
09	Documents	468	828	
N'effectuer aucun règlement avant d'avoir reçu une facture. — En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande.				
Pour expédition par voie aérienne, outre-mer et à l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination.				

Le Numéro : 2 F.