

SÉNAT

DÉBATS PARLEMENTAIRES

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION,
RÉDACTION ET ADMINISTRATION
26, rue Desaix, 75727 Paris CEDEX 15.



TÉLÉPHONE :
Rens. (1) 45-75-62-31 Adm. (1) 45-78-61-39
TELEX 201176 F DIR JO PARIS

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1986-1987

COMPTE RENDU INTÉGRAL

13^e SÉANCE

Séance du mardi 4 novembre 1986

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. MICHEL DREYFUS-SCHMIDT

1. **Procès-verbal** (p. 4288).
2. **Souhaits de bienvenue à une délégation parlementaire roumaine** (p. 4288).
3. **Cessation du mandat d'un sénateur** (p. 4288).
4. **Remplacement d'un sénateur** (p. 4288).
5. **Candidatures à des organismes extraparlamentaires** (p. 4288).
6. **Investissement locatif et accession à la propriété de logements sociaux.** - Suite de la discussion d'un projet de loi déclaré d'urgence (p. 4288).

Article 8 (p. 4288)

Amendements n°s 16, 17, rectifié de la commission, 243 de M. Charles Lederman et 132 de M. Robert Laucournet: - MM. Luc Dejoie, rapporteur de la commission des lois; Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports; Charles Lederman, Robert Laucournet. - Rejet des amendements n°s 243 et 132; adoption des amendements n°s 16 et 17 rectifié.

MM. Roland Bernard, Charles Lederman, Michel Caldaguès, le rapporteur.

Adoption de l'article modifié.

Article 9 (p. 4291)

Amendements n°s 244 de M. Charles Lederman, 134 à 136 de M. Robert Laucournet et 18 de la commission. - MM. Charles Lederman, Michel Darras, le rapporteur.

7. **Souhaits de bienvenue à une délégation parlementaire chypriote** (p. 4293).
8. **Investissement locatif et accession à la propriété de logements sociaux.** - Suite de la discussion d'un projet de loi déclaré d'urgence (p. 4294).

Article 9 (suite) (p. 4294)

Amendements n°s 397 du Gouvernement, 324 de M. Jacques Moutet et 137 de M. Robert Laucournet. - MM. le ministre, Jacques Moutet, Michel Darras, le rapporteur, Charles Lederman, Alain Pluchet, Robert Laucournet, Jean-Pierre Fourcade. - Rejet des amendements

n°s 244, 134 à 137, 324 et, au scrutin public, de l'amendement n° 18; adoption de l'amendement n° 397.

M. Michel Darras.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels (p. 4297).

Amendements n°s 138 de M. Robert Laucournet et 246 de M. Charles Lederman. - MM. Michel Darras, Charles Lederman, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Article 10 (p. 4298)

Amendements n°s 139, 140 de M. Robert Laucournet, 19 rectifié bis de la commission, 210 de M. Pierre-Christian Taittinger, 334 de M. José Balarello. - MM. Michel Darras, le rapporteur, Pierre-Christian Taittinger, José Balarello, le ministre. - Retrait de l'amendement n° 210; rejet de l'amendement n° 139; adoption de l'amendement n° 19 rectifié bis.

M. Michel Darras.

Adoption de l'article modifié.

Article 11 (p. 4300)

Amendements n°s 211 de M. Pierre-Christian Taittinger et 346 de M. Roger Boileau. - MM. Pierre-Christian Taittinger, Jean Faure, le rapporteur, le ministre, Charles Lederman, Michel Darras. - Adoption des deux amendements identiques constituant l'article modifié.

Article 12 (p. 4301)

Amendements n°s 20 de la commission, 141 rectifié de M. Robert Laucournet, 212 rectifié de M. Pierre-Christian Taittinger et 347 de M. Roger Boileau. - MM. le rapporteur, Robert Laucournet, Pierre-Christian Taittinger, Bernard Laurent; le ministre, Charles Lederman, Michel Darras. - Adoption de l'amendement n° 20 rétablissant l'article.

Article 13 (p. 4303)

Amendement n° 21 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

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

Amendement n° 23 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre, Michel Darras. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 14 et article additionnel (p. 4304)

Amendements n°s 142, 143 de M. Robert Laucournet, 325, 326 de M. Jacques Moutet et 24 de la commission. -

MM. Robert Laucournet, Jacques Moutet, le rapporteur, le ministre, Charles Lederman, Louis Virapoullé. - Retrait de l'amendement n° 325 ; rejet des amendements n°s 142 et 143 ; adoption des amendements n°s 326 et 24.

MM. Michel Darras, le président.

Amendement n° 144 de M. Robert Laucournet. - MM. Robert Laucournet, le rapporteur, le ministre, Charles Lederman. - Rejet.

Amendement n° 145 de M. Robert Laucournet. - MM. Robert Laucournet, le rapporteur, le ministre, Michel Darras. - Rectifié.

Adoption de l'article modifié.

MM. le ministre, le président.

Amendement n° 145 rectifié de M. Robert Laucournet. - MM. le rapporteur, Michel Darras. - Adoption, au scrutin public, de l'amendement constituant un article additionnel.

MM. Jacques Larché, président de la commission des lois ; le président.

9. Nomination à des organismes extraparlimentaires (p. 4308).

10. Modification de l'ordre du jour (p. 4308).

Suspension et reprise de la séance (p. 4308)

11. Investissement locatif et accession à la propriété de logements sociaux. - Suite de la discussion d'un projet de loi déclaré d'urgence (p. 4308).

Article 15 (p. 4308)

Amendements n°s 247 de M. Charles Lederman, 146 et 147 de M. Robert Laucournet. - MM. Charles Lederman, Robert Laucournet, le rapporteur, le ministre. - Rejet, au scrutin public, de l'amendement n° 247 ; rejet des amendements n°s 146 et 147.

Amendement n° 248 de M. Charles Lederman. - MM. Charles Lederman, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

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

MM. Michel Caldaguès, Michel Darras.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel (p. 4311)

Amendement n° 148 de M. Robert Laucournet. - MM. Robert Laucournet, le rapporteur, le ministre, Michel Darras. - Rejet.

Article 16 (p. 4312)

Amendements n°s 336 de M. José Balareello, 249 et 250 de M. Charles Lederman. - MM. José Balareello, Charles Lederman, le rapporteur, le ministre. - Retrait de l'amendement n° 336 ; rejet des amendements n°s 249 et 250. Adoption de l'article.

Article 17 (p. 4314)

Amendement n° 149 de M. Robert Laucournet. - MM. Michel Darras, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 251 rectifié de M. Charles Lederman. - MM. Charles Lederman, le rapporteur, le ministre, Michel Darras. - Rejet au scrutin public.

Amendement n° 26 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendements n°s 349 rectifié de M. Louis Mercier et 27 de la commission. - MM. Roger Boileau, le rapporteur, le ministre, Michel Darras, Charles Lederman. - Retrait.

MM. Michel Darras, Charles Lederman.

Adoption de l'article modifié.

Article 18 (p. 4317)

Amendement n° 392 rectifié du Gouvernement. - MM. le ministre, le rapporteur, Charles Lederman. - Adoption.

Amendements n°s 150 de M. Robert Laucournet et 252 de M. Charles Lederman. - MM. Michel Darras, Charles Lederman, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendements n°s 321 de M. Alain Pluchet et 350 de M. Pierre Brantus. - MM. Alain Pluchet, Roger Boileau, le rapporteur, le ministre. - Retrait.

Amendements n°s 28 de la commission et 213 de M. Pierre-Christian Taittinger. - MM. le rapporteur, Jean Boyer, le ministre. - Retrait de l'amendement n° 213 ; adoption de l'amendement n° 28.

Amendement n° 214 de M. Pierre-Christian Taittinger. - MM. Jean Boyer, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 253 rectifié de M. Charles Lederman. - MM. Charles Lederman, le rapporteur, le ministre, Michel Darras. - Rejet.

Amendement n° 29 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre, Michel Darras. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 19 (p. 4321)

Amendement n° 151 de M. Robert Laucournet. - MM. Michel Darras, le rapporteur. - Retrait.

Amendements n°s 30 de la commission et 215 de M. Pierre-Christian Taittinger. - MM. le rapporteur, Jean Boyer, le ministre, Charles Lederman. - Retrait de l'amendement n° 215 ; adoption de l'amendement n° 30.

Amendement n° 152 de M. Robert Laucournet. - MM. Michel Darras, le rapporteur, le ministre. - Retrait.

Amendement n° 153 de M. Robert Laucournet. - Retrait.

Amendement n° 31 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels (p. 4322)

Amendement n° 254 de M. Charles Lederman. - MM. Charles Lederman, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 255 de M. Charles Lederman. - MM. Charles Lederman, le rapporteur, le ministre, Michel Darras. - Rejet.

Renvoi de la suite de la discussion.

12. Dépôt d'une question orale avec débat (p. 4325).

13. Dépôt d'un rapport (p. 4325).

14. Ordre du jour (p. 4325).

COMPTE RENDU INTEGRAL

PRÉSIDENTICE DE M. MICHEL DREYFUS-SCHMIDT

vice-président

La séance est ouverte à seize heures.

M. le président. La séance est ouverte.

1

PROCÈS-VERBAL

M. le président. Le compte rendu analytique de la précédente séance a été distribué.

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

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

2

SOUHAITS DE BIENVENUE A UNE DÉLÉGATION PARLEMENTAIRE ROUMAINE

M. le président. Mes chers collègues, je salue en votre nom la présence dans notre tribune officielle d'une délégation de la grande assemblée nationale de Roumanie, conduite par M. Marin Ivascu, vice-président de cette grande assemblée et président du groupe d'amitié Roumanie-France.

Au nom du Sénat de la République, je lui souhaite la bienvenue et je forme des vœux pour que son séjour en France soit fructueux. (*Applaudissements.*)

3

CESSATION DU MANDAT D'UN SÉNATEUR

M. le président. J'informe le Sénat qu'en application de l'article 23 de la Constitution et de l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 58-1099 du 17 novembre 1958 portant loi organique pour l'application de l'article 23 de la Constitution, M. le président du Sénat a pris acte de la cessation le 1^{er} novembre 1986, à minuit, du mandat sénatorial de M. René Monory, ministre de l'éducation nationale.

4

REMPLACEMENT D'UN SÉNATEUR

M. le président. Conformément aux articles L.O. 325 et L.O. 179 du code électoral, M. le ministre de l'intérieur a fait connaître à M. le président du Sénat qu'en application de l'article L.O. 319 du code électoral M. Jacques Grandon est appelé à remplacer en qualité de sénateur de la Vienne M. René Monory, ministre de l'éducation nationale, dont le mandat sénatorial a pris fin le 1^{er} novembre 1986, à minuit.

5

CANDIDATURES A DES ORGANISMES EXTRAPARLEMENTAIRES

M. le président. Je rappelle au Sénat que M. le ministre chargé des relations avec le Parlement a demandé au Sénat de bien vouloir procéder à la désignation de son représentant au sein de plusieurs organismes extraparlimentaires.

En application de l'article 9, la commission des finances a présenté les candidatures de :

- M. Maurice Blin comme membre de la commission de surveillance de la Caisse des dépôts et consignations ;
- M. Henri Torre comme membre de la commission supérieure des caisses d'épargne ;
- M. Jacques Mossion comme membre de la commission centrale de classement des débits de tabac ;
- M. Josy Moinet comme membre du conseil d'administration de la caisse nationale des banques ;
- M. Robert Vizet comme membre du conseil d'administration de la caisse nationale d'industrie ;
- M. Jean-Pierre Masseret comme membre du conseil national du crédit.

Ces candidatures ont été affichées. Elles seront ratifiées si, à l'expiration du délai d'une heure, je n'ai reçu aucune opposition.

6

INVESTISSEMENT LOCATIF ET ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ DE LOGEMENTS SOCIAUX

Suite de la discussion d'un projet de loi déclaré d'urgence

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi (n° 476, 1985-1986), adopté par l'Assemblée nationale, après déclaration d'urgence, tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux. [Rapport n° 26 (1986-1987) ; avis nos 27 et 28 (1986-1987).]

Dans l'examen des articles, le Sénat est parvenu à l'article 8.

Article 8

M. le président. « Art. 8. - Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer.

« En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur principal ni d'aucun titre d'occupation.

« Les autres dispositions de la présente loi ne sont pas applicables au contrat de sous-location. »

Par amendement n° 16, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose de remplacer le premier alinéa de cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le locataire ne peut céder le contrat de location ni sous-louer le logement sans l'accord du bailleur.

« Cet accord qui doit porter aussi sur le prix du loyer peut figurer dans le contrat ou être donné ultérieurement. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Luc Dejoie, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. Cet amendement est presque uniquement rédactionnel. Il s'agit, en effet, de préciser que l'autorisation de sous-location peut être donnée par le propriétaire non seulement postérieurement à l'établissement du contrat, mais dans le contrat lui-même.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement est favorable à cet amendement, qui apporte une précision utile.

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

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

M. Charles Lederman. Je suis contre cet amendement parce que je n'en comprends pas le deuxième alinéa.

Le premier alinéa dispose : « Le locataire ne peut céder le contrat de location ni sous-louer le logement sans l'accord du bailleur ». Soit !

Mais le deuxième alinéa, qui précise : « Cet accord qui doit porter aussi sur le prix du loyer peut figurer dans le contrat ou être donné ultérieurement », signifie-t-il que l'on ne peut donner d'indications précises sur le prix du loyer ultérieurement que dans la mesure où là sous-location intervient postérieurement à la location initiale ?

Cet accord « qui doit porter aussi sur le prix du loyer peut figurer dans le contrat » - mais quel contrat : le contrat de sous-location ou le contrat initial ? - « ou être donné ultérieurement » - ultérieurement à quoi ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je vais répondre à la question de M. Lederman, bien que je ne la comprenne pas parfaitement.

Personne ne peut contester que l'autorisation du propriétaire puisse être donnée à tout moment. Elle peut être donnée dans le contrat de location initial, mais aussi à l'occasion du contrat de sous-location ou même à n'importe quel moment entre l'établissement de ces deux contrats. Le propriétaire a la possibilité de donner son accord sur le prix même dès le contrat initial.

On peut très bien imaginer que le propriétaire autorise la sous-location des locaux pour un prix équivalent à celui qu'il a consenti ou pour un prix qui n'excèdera pas de plus de 5 p. 100 le prix de la location. A mon avis, il n'y a aucune ambiguïté dans le texte de l'amendement, qui me semble assez clair.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 16.

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

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

M. Charles Lederman. Ma question n'était pas parfaitement inutile. En tout cas, elle présentait l'avantage - c'est à mon avis déjà suffisant - de m'éclairer sur le vote que je vais avoir à émettre.

Si chacun de nous faisait en sorte de savoir sur quoi il vote, peut-être n'adopterions-nous pas un certain nombre de textes qui, par la suite, occasionnent bien des mécomptes.

Il s'agit donc de l'accord du bailleur, et je comprends qu'il soit nécessaire, mais je ne voterai pas cet amendement parce que la formule « cet accord qui doit porter aussi sur le prix du loyer peut figurer dans le contrat ou être donné ultérieurement » sous-entend qu'en matière de sous-location, le prix fixé par le locataire principal, avec l'accord obligatoire du propriétaire, peut excéder le prix du loyer principal. Or, dans l'amendement que j'ai déposé et qui va venir en discussion, je propose au nom de mon groupe qu'en tout état de cause le prix du sous-loyer ne soit jamais supérieur au prix du loyer principal.

M. Robert Laucournet. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Robert Laucournet. Monsieur le président, je me demande s'il ne serait pas bon, sur cet article 8, de procéder à une discussion commune. En effet, ces amendements visent les mêmes thèmes et se complètent ; il ne faudrait pas qu'ils tombent les uns à la suite des autres si l'amendement n° 16 de la commission des lois était retenu.

M. le président. Pour ma part, je pense que les autres amendements ne tomberaient pas, mais j'aimerais, sur ce point, connaître l'avis de la commission et celui du Gouvernement.

M. Luc Dejoie, rapporteur. En vérité, je ne me suis pas posé la question de savoir si les autres amendements tomberaient ou non, étant entendu que je serai amené à donner un avis qui ne sera pas nécessairement de nature à les laisser subsister.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Même position que M. le rapporteur.

M. le président. Dans le doute, nous allons procéder à une discussion commune des quatre amendements portant sur l'article 8.

J'appelle d'abord l'amendement n° 243, présenté par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté et tendant, après le premier alinéa de l'article 8, à insérer un alinéa additionnel ainsi rédigé :

« Le prix du loyer par mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués, ne peut excéder celui payé par le locataire principal. »

La parole est à M. Lederman.

M. Charles Lederman. Cet amendement s'inscrit dans la logique de la position que je viens de défendre.

Il serait tout à fait infondé que le locataire principal obtienne l'accord du propriétaire pour sous-louer - ce qui constitue pour lui un avantage, sinon il ne le ferait pas - en demandant au sous-locataire un loyer supérieur à celui qu'il paye lui-même. Aucune raison ne peut justifier un tel bénéfice.

La question que j'ai posée à M. le rapporteur, concernant la rédaction de son amendement, est d'autant moins inutile que l'on peut relever, dans le rapport écrit, la phrase suivante : « Il n'est pas indiqué que le loyer de sous-location au mètre carré ne peut excéder celui du loyer principal. » J'avais donc parfaitement raison de poser cette question !

Notre amendement vise donc à combler une lacune. La notion que nous proposons figurait dans la loi du 22 juin 1982, qui l'avait elle-même reprise de l'article 39 de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Il s'agit pour nous, vous l'avez compris, d'empêcher le locataire principal de spéculer au détriment du sous-locataire. L'amendement de la commission des lois permettant au locataire principal de demander au sous-locataire un loyer excédant celui qu'il paie lui-même, il nous paraît tout à fait infondé, et même peu conforme à la moralité.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Peut-être me suis-je mal exprimé, mais il n'a jamais été question pour moi de considérer que la question posée par M. Lederman était inutile. Jamais je n'aurais pu avoir une telle pensée !

M. Charles Lederman. Cela ne vous est jamais arrivé ! (Sourires.)

M. Luc Dejoie, rapporteur. Par ailleurs, il n'existe, ni pour la commission, ni pour moi, la moindre lacune dans le texte. L'amendement de la commission est donc incompatible avec celui qui vient d'être soutenu par M. Lederman.

Dans l'esprit de la loi, qui se veut parfaitement libérale, rien n'empêche que, si le locataire et le propriétaire sont parfaitement d'accord, le prix du loyer initial soit différent de celui du sous-loyer. Je ne vois pas, dans l'hypothèse d'un accord des deux parties, ce qui peut être gênant pour qui que ce soit. Il s'agit d'un élément de souplesse dans le contrat : au lieu d'enfermer les deux parties dans une situation rigide, comme le prévoit l'amendement de M. Lederman, on peut très bien imaginer des situations permettant cette différence de loyer.

La commission est donc défavorable à l'amendement n° 243.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Egalement défavorable, pour les raisons indiquées par M. le rapporteur.

M. Charles Lederman. Je demande la parole.

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

M. Charles Lederman. Je suis satisfait de constater que M. le rapporteur considère que ma question n'était pas inutile. Elle l'était d'autant moins que nous venons d'apprendre ce que sous-entend, dans sa formulation ambiguë, l'amendement de la commission : il prévoit la possibilité, pour le locataire principal qui sous-loue son logement, d'obtenir du sous-locataire un loyer non pas inférieur, mais supérieur.

Si la liberté dont vous parlez toujours - notamment en matière de loyers - doit aboutir à une charge supplémentaire pour le sous-locataire, elle nous semble particulièrement infondée : le locataire principal ne fournit rien, sinon un local pour lequel il paie un certain prix. Pourquoi obtiendrait-il un bénéfice en le mettant purement et simplement à la disposition d'une personne qui cherche un logement ? Croyez-vous que, moralement, cela soit fondé et justifié ? Votre amendement est donc la démonstration de vos intentions : vous voulez instaurer la liberté de faire tout et n'importe quoi et, surtout, de spéculer.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Il m'est assez pénible d'entendre ce que je viens d'entendre. En effet, si la fixation du loyer relevait du seul locataire principal, je pourrais, à la limite, partager le point de vue de M. Lederman. Mais, dans la mesure où l'on présuppose l'accord entre le locataire principal et le propriétaire, je ne suis en aucune manière choqué. Imaginons un locataire qui, dans un local déterminé, aurait été amené à réaliser, avec l'accord du propriétaire, un certain nombre d'aménagements ou de travaux dans le local loué. Il pourrait alors, toujours avec l'accord du propriétaire, sous-louer ce local à un prix légèrement supérieur. Je n'y vois rien d'injuste, rien d'anormal, rien qui choque la morale ou l'équité. Où est la spéculation ?

M. Charles Lederman. Alors écrivez-le dans votre amendement et ne laissez pas la liberté pure et simple, comme pour le local dit meublé !

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je ne puis accepter l'idée qui consisterait à enfermer tout le monde dans des précisions ne supportant pas la moindre souplesse.

M. le président. Par amendement n° 132, MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent de rédiger comme suit le dernier alinéa de l'article 8 :

« Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux sous-locations à l'exception de l'article 9 et de l'article 11. Le prix payé par le sous-locataire ne peut être supérieur au loyer payé par le locataire principal, proportionnellement à l'espace occupé. »

La parole est à M. Laucournet.

M. Robert Laucournet. Cet amendement s'inscrit dans la suite logique de la discussion qui vient de s'instaurer entre M. Lederman et M. le rapporteur.

Il tend, tout d'abord, à préciser que la loi, à l'exception des articles 9 et 11 - le troisième alinéa du texte qui nous vient de l'Assemblée nationale le précisera - s'applique aux contrats de sous-location.

Il tend, ensuite, à faire en sorte que le loyer payé par le sous-locataire ne puisse être supérieur au loyer acquitté par le locataire principal, proportionnellement à la surface occupée.

Je n'entre pas, pour ma part, dans les considérations d'améliorations éventuellement apportées par le locataire principal ! Si c'est le cas, que M. le rapporteur de la commission des lois le dise !

Nous reprenons donc une disposition qui figurait déjà dans la loi de 1982. Il nous semblerait tout à fait illogique d'encourager la spéculation en permettant à un locataire de sous-louer une partie de son logement plus cher que ne le lui loue son bailleur. C'est une question de morale financière, et même de morale tout court.

Nous estimons que cet amendement devrait être accepté par l'ensemble de l'assemblée car il propose une synthèse des trois amendements précédents. Il est donc cohérent, dans l'état d'avancement actuel de notre discussion.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Défavorable. Je ne ferai pas d'autre commentaire.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. L'expérience a prouvé que les inconvénients de tels amendements sont supérieurs aux avantages que l'on peut en retirer. Je ne puis donc qu'y être défavorable.

M. Charles Lederman. Avantages pour qui ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Pour la nation.

M. Raymond Courrière. C'est la morale libérale !

M. le président. Par amendement n° 17 rectifié, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose, dans le deuxième alinéa de l'article 8, après les mots : « à l'encontre du bailleur », de supprimer le mot : « principal ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Il s'agit d'un amendement purement rédactionnel, la notion de bailleur principal n'ayant aucune réalité juridique.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Favorable.

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

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

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 243, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 132, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 17 rectifié, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'article 8, modifié.

M. Roland Bernard. Je demande la parole.

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

M. Roland Bernard. M. le rapporteur, suivi en cela par M. le ministre, a repoussé les amendements de M. Laucournet et de M. Lederman en affirmant, au nom du libéralisme, que le prix de la sous-location devrait être fixé librement. Je ne sais pas si vous avez mesuré la portée de votre position ! Dans la mesure où il est bien précisé que le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur principal et où le contrat de sous-location ne bénéficie pas de l'ensemble des autres dispositions de la loi, n'importe quel propriétaire un peu malin pourra s'arranger pour trouver un « locataire de paille ».

Admettre que le sous-loyer est libre et qu'il peut être supérieur au loyer, c'est ouvrir la porte à tous les abus, c'est introduire, au nom du libéralisme, une combine juridique

permettant à n'importe qui de ne respecter ni la loi de 1982 - que vous voulez abroger - ni même les articles de la loi que vous nous proposez aujourd'hui d'adopter. (*Applaudissements sur les travées socialistes.*)

M. Raymond Courrière. C'est l'organisation de la précarité !

M. Charles Lederman. Je demande la parole.

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

M. Charles Lederman. Tel qu'il est amendé, cet article 8 nous semble extrêmement dangereux.

M. Raymond Courrière. Il est abominable !

M. Charles Lederman. Notre collègue M. Bernard vient, à juste titre, d'appeler votre attention sur la situation qui peut résulter des dispositions que vous mettez en place.

Vous avez déjà adopté un article permettant à n'importe quel bailleur de locaux meublés de tourner la loi. Avec cette mesure, vous permettez aux bailleurs d'obtenir des loyers infiniment supérieurs, sans rien risquer. En réalité, vous élaborez une loi dont l'essentiel ne sera pas appliqué parce que vous offrez en même temps la possibilité de la tourner.

J'aimerais donc que M. le rapporteur et M. le ministre veuillent bien, afin d'éclairer notre assemblée et pour que tout le monde sache de quoi il s'agit, répondre à l'argumentation qui vient d'être exposée : comment pourra-t-on empêcher, demain, n'importe quel propriétaire de signer un bail avec un « locataire de paille », puis, huit ou quinze jours après, en accord avec ce prétendu locataire principal, de donner le même local en sous-location en majorant le prix du loyer ? Prenons le cas d'un local meublé avec une table et une chaise bancales. Peut-on considérer comme aménagement - donc comme justification d'une majoration du loyer de sous-location - l'installation d'un deuxième robinet sur l'évier ou d'une lunette en bois dans les toilettes ? Vous allez ainsi donner à certains la possibilité de tourner la loi quand et comme ils le voudront. Est-ce cela que vous voulez ?

Dans ces conditions, dites tout simplement : « Les loyers sont libres, à la volonté du bailleur comme et quand il voudra ». Inutile d'aller plus loin ; ainsi, en un article unique, je vous refais votre loi !

M. Michel Caldaguès. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Michel Caldaguès. Personnellement, je ne suis pas du tout gêné à l'idée de voter le texte de la commission des lois.

Bien sûr, on peut toujours s'amuser à imaginer le pire : cela fait passer le temps, cela augmente le plaisir de rester ensemble, jusqu'à des heures avancées de la nuit s'il le faut.

Mais soyons sérieux : les artifices qui ont été imaginés par les deux orateurs précédents, notamment par M. Lederman, ne sont pas aussi faciles que cela à mettre en œuvre. N'oubliez pas, messieurs, que l'homme de paille en question sera imposé sur son revenu au titre du loyer qu'il aura perçu comme homme de paille du propriétaire principal. Vous imaginez des combinaisons incroyables...

M. Charles Lederman. Et les restitutions ! Et les fausses factures !

M. Michel Caldaguès. Allons ! On ne légifère pas en prévoyant systématiquement le pire.

M. Raymond Courrière. Vous êtes un mauvais avocat d'une mauvaise cause !

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Monsieur le président, il me paraît nécessaire d'intervenir, non pas pour traiter de la question des fausses factures, que certains, bien évidemment, connaissent mieux que moi...

M. Charles Lederman. Vous en savez certainement plus que moi de par l'exercice de votre profession, compte tenu des personnes que vous rencontrez !

M. Luc Dejoie, rapporteur. Notre collègue M. Bernard ayant fait observer qu'à partir du moment où il y aurait un homme de paille on pourrait imaginer toutes sortes de fraudes, je suis tout de même très surpris que personne n'ait déposé un amendement interdisant la sous-location. (*Protestations sur les travées communistes et socialistes.*)

En effet, pour supprimer toute possibilité de fraude, bien que je ne sois pas de ceux qui suspectent tout le monde par principe, il aurait fallu présenter un tel amendement à l'alinéa suivant de l'article 8. Je ne l'ai pas trouvé. C'est donc que l'on a bien admis cette possibilité de sous-location, et je comprends, dès lors, très mal que l'on vienne aujourd'hui formuler une observation qui va en sens inverse. (*M. Raymond Courrière s'exclame.*)

M. Charles Lederman. Vous ne répondez pas !

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 8, modifié.

(*L'article 8 est adopté.*)

CHAPITRE II

De la durée du contrat de location

Article 9

M. le président. « Art. 9. - Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans.

« En cas de proposition de renouvellement présentée dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 14 et acceptée trois mois au moins avant le terme du contrat, le contrat est renouvelé pour une durée de trois ans.

« A défaut d'accord entre les parties dans le délai prévu à l'alinéa précédent, la proposition de renouvellement vaut congé.

« A défaut de congé ou de proposition de renouvellement du contrat de location donné dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 14, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée de trois ans. »

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

Le premier, n° 244, présenté par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, tend à rédiger comme suit cet article :

« Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à six ans.

« Son renouvellement est de droit.

« Par exception à l'alinéa précédent, le bailleur, personne physique, peut ne pas renouveler le contrat de location à la seule fin de le reprendre pour l'habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint. Il peut également ne pas renouveler ledit contrat pour vendre le logement. Cette disposition n'est toutefois pas applicable aux bailleurs propriétaires de plus de cinq logements.

« A l'issue d'une période de trois ans, le bailleur peut interrompre le contrat de location pour habiter lui-même le logement ou le faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint. »

Le deuxième, n° 134, présenté par MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés, a pour objet de rédiger comme suit l'article 9 :

« Lorsque le bailleur est une personne morale, le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à six ans. Lorsque le bailleur est une personne physique, le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à quatre ans. A l'expiration du terme fixé par le contrat de location, celui-ci se renouvelle pour une période qui ne peut être inférieure à quatre ans, au profit du locataire personne physique occupant les lieux. Le renouvellement n'a pas lieu si l'une des parties notifie son refus de renouveler le contrat de location selon les règles prévues à l'article 14.

« Le refus du bailleur de renouveler le contrat de location doit être fondé 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 7.

« En cas de contestation par le locataire du caractère légitime et sérieux du motif du congé, celui-ci peut saisir la commission départementale prévue à l'article 24. »

Le troisième, n° 135, présenté par les mêmes auteurs que le précédent, vise à rédiger comme suit l'article 9 :

« Lorsque le bailleur est une personne morale, le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à six ans. Lorsque le bailleur est une personne physique, le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à quatre ans. A défaut de congé donné dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 14, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit pour une durée de quatre ans. »

Le quatrième, n° 136, également présenté par les mêmes auteurs, a pour but, dans la première phrase du premier alinéa de l'article 9, après les mots : « au moins égale », de remplacer les mots : « à trois ans » par les mots : « à quatre ans ».

Le cinquième, n° 344 rectifié, présenté par MM. Boileau, Brantus, Colin, Mercier, Alduy et les membres du groupe de l'union centriste, et le sixième, n° 397, présenté par le Gouvernement, sont identiques.

Tous deux visent, au deuxième alinéa de l'article 9, à remplacer les mots : « pour une durée de trois ans » par les mots : « pour une durée au moins égale à trois ans. »

Le septième, n° 18, présenté par M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, tend, à la fin du dernier alinéa de l'article 9, à remplacer les mots : « pour une durée de trois ans » par les mots : « d'année en année aux clauses et conditions du bail en cours ».

Le huitième, n° 324, présenté par MM. Moutet, Pelletier et les membres du groupe de la gauche démocratique, apparenté et rattachés, a pour objet, au dernier alinéa de l'article 9, de remplacer les mots : « pour une durée de trois ans » par les mots : « d'année en année ».

Le neuvième, n° 345 rectifié, présenté par MM. Boileau, Mercier, Colin, Alduy, les membres du groupe de l'union centriste et M. Delga, vise à rédiger comme suit la fin du dernier alinéa de l'article 9 : « ... est reconduit tacitement au moins d'année en année aux clauses et conditions du bail en cours, à défaut d'une durée de reconduction tacite plus longue stipulée dans le contrat de location. »

Le dixième, n° 137, présenté par MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, les membres du groupe socialiste et apparentés, tend à compléter l'article 9 *in fine* par un alinéa additionnel ainsi rédigé :

« Tout congé donné à l'issue du contrat et émanant du bailleur personne physique doit être fondé sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant en application de l'article 18. »

La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 244.

M. Charles Lederman. Avant de présenter cet amendement, je souhaite faire un bref retour en arrière en présence de M. le ministre, dont je me permets d'attirer l'attention quelques instants, et de M. le rapporteur.

Lors de la dernière séance, nous avons discuté de ce fameux 1 p. 100, ramené à 0,90 p. 100, puis à 0,77 p. 100. Le groupe communiste ayant émis un certain nombre de critiques à ce sujet, M. le rapporteur m'a fait valoir que nous avions voté cette baisse, que nous étions alors au gouvernement et qu'il ne comprenait donc pas notre attitude. M. le ministre, intervenant ensuite, a déclaré se rallier aux propos tenus par M. le rapporteur.

Vous avez entendu ma réponse. Je ne me rappelais plus les circonstances exactes, mais cela me paraissait extraordinaire. Nous avons mieux compris, maintenant, et je bas ma coulepe, *mea maxima culpa*.

Cela me taquinait tellement que j'ai effectué des recherches. Au *Journal officiel*, Débats parlementaires de l'Assemblée nationale, séance du 14 novembre 1985, je lis dans la bouche de mon ami Paul Mercieca :

« Monsieur le président, monsieur le secrétaire d'Etat, mesdames, messieurs, par l'article 71 du projet, il est proposé de ramener le "0,9 p. 100" logement à 0,8 p. 100.

« Le Gouvernement a déposé, sur son propre article, un amendement qui va encore plus loin, puisque le "0,9 p. 100" serait réduit à 0,77 p. 100. »

Je passe sur le développement de son intervention pour en arriver à sa conclusion : « Notre groupe ne cautionnera pas l'amputation de 0,9 p. 100 que vous proposez. Il votera contre l'article 71. »

Si je ne me souvenais pas de ce qui s'était passé réellement, c'est parce que, pour ce qui concerne le vote du budget, l'affaire n'était pas venue en discussion devant le Sénat. En effet, messieurs de la droite, vous aviez fait en sorte - souvenez-vous-en - que l'on ne discutât pas les recettes.

Dans ces conditions, il m'était difficile de me rappeler ce qui s'était passé à l'Assemblée nationale, car j'ai déjà fort à faire avec ce qui se passe et ce qui se dit ici.

Dès lors, ai-je tort - je me pose la question - de faire confiance à M. le rapporteur de la commission des lois et à M. le ministre quand ils m'interpellent comme ils l'ont fait ? Devrai-je me montrer plus prudent à l'avenir ? Je bats ma coulepe, je le serai infiniment plus !

Je tenais à apporter cette rectification. Si M. le rapporteur et M. le ministre ont quelque chose à ajouter à ce sujet, je les écouterai volontiers ; cela me permettra d'en savoir plus et d'une façon plus précise...

Le silence est approbateur ! (*Sourires.*)

J'en viens maintenant à l'amendement n° 244. Je me réfère, encore une fois, à l'argumentation écrite de M. Dejoie. Qu'il me permette d'ailleurs de le lui dire avec la déférence que je dois à ses fonctions, j'ai le sentiment que, quelquefois, entre le moment où il a écrit son rapport et celui où il intervient à la tribune, soit il oublie certaines choses, soit il change d'avis, ce que, bien évidemment, je ne lui reprocherai pas.

M. Dejoie écrit dans le rapport : « Cet article constitue l'une des dispositions essentielles du projet de loi », ce en quoi, effectivement, je le rejoins. C'est d'ailleurs la raison qui nous a conduits à présenter un amendement qui réécrit entièrement l'article, les dispositions qu'il contient ne nous convenant pas du tout.

Si ces dispositions ne nous conviennent pas, ce n'est pas seulement pour nous-mêmes, mais également pour les locataires, car elles ne sont pas en mesure de garantir à ces derniers le droit au logement.

Je sais bien que le Gouvernement et M. le rapporteur, lorsque nous avons abordé la discussion des articles, ont estimé qu'il n'était pas nécessaire de formuler d'une façon précise le droit au logement, le droit à l'habitat dans le texte. On m'a répondu que tous les articles et toute la philosophie du texte témoignaient du souci du Gouvernement de garantir un droit à l'habitat pour tous.

Nous proposons donc, pour ce qui nous concerne, un contrat d'au moins six ans - c'était la durée du bail Quilliot - un renouvellement de droit et non pas une renégociation, qui signifie systématiquement une augmentation de loyer.

Les droits du bailleur - certains droits au moins - doivent pourtant être respectés, c'est vrai. C'est pourquoi, aux termes de notre amendement, celui-ci pourra ne pas renouveler le bail si lui ou son conjoint ou l'un de ses ascendants ou de ses descendants ou ceux de son conjoint souhaite occuper le logement. Il peut vendre le logement, à condition qu'il ne soit pas propriétaire de plus de cinq logements, et ce afin de protéger les petits bailleurs, mais non pas les professionnels de l'immobilier ou ceux qui possèdent des milliers d'appartements.

Par conséquent, à l'issue d'une période de trois ans, le bailleur interrompra le contrat si lui, son conjoint, l'un de ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint souhaite y habiter. Un tel système empêche la précarité ; c'est encore une façon de faire en sorte que le droit à l'habitat puisse être effectivement protégé.

M. le président. La parole est à M. Darras, pour présenter les amendements n°s 134, 135 et 136.

M. Michel Darras. Par l'amendement n° 134, nous nous proposons de réintroduire certaines dispositions du projet de loi initial, en les assortissant de quelques améliorations.

La nouvelle rédaction de l'article 9 que nous demandons au Sénat d'adopter reprend d'abord les deux premiers alinéas de l'article 9 du projet initial. En effet, contrairement à l'Assemblée nationale et à notre commission, nous pensons qu'il est utile de distinguer les bailleurs personnes morales des bailleurs personnes physiques, la durée du contrat de location pouvant être plus élevée dans le premier cas, comme le prévoyait - à juste titre - l'article 9 initial.

En tout état de cause, la durée du bail adoptée par l'Assemblée nationale nous paraît insuffisante pour assurer le droit légitime du locataire à une certaine stabilité.

C'est à tort que la tradition, notamment en matière de baux commerciaux, a été invoquée à l'Assemblée nationale pour justifier la durée uniforme de trois ans. En effet, les baux commerciaux sont des baux de neuf ans, avec droit au renouvellement pour le locataire ; la période triennale ne correspond, dans ce cas, qu'à l'indexation des loyers.

En matière de baux d'habitation, outre la loi du 22 juin 1982, qui a prévu le principe de baux de six ans avec renouvellement triennal, les baux de sortie de la loi de 1948 sont également fixés à six ans.

Ainsi, l'argument tiré de la tradition pour expliquer le choix de trois ans n'est pas déterminant.

En revanche, il est de l'intérêt légitime du locataire de bénéficier d'une durée minimale suffisante. C'est aussi l'intérêt bien compris du bailleur, qui a ainsi plus de chances d'avoir un logement bien entretenu, voire amélioré par un locataire qui dispose de temps.

Par ailleurs, cette nécessité d'un bail d'une durée minimale acceptable est accrue si les dispositions permettant la libre fixation du loyer lors de l'entrée dans les lieux et à chaque renouvellement sont adoptées.

Aux deux premiers alinéas de l'article 9 du projet de loi initial, nous proposons d'ajouter, dans notre nouvelle rédaction de l'ensemble de l'article, des dispositions concernant le renouvellement du bail, les règles du congé, les justifications nécessaires lorsque le congé est donné par le bailleur et, enfin, la reprise dans les dispositions définitives, et non pas seulement transitoires, de la possibilité pour le locataire d'avoir recours, pour contester le caractère légitime et sérieux du motif de congé, à la commission départementale de conciliation prévue à l'article 24.

Nous reprenons donc, tout d'abord - j'y insiste, monsieur le ministre, anticipant en cela sur la présentation de l'amendement n° 135 et citant une phrase que vous avez contestée, sans me convaincre, à l'Assemblée nationale - nous reprenons, dis-je, les deux premiers alinéas de l'article 9 du projet de loi initial.

Je me contenterai, pour conclure sur l'amendement actuellement en discussion, de rappeler ce que le Gouvernement écrivait dans l'exposé des motifs - il s'agit de deux phrases très courtes et à mon avis indivisibles : « La pièce maîtresse du nouveau dispositif est constituée par un contrat dont la durée initiale minimale est de six ans » - le mot « maîtresse » s'applique évidemment à la durée du contrat, car il y en avait dans toutes les hypothèses - « pour les bailleurs personnes morales, et de quatre ans dans le cas des bailleurs personnes physiques ». La preuve est donnée que cette notion de pièce maîtresse est bien celle de la durée puisque vous ajoutez dans l'exposé des motifs du projet de loi : « Cette dernière durée était de trois ans dans la loi du 22 juin 1982. »

Monsieur le ministre, vous avez décidé d'abroger, dans la cohérence qui était la sienne, la loi Quilliot du 22 juin 1982 et nous ne pouvons que nous incliner, mais de grâce ! demeurez au moins fidèle à votre propre cohérence ainsi qu'à ce que vous appeliez « la pièce maîtresse du nouveau dispositif ».

N'allez point à Canossa, monsieur le ministre ; n'abandonnez pas la contrepartie que la prolongation de la durée minimale du contrat devait offrir, selon le projet de loi initial, au fait qu'au terme dudit contrat ses données pourront être remises en cause.

Quant à l'amendement n° 135, c'est un amendement de repli qui tend à réintroduire intégralement le texte initial du projet de loi ; je viens de m'en expliquer largement lors de la présentation de l'amendement n° 134.

Je vous conjure, monsieur le ministre, de ne pas aller à Canossa ou, si cette évocation vous paraît trop rappeler la querelle des Investitures, de ne pas jouer les Bourgeois de Calais. L'article 9 tel qu'il nous est transmis par l'Assemblée

nationale constitue, à nos yeux, une véritable négation du bail dans le sens où on l'entendait jusqu'à présent. Monsieur le ministre, nous préférons encore le retour au texte initial du projet de loi.

S'agissant de l'amendement n° 136, je serai beaucoup plus bref puisqu'il a pour objet de faire passer la durée - pièce maîtresse ou sous-maîtresse du dispositif - du contrat de location de trois à quatre ans. Il y va de l'intérêt des locataires ainsi que de celui bien compris des bailleurs, comme j'ai déjà tenté de le démontrer.

M. le président. L'amendement n° 344 rectifié est-il soutenu ?...

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 18.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Cet amendement mérite une brève explication : en effet, les différents interlocuteurs que j'ai pu rencontrer ne semblent pas avoir exactement apprécié l'importance que la commission des lois et son rapporteur y attachent.

Cet amendement tend à introduire la possibilité pour le propriétaire, à l'expiration de la période obligatoire et parfaitement admise de trois années de bail, non pas de consentir mais de déterminer, en accord au moins tacite avec son locataire, une reconduction du contrat de location pour une ou plusieurs années supplémentaires consécutives.

L'incompréhension ou, plutôt, la compréhension insuffisante de l'amendement tenait à une confusion éventuelle entre renouvellement et reconduction.

Je suis donc dans l'obligation de rappeler quelque peu l'esprit du projet de loi aux termes duquel le bail est de trois années et la reconduction également de trois années supplémentaires, sauf s'il y a eu intervention du propriétaire dans le cadre d'un congé. Ce congé n'oblige pas, bien sûr, le propriétaire à mettre le locataire à la porte mais lui permet d'exiger de lui une majoration du loyer initialement convenu.

Si l'on s'en tient aux termes du projet de loi tel qu'il est issu des débats de l'Assemblée nationale, dans 99,99 p. 100 des cas, tous les trois ans, les propriétaires, pour éviter de s'engager pour une nouvelle période de trois années, adresseront à leurs locataires le congé prévu par les textes et, à cette même occasion, leur réclameront une majoration de loyer.

Premier inconvénient, la situation du locataire sera déstabilisée, peut-être dès la troisième année du bail ; deuxièmement, la mesure aura un effet inflationniste ; troisièmement, elle n'apportera pas du tout la sécurité, même psychologique, que l'on pourrait en espérer.

En revanche, avec la rédaction qui vous est proposée par l'amendement n° 18, comment les choses se passeront-elles ? A l'expiration de la période de trois années, le propriétaire, considérant que la situation de son local, les conditions économiques, l'environnement étant inchangés, préférera continuer l'exécution du bail sans rien dire et, par voie de conséquence, non seulement le locataire profitera d'au moins une année supplémentaire, mais également ne verra pas son loyer modifié.

J'affirme que l'amendement, tel qu'il a été voté par la commission des lois, va dans le sens de la meilleure sécurité du locataire, dans le sens de la lutte contre l'inflation et dans le sens, que l'on peut espérer, d'un excellent, d'un meilleur ou d'un parfait équilibre entre les positions du locataire et du propriétaire.

7

SOUHAITS DE BIENVENUE A UNE DÉLÉGATION PARLEMENTAIRE CHYPRIOTE

M. le président. Mes chers collègues, je salue en votre nom la présence, dans notre tribune officielle, d'une délégation de parlementaires chypriotes, conduite par le docteur Lyssarides, président de la Chambre des représentants de Chypre.

Nous sommes très heureux de pouvoir vous saluer, monsieur le président, mesdames, messieurs, et de vous redire, après M. le président du Sénat, toute l'amitié de notre assemblée pour votre peuple et le soutien qu'elle lui apporte dans les épreuves qu'il continue de traverser. (*Applaudissements.*)

INVESTISSEMENT LOCATIF ET ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ DE LOGEMENTS SOCIAUX

Suite de la discussion d'un projet de loi déclaré d'urgence

M. le président. Nous reprenons la discussion du projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux.

Nous en étions parvenus aux amendements à l'article 9.

Article 9 (suite.)

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour défendre l'amendement n° 397.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Cet amendement a pour objet de donner un peu plus de souplesse au texte et de permettre au propriétaire qui le souhaiterait de prévoir, lorsque cela lui paraît possible, une durée de bail supérieure à trois ans. Cette possibilité peut intéresser tant le propriétaire que le locataire.

M. le président. La parole est à M. Moutet, pour défendre l'amendement n° 324.

M. Jacques Moutet. Mon amendement va dans la même direction que celui de la commission des lois.

M. le rapporteur, lors de la discussion, jeudi dernier, d'un amendement tendant à prévoir qu'une copie originale du contrat de location devait être remise à chacune des parties au contrat, a répondu, donnant l'avis de la commission, qu'il n'était pas utile d'inscrire dans la loi ce qui était de droit.

A mon avis, la différence entre mon amendement et celui de la commission est la suivante : à partir du moment où il y a tacite reconduction, c'est qu'elle se fait d'elle-même, à savoir sans modification des clauses du bail en cours. Il y a donc redondance dans le texte proposé par la commission. C'est la raison pour laquelle je préfère mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 345 rectifié est-il soutenu ?...

La parole est à M. Darras, pour défendre l'amendement n° 137.

M. Michel Darras. Cet amendement prévoit que le congé donné par le bailleur doit être fondé sur un motif légitime et sérieux. Qui pourrait ne pas être d'accord ? Il faut que le renouvellement du bail soit, par principe, un droit pour le locataire qui remplit ses obligations, d'où la nécessité de ne reconnaître au bailleur personne physique, le droit au congé que pour un motif légitime et sérieux, alors que cette disposition n'est inscrite dans le projet de loi que parmi les dispositions transitoires - c'est un point sur lequel nous aurons l'occasion de revenir à propos d'autres articles - ce qui revient à dire qu'au-delà de la période transitoire, le congé deviendra un droit pour le bailleur, d'où une précarisation supplémentaire pour le locataire.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 244, 134, 135, 136, 397, 324 et 137 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Sur l'amendement n° 244, qui prévoit une durée de six années, l'avis de la commission des lois est défavorable, ne serait-ce que parce qu'il remet en cause des dispositions précédemment adoptées et l'équilibre entre les parties affirmé jusqu'à présent.

Je formulerai le même avis sur les amendements n°s 134 et 135, qui prévoient, en fait, les mêmes dispositions.

S'agissant de l'amendement n° 136, de coordination, bien évidemment, la commission y est défavorable.

S'agissant de l'amendement n° 397, présenté par le Gouvernement, la commission l'accepte, car elle considère que les mots « au moins égale à trois ans » constituent effectivement une bonne disposition.

Je voudrais revenir à l'objet de l'amendement n° 324, qui prévoit que, « dans le cas de tacite reconduction, les deux parties ont intérêt à limiter la durée du nouveau contrat de location ». Or, en cas de reconduction, il s'agit non pas d'un

nouveau contrat de location, mais de la prolongation d'un contrat existant, ce qui constitue, bien évidemment, une notion tout à fait différente.

Par conséquent, la commission est défavorable à cet amendement n° 324, qui, d'ailleurs, paraît être satisfait, au moins dans l'esprit, par l'amendement n° 18 qu'elle a présenté.

Enfin, la commission est défavorable à l'amendement n° 137, puisque c'est également une reprise de dispositions de la loi de 1982.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. L'amendement n° 244, présenté par M. Lederman, est visiblement incompatible avec l'esprit général du projet de loi et l'exigence d'équilibre dont a parlé tout à l'heure M. Dejoie.

Les amendements n°s 134, 135 et 136 se recoupent ; je les évoquerai donc ensemble.

Monsieur Darras, j'ai repris l'exposé des motifs du texte initial, qui précisait : « La pièce maîtresse du nouveau dispositif est constituée par un contrat dont la durée initiale minimum est de six ans pour les personnes morales » ; tel était le point de départ initial du texte du Gouvernement. Or les membres de la commission compétente de l'Assemblée nationale - y compris les représentants du groupe socialiste - ont dit que le nouveau système prévoyant un bail de quatre ans n'était pas dans les habitudes et qu'il ne convenait pas de changer ces dernières.

S'agissant des personnes morales, de nombreux parlementaires ont estimé qu'il valait mieux, pour des raisons de simplicité, avoir le même bail de trois ans. Je rappelle - c'est le point essentiel - que si des modifications ont été apportées à l'Assemblée nationale dans le sens de la simplicité, en prévoyant un bail de trois ans renouvelable, en compensation, un souci d'équilibre a prévalu à travers trois dispositifs.

D'abord, si la durée de quatre ans avait été retenue, c'était pour avoir une période transitoire de deux fois quatre ans dans les grandes agglomérations. L'Assemblée nationale a préféré retenir une date fatidique, celle du 31 décembre 1995. L'une des raisons du bail de quatre ans tenait à cette période transitoire de huit ans. Elle a été remplacée par l'instauration d'une date limite.

Ensuite, toujours dans le sens de l'équilibre, est intervenue une inversion de la charge de la preuve en cas de désaccord sur le loyer durant la période transitoire.

Enfin, le troisième élément d'équilibre réside dans l'introduction d'une référence des loyers qui porte, dans la période transitoire, sur tous les logements comparables et non pas seulement sur les nouvelles locations.

L'équilibre voulu par le Gouvernement - je tiens à le rappeler - a donc été préservé à l'Assemblée nationale. C'est la raison pour laquelle je suis défavorable aux amendements présentés par M. Darras. Nous pensons - il est vrai - que le bail de six ans pour les personnes morales ne présentait pas d'inconvénient, mais l'Assemblée nationale ayant retrouvé l'équilibre, le Gouvernement ne change donc pas de position.

M. Dejoie aborde le problème de fond. Lors de mon intervention, la semaine dernière, j'ai reconnu que la tacite reconduction au-delà de la période triennale présenterait effectivement quelques avantages techniques non négligeables. Ils ont été rappelés tout à l'heure par différents intervenants : la souplesse, une plus grande facilité, parfois, pour le locataire et le propriétaire.

Cependant, je tiens à redire ici, reprenant ce que j'avais déclaré à l'Assemblée nationale, et après avoir réfléchi à la suggestion de la commission des lois, qu'il est important qu'à la liberté pour le propriétaire, au-delà de la période transitoire, de fixer son bail, d'avoir ou de ne pas avoir à donner un congé motivé, bref de pouvoir reprendre son bien, corresponde pour le locataire la sécurité. Celle-ci est importante pour une famille, pour son organisation, pour les études des enfants.

J'estime que cet amendement, pratique - je le reconnais - pour le maire de Vitry comme pour celui de Vertou, pose beaucoup plus de difficiles problèmes dans les grandes agglomérations en raison de la situation de déséquilibre entre l'offre et la demande que nous connaissons.

M. Charles Lederman. Tiens !

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Bien entendu, monsieur Lederman, et si vous m'aviez écouté pendant mon exposé, vous sauriez...

M. Charles Lederman. Je vous ai écouté très sérieusement !

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports ... car je l'ai dit très clairement, que l'objectif du Gouvernement est de susciter, pendant la période transitoire, une augmentation de l'offre parce que le meilleur moyen de protéger le locataire réside non dans l'excès de réglementations - hélas, elles ne sont pas toujours suivies ; je ne rappellerai pas certains faits - mais dans l'augmentation de l'offre. D'ailleurs, les pays qui ont réussi à donner un droit d'habiter à leurs locataires sont ceux qui, en général, ont obtenu cette augmentation de l'offre.

M. Charles Lederman. Et en attendant l'offre supérieure ?...

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Il faut éviter de créer ce sentiment de relative insécurité qu'éprouverait le locataire, surtout dans les grandes villes, en cas de reconduction annuelle.

Le Gouvernement pense donc que son texte correspond le mieux à la logique du projet, à son équilibre et je souhaiterais, pour ma part, que l'on acceptât de ne point le modifier.

M. le président. Si je comprends bien, monsieur le ministre, vous êtes défavorable à l'amendement n° 18 ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. J'ai expliqué, monsieur le président, les raisons qui m'incitent à penser que le texte initial, qui a été longtemps travaillé, conduit à un meilleur équilibre, car à la liberté du propriétaire doit correspondre, pour une période de trois ans, la sécurité pour le locataire.

M. le président. J'en conclus donc qu'au moins vous n'êtes pas favorable à cet amendement n° 18 ! (Sourires.)

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Exactement, monsieur le président. (Nouveaux sourires.)

Je suis franchement défavorable. Comme M. le rapporteur, à l'amendement n° 324. En effet, pendant cette période de renouvellement annuel, les dispositions qu'il prévoit ne permettraient même pas de maintenir le niveau du loyer. L'intérêt, au moins partiel, de l'amendement de M. Dejoie était, précisément, que la reconduction annuelle se faisait à loyer inchangé.

Enfin, le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 137, car il perpétue le congé motivé, ce qui est incompatible avec l'esprit général du projet de loi.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 244, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 134.

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Michel Darras. Je souhaite faire, à propos de cet amendement, deux rectifications : l'une nous concerne, l'autre concerne M. le ministre. Vous le voyez, la balance est équilibrée.

Tout d'abord, c'est à tort que le texte de l'objet indique qu'il s'agit d'un amendement de repli. En réalité, nous proposons bel et bien de rédiger complètement le texte de l'article 9 et cela ne peut être, bien entendu, le fait d'un amendement de repli. Sur ce point, je fais mon *mea culpa*, et je ne le fais pas sur la poitrine des autres ! (Sourires.)

En revanche, monsieur le ministre, vous venez de revenir sur les notions importantes d'objectif initial et de pièce maîtresse du projet de loi. Vous avez cité l'exposé des motifs, mais vous vous êtes arrêté trop vite !

En effet, vous nous avez lu ce membre de phrase : « Pour un contrat dont la durée initiale minimum est de six ans pour les bailleurs personnes morales... » Très bien, mais il fallait poursuivre la citation : « ... et de quatre ans dans le cas des bailleurs personnes physiques. » Ce qui, selon nous, devrait être démontré.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 134, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 135, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 136, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 397, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 18.

M. Michel Darras. Je demande la parole, contre l'amendement.

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

M. Michel Darras. J'ai bien entendu le rapporteur souligner l'importance que lui-même et la commission attachent à cet amendement n° 18. C'est parce que le groupe socialiste y attache aussi une grande importance qu'il se prononcera contre cet amendement.

En effet, quelle que soit l'opinion que l'on ait de la durée minimale initiale du contrat - M. le ministre, à cet égard, nous a opposé une position qu'auraient prise les commissaires socialistes au sein de la commission de l'Assemblée nationale ; c'est possible - encore faut-il que la protection des locataires lors du renouvellement du bail soit mieux assurée que par l'amendement n° 18, et que soit préservée la disposition initiale du projet de loi, à savoir que le bail se renouvelle par périodes qui ne sont pas d'un an seulement. Cette périodicité très courte reviendrait en effet à rendre inopérantes, pour une bonne part, les dispositions immédiatement précédentes.

Par conséquent, monsieur le ministre, vous le voyez, il nous arrive, sur des points importants, d'être d'accord avec vous.

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

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

M. Charles Lederman. Il s'agit effectivement d'un article important et d'un amendement au moins aussi important. Mais j'avoue que, pour le moment, je ne comprends pas pourquoi notre rapporteur parle de tacite reconduction.

Si je lis le texte de l'article 9, il n'en est nullement question. En effet, le premier alinéa précise : « Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans. » ; le deuxième alinéa dispose : « En cas de proposition de renouvellement présentée dans les conditions de forme et de délai... ». Cela n'a rien à voir avec la tacite reconduction, à moins que je ne comprenne pas, mais M. le rapporteur, j'en suis sûr, me donnera des explications sur ce point. Il s'agit d'un contrat à durée déterminée à l'expiration duquel le propriétaire fait une proposition de renouvellement. Cela n'a donc rien à voir avec la tacite reconduction.

Quant au fond, M. le rapporteur nous a expliqué que la proposition qu'il fait est beaucoup plus favorable aux locataires que le texte qui nous vient de l'Assemblée nationale. Je ne vois pas en quoi une durée de location d'un an est plus favorable qu'une durée de location de trois ans. A première vue, cela ne me semble pas particulièrement logique. Je sais bien, M. le rapporteur nous dit que le propriétaire hésitera peut-être si, à l'expiration du bail, il doit renouveler pour trois ans, ne sachant pas très exactement quel loyer il devra fixer. Ne vous inquiétez pas ! Il trouvera toujours le moyen

pour qu'il soit le plus élevé possible. Si le bail est renouvelé d'année en année, dites-vous, au bout de trois ans, pour le premier renouvellement d'un an - je ne parle pas de tacite reconduction - le propriétaire estimera peut-être, si les conditions de location n'ont pas changé, qu'il est inutile d'augmenter le loyer. Il continuera ainsi pour une année nouvelle sans augmentation de loyer, puis il renverra à l'année suivante non seulement le loyer, mais surtout la possibilité de rester plus longtemps dans les locaux loués.

Or, il est bien certain - je rejoins les explications données tout à l'heure par M. le ministre - que la précarité est plus grande pour le locataire si on lui dit qu'il a éventuellement droit à trois fois un an que si on lui dit tout de suite qu'il a immédiatement droit à au moins trois ans, pour reprendre l'amendement du Gouvernement. Je le sais bien, et qu'il me permette de le lui dire, M. Dejoie a une faiblesse pour les propriétaires ! Il veut nous les dépeindre comme « les agneaux blancs » du Bon Dieu. (*Sourires.*) Je veux bien, mais j'aimerais aussi savoir si nous avons beaucoup d'exemples dans la vie courante de propriétaires qui, lorsqu'ils ont la possibilité d'augmenter les loyers, ne le font pas. Si l'on m'en donnait un certain nombre d'exemples, les explications de M. Dejoie pourraient un instant être retenues, sauf pour ce qui concerne encore une fois la précarité plus grande du locataire. Nous le savons bien, si les propriétaires ont la possibilité d'augmenter d'année en année les loyers, ils le feront systématiquement. Ce n'est pas avec une exception que l'on me démontrera que j'ai tort !

Si l'amendement de la commission est retenu, la précarité sera infiniment plus grande et le montant du loyer n'en restera pas pour autant inchangé d'année en année. Tels sont les motifs essentiels pour lesquels le groupe communiste est fondamentalement opposé à l'amendement n° 18.

M. Alain Pluchet. Je demande la parole.

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

M. Alain Pluchet. Lors de mon intervention dans la discussion générale, j'avais déjà appelé l'attention de M. le ministre sur cette disposition importante du projet de loi. La préoccupation de la commission des lois exprimée à l'instant par son rapporteur est claire et je la rejoins. Je suivrai donc l'avis du rapporteur et je voterai cet amendement.

M. Jacques Moutet. Je demande la parole.

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

M. Jacques Moutet. Dans l'objet de notre amendement, peut-être aurions-nous dû écrire non pas « nouveau contrat de location », mais « contrat de location qui vient à expiration ».

M. le rapporteur m'a mal compris. Il a parlé de l'objet de mon amendement et non du texte, qui demeure bon. En cas de tacite reconduction, les clauses et les conditions du contrat restent inchangées : il y a donc bien redondance, monsieur le rapporteur ! Vous l'avez dit jeudi dernier - je vous ai lu et relu avec beaucoup d'attention - il n'est pas utile d'écrire dans la loi ce qui est de droit.

J'aimerais que ce qui était valable jeudi dernier le soit encore aujourd'hui ! Je voterai donc contre votre amendement. Je préfère le mien, qui est beaucoup plus raisonnable et beaucoup plus normal.

M. Robert Laucournet. Je demande la parole.

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

M. Robert Laucournet. Monsieur le président, bien que le Sénat n'ait retenu aucun des amendements que nous avons présentés et qui correspondaient pourtant à la position initiale du Gouvernement - mon ami Darras l'a bien démontré - nous considérons, au point où nous en sommes, que cet amendement n° 18 de la commission constitue un tournant du texte. Pour marquer notre souci de voir le Sénat se prononcer d'une façon réfléchie, nous demandons un scrutin public.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Monsieur le président, plusieurs questions ont été posées, notamment par notre collègue M. Lederman, qui aime bien apporter des précisions dans un certain nombre de cas.

Revenant moi aussi en arrière, je lui en apporterai sur la réduction du 1 p. 100, dont il a parlé assez longuement. J'affirme que le propos que j'avais tenu était conforme à la réalité. La première réduction du 1 p. 100 a eu lieu le 29 décembre 1982, date à laquelle les communistes étaient au Gouvernement !

J'en arrive au deuxième point abordé par M. Lederman. Il s'agit de tacite reconduction : bien évidemment, il en est question, mais au quatrième et dernier alinéa de l'article 9, et c'est bien celui-là qui était visé dans l'amendement n° 18.

On a dit que la rédaction de la commission des lois était quelque peu redondante. Pas tout à fait ! En effet, elle me semble de nature à lever une ambiguïté évidente - nous en avons suffisamment parlé - et qui avait de plus été constatée.

Enfin, je persiste à penser que le bail reconduit est non pas d'un an, mais au minimum de quatre ans, c'est-à-dire trois plus un, voire trois plus deux. Par conséquent, je maintiens mon propos : c'est un avantage au profit du locataire.

M. Jean-Pierre Fourcade. Je demande la parole.

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

M. Jean-Pierre Fourcade. Monsieur le président, ce débat est très important. Si l'état du marché était identique dans la France entière, et s'il existait partout une espèce d'équilibre entre l'offre et la demande de logements, il est clair que je voterais sans aucune discussion l'amendement de la commission des lois. Hélas - nous le savons et le ministre l'a rappelé - si, dans un certain nombre de régions ou de grandes villes, le marché est à peu près équilibré - le problème ne se pose donc pas - il ne l'est pas encore, notamment dans la région d'Ile-de-France et dans certaines grandes villes, parce que l'on a trop longtemps dissuadé l'investissement à destination du logement locatif.

L'amendement présenté par la commission des lois devrait, je crois, s'inscrire dans une perspective future des rapports entre propriétaires et locataires. C'est pourquoi je suivrai aujourd'hui le Gouvernement et, à mon grand regret, monsieur Dejoie, je ne voterai pas l'amendement n° 18.

M. Charles Lederman. Nous ne savons pas ce qu'a demandé le Gouvernement. Il va peut-être faire voter, lui, sur un amendement pour lequel il n'est pas favorable !

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

Je mets aux voix l'amendement n° 18. Je rappelle, pour faire plaisir à M. le rapporteur, que le Gouvernement n'y est pas favorable !

Je suis saisi d'une demande de scrutin public émanant du groupe socialiste.

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° 13 :

Nombre des votants	315
Nombre des suffrages exprimés	311
Majorité absolue des suffrages exprimés	156
Pour	51
Contre	260

Le Sénat n'a pas adopté.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 324, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 137, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'article 9.

M. Michel Darras. Je demande la parole pour explication de vote.

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

M. Michel Darras. Tous les amendements du groupe socialiste déposés à cet article ont été repoussés, même lorsqu'ils proposaient le retour à des dispositions figurant dans le projet de loi initial.

Tout en nous réjouissant du rejet par le Sénat, à une majorité massive, de l'amendement n° 18, l'article 9, tel qu'il résulte des délibérations du Sénat et, sauf erreur de ma part, tel qu'il nous a été transmis par l'Assemblée nationale, n'a pas notre agrément et nous voterons résolument contre.

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

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

M. Charles Lederman. Le groupe communiste votera contre l'article 9.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 9, modifié.

(L'article 9 est adopté.)

Articles additionnels

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

Le premier, n° 138, présenté par MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés, tend à insérer, après l'article 9, un nouvel article ainsi rédigé :

« Le droit de résiliation et le droit de non-renouvellement du contrat de location prévu en cas de reprise pour occupation personnelle et familiale ou en cas de vente ne peuvent être exercés à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum 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, portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

« L'âge du locataire et le montant de ses ressources 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. »

Le second, n° 246, déposé par M. Lederman, Mme Frayse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, vise à insérer, après l'article 9, un article additionnel ainsi rédigé :

« La résiliation ou le non-renouvellement du contrat de location ne peuvent être exercés à l'égard de tout locataire handicapé ou âgé de plus de soixante-dix ans ou dont les ressources annuelles sont inférieures à trois fois le montant annuel du salaire minimum 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 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

« L'âge du locataire et le montant de ses ressources 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. »

La parole est à M. Darras, pour défendre l'amendement n° 138.

M. Michel Darras. Cet amendement vise à prendre en considération le sort spécifique des personnes âgées pour lesquelles il est souvent difficilement supportable, à tout point de vue, d'être obligé de déménager. Il est donc nécessaire d'instaurer à leur profit le maintien dans les lieux. Toutefois, dans un souci d'équilibre, ces dispositions ne s'appliqueront pas aux bailleurs âgés d'au moins soixante ans.

M. le président. La parole est à M. Lederman pour défendre l'amendement n° 246.

M. Charles Lederman. Nous accordons beaucoup d'importance à cet amendement.

Je suis étonné des affirmations que je retrouve à la page 15 du rapport écrit de M. Dejoie. J'y lis en effet ceci : « La protection spécifique accordée aux personnes âgées et disposant de ressources limitées est maintenue. » Je pose la question : en vertu de quel article ? L'article 23 prévoit effectivement la non-application de l'article 28 aux personnes âgées de plus de soixante-cinq ans, à certains handicapés ou à certaines personnes dont les ressources - et là, prenons garde ! - cumulées avec celles des autres occupants sont inférieures à un seuil fixé par décret.

Cet article 28 lui-même ne prévoit que la sortie de la loi de 1948 des logements II B et II C. Or, dans ces conditions, ces protections ne s'appliquent nullement au secteur dit « libre ».

C'est pourquoi nous avons déposé l'amendement n° 246. En effet, il faut absolument protéger d'une manière plus particulière les familles les plus fragiles, dans la situation de pénurie locative qui est celle d'aujourd'hui et que M. Fourcade a bien voulu confirmer, alors que le texte va accentuer encore la déréglementation et le déséquilibre entre locataires et propriétaires, à l'avantage de ces derniers.

Seuls les bailleurs à la retraite se verront exemptés des dispositions de notre amendement. Cette disposition n'appelle pas de commentaire.

Les explications figurant dans le rapport écrit ne nous satisfont pas et il m'apparaît donc important que le Sénat se prononce favorablement sur l'amendement que je viens de soutenir.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements nos 138 et 246 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission est défavorable à ces deux amendements.

Notre collègue M. Lederman a apporté lui-même la réponse à la question qu'il avait posée, en se référant à l'article 22 du projet de loi.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement est également défavorable à ces deux amendements.

Je me bornerai à rappeler ce que déclarait, lors de la discussion de la loi de 1982, le ministre de l'époque, dont l'opinion aura probablement, auprès des auteurs des amendements, plus de poids que la mienne :

A propos d'un amendement analogue, M. Quilliot disait en effet : « Je craindrais que l'adoption de cet amendement n'entraîne des difficultés. En effet, bien des propriétaires seraient incités à écarter des personnes âgées en se disant qu'ensuite ils ne pourraient plus reprendre leur logement. Notre volonté protectrice risque de se retourner contre les intéressés, si bien que, après avoir incliné à préconiser cette mesure, il m'a semblé qu'il valait mieux chercher à assurer la protection des personnes âgées, dont chacun ici se préoccupe, par des dispositions autres que législatives. »

Si l'on multipliait les rigidités, les meilleures intentions produiraient finalement des effets extrêmement redoutables au détriment des personnes âgées.

Telles sont les raisons pour lesquelles je suis opposé à ces amendements. (Applaudissements sur les travées du R.P.R. et de l'U.R.E.I.)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 138.

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Michel Darras. Monsieur le ministre, vous avez de bonnes lectures et vous faites d'excellentes citations ! Votre prédécesseur de 1982, à propos d'un amendement identique, a effectivement déclaré : « Il m'a semblé qu'il valait mieux chercher à assurer la protection des personnes âgées, dont chacun se préoccupe, par des dispositions autres que législatives. »

Vous me permettez de vous dire en toute cordialité, monsieur le ministre, que nous sommes dans un contexte différent de celui de 1982, un contexte que vous préférez, ce qui est votre droit, mais dont nous nous méfions, ce qui est notre droit.

Que sont des « dispositions autres que législatives » ? Ce sont des dispositions qui peuvent, en particulier, être prises par voie réglementaire.

Nous avons confiance dans les dispositions réglementaires susceptibles d'être prises par le gouvernement de l'époque ; nous avons moins confiance, peu ou prou confiance, voire pas confiance du tout dans celles qui sont susceptibles d'être prises par le vôtre dans le contexte actuel.

Votre texte et vos préoccupations s'inspirent du système libéral, qui est celui que vous avez choisi, et, par conséquent, d'une option philosophique et politique qui n'est pas la nôtre.

J'ajouterai à cela une précision plus technique.

Il y a bel et bien, à l'article 22 qui nous vient de l'Assemblée nationale, l'indication : « sous réserve du respect des dispositions de l'article 14 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 ». Nous pensons par conséquent qu'il est utile de maintenir au-delà de la période transitoire - qu'il s'agisse de 1991, 1995, de périodes de quatre ans, de six ans, ou de quelque période que ce soit - c'est-à-dire d'une manière définitive, les dispositions que nous préconisons en faveur des personnes âgées, en les assortissant - c'est la dernière phrase de notre amendement - « de protections identiques en faveur des bailleurs ayant le même âge ».

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

Je mets aux voix l'amendement n° 138, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 246.

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

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

M. Charles Lederman. Je voudrais répondre à M. le ministre.

En dehors du rappel d'un extrait de l'argumentation de M. Quilliot, à juste titre complété par l'orateur qui m'a précédé, vous avez dit, monsieur le ministre, que, si notre amendement était adopté, les personnes âgées de plus de soixante-dix ans auraient des difficultés à trouver un logement. Nous ne sommes ni bailleurs ni juristes, mais nous avons une expérience de la situation. Connaissez-vous beaucoup de personnes âgées de plus de soixante-dix ans qui cherchent un logement ? A cet âge - heureusement pour elles ! - la plupart de ces personnes sont logées. Alors, ne légiférez pas pour quelques exceptions.

M. Jean Chérioux. Elles ne sont pas forcément bien logées et c'est pourquoi elles peuvent chercher un autre logement !

M. Charles Lederman. Soit. Mais, monsieur Chérioux, vous qui connaissez bien la situation à Paris, pouvez-vous me donner beaucoup d'exemples ?

Dans la plupart des cas, les personnes âgées de plus de soixante-dix ans sont bénéficiaires de l'aide sociale et elles n'ont pas les moyens de payer un loyer plus élevé pour être mieux logées.

Votre argumentation, monsieur le ministre, vous conduit à légiférer pour l'exception, alors qu'il est indispensable de protéger, comme je le disais tout à l'heure, les personnes dont la situation est la plus fragile, c'est-à-dire les personnes âgées de plus de soixante-dix ans dont les ressources sont modestes. Je sais bien, monsieur Chérioux, qu'il a été question, lors de la précédente séance, de personnes âgées disposant de ressources beaucoup plus importantes que les propriétaires ; mais mon amendement vise les personnes « dont les ressources annuelles sont inférieures à trois fois le montant annuel du salaire minimum de croissance ». Ce ne sont pas elles qui, à soixante-dix ans et un jour, vont chercher un logement au loyer plus élevé que celui qu'elles acquittent.

Sur le plan de l'équité, sur le plan social et humain, cet amendement est parfaitement justifié et nous insistons pour qu'il soit adopté.

M. Michel Darras. Je demande la parole.

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

M. Michel Darras. Si je ne craignais - M. Lederman me permettra de le dire en souriant, sans méchanceté aucune - d'être accusé de je ne sais quelle collusion, je dirais que cet amendement nous semble être un texte de repli par rapport à l'amendement n° 138. La preuve en est le classement effectué par la présidence !

L'amendement n° 246 va dans le bon sens. Il s'oppose peut-être moins au projet qui nous vient de l'Assemblée nationale. Il n'en est que plus justifié et, de plus fort, comme disent les avocats, nous le voterons.

M. le président. Je dois à la vérité de dire que les articles additionnels - je viens de l'apprendre, pour ne rien vous cacher - sont classés dans l'ordre de leur dépôt.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 246, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 10

M. le président. « Art. 10. - Quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués.

« Par dérogation aux conditions de délai de l'article 14 et à peine de nullité, le bailleur confirme par lettre recommandée la réalisation de l'événement deux mois avant le terme du contrat.

« Si, lorsque l'événement s'est produit, le bailleur en confirme la réalisation, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat.

« Si le bailleur ne confirme pas la réalisation de l'événement, le contrat est réputé être de trois ans à compter de la date de sa conclusion.

« Si le contrat prévu au présent article fait suite à un contrat de location conclu avec le même locataire pour le même local, le montant du nouveau loyer ne peut être supérieur à celui de l'ancien éventuellement révisé conformément aux deuxième et troisième alinéas de l'article 15 ci-après. »

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

Le premier, n° 139, présenté par MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés, tend à rédiger ainsi cet article :

« Lorsque le propriétaire est une personne physique et pour ce qui concerne son domicile propre, le contrat peut également être conclu pour une durée inférieure à quatre ans, mais qui ne saurait être inférieure à un an, lorsque la durée fixée par les parties se justifie par des motifs d'ordre professionnel ou familial. Ce motif doit être mentionné dans le contrat de location ainsi que la nature précise de l'événement.

« Si l'événement prévu s'est produit, le bailleur peut refuser de renouveler le contrat de location dans les délais prévus par l'article 14 afin de reprendre le logement pour occupation par lui-même ou un membre de sa famille. Si l'événement ne s'est pas produit, le locataire peut se prévaloir du droit à renouvellement prévu par la présente loi.

« Si le contrat prévu au présent article fait suite à un contrat de location conclu avec le même locataire pour le même local, ou si le terme de ce contrat est reporté, le montant du nouveau loyer ne peut être supérieur à celui de l'ancien, éventuellement révisé en fonction de la variation de l'indice mentionné à l'article 15. »

Le deuxième, n° 19 rectifié *bis*, présenté par M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, vise à remplacer les deuxième, troisième et quatrième alinéas de cet article par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Par dérogation aux conditions de délai prévues à l'article 14, le propriétaire confirme, deux mois au moins avant la fin du contrat, la réalisation de l'événement.

« Dans le même délai, le propriétaire peut proposer le report de la fin du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.

« Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat.

« Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans. »

Le troisième, n° 210, présenté par MM. Taittinger, Jean Boyer et les membres du groupe de l'U.R.E.I., vise à rédiger comme suit les deuxième, troisième et quatrième alinéas de ce même article :

« Si la réalisation de l'événement est différée, le bailleur peut, deux mois au moins avant le terme du contrat de location, en proposer le report.

« Si l'événement ne s'est pas produit, le contrat est réputé être de trois ans, sauf si, du fait de son report, il se trouve être prolongé au-delà de cette durée.

« Si l'événement s'est produit, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme convenu. »

Le quatrième, n° 334, présenté par M. Balarello, a pour but de rédiger comme suit les deuxième, troisième et quatrième alinéas de ce même article 10 :

« Si la réalisation de l'événement est différée, le bailleur peut, deux mois au moins avant le terme du contrat de location, en proposer le report.

« Si l'événement ne s'est pas produit, et à défaut de proposition de report, laquelle ne peut intervenir qu'une fois, le contrat est réputé être de trois ans à compter de la date de sa conclusion.

« Si l'événement s'est produit, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme convenu. »

Enfin, le cinquième, n° 140, présenté par MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés, tend, dans le deuxième alinéa de cet article, à remplacer les mots : « deux mois » par les mots : « trois mois ».

La parole est à M. Darras, pour présenter l'amendement n° 139.

M. Michel Darras. Monsieur le président, je tiens à m'excuser *erga omnes* d'avoir perdu de vue le fait que les deux amendements précédents tendaient à insérer des articles additionnels, mon raisonnement n'était donc, en partie, pas exact. Mais je maintiens, bien entendu, le reste de mon argumentation.

Nous proposons un amendement n° 139 qui tend à restreindre la possibilité ouverte au propriétaire de reprendre possession de ses lieux en précisant qu'il ne peut s'agir que du domicile propre du propriétaire concerné. La simple notion de local apparaît, en effet, comme un moyen possible de contourner ce qui reste de la durée du bail prévue à l'article 9.

Les deux derniers alinéas se justifient par leur texte même.

Sur cet amendement, qui ne s'écarte pas de la philosophie du projet de loi, je pense que le Sénat devrait émettre un vote favorable.

M. le président. La parole est à M. Dejoie, rapporteur, pour défendre l'amendement n° 19 rectifié *bis*.

M. Luc Dejoie, rapporteur. L'article 10 du projet de loi prévoit les conditions exceptionnelles dans lesquelles un contrat de location peut avoir une durée inférieure à trois années. La rédaction qui vous est proposée par la commission des lois en rendrait l'application plus facile, plus précise ; en fait, elle prévoit tous les cas.

La rédaction de l'article 10, tel qu'il nous venait de l'Assemblée nationale, comportait, dans certains cas, une impossibilité d'application.

Je prends un exemple.

Les baux d'une durée limitée ne pouvaient pas être inférieurs à une année. Un propriétaire qui marie sa fille envisage de reprendre son appartement pour la loger. Le mariage doit avoir lieu un an après le début du contrat. Le propriétaire doit prévenir le locataire deux mois avant la fin de cette période de un an.

Si le mariage était retardé, l'événement ne se produisant pas, il ne pouvait pas reprendre le logement. Que faisaient les jeunes mariés ? Ils allaient coucher sous les ponts ? Ce peut être une solution en été, mais ce n'est certainement pas celle qui était voulue par les auteurs du projet de loi.

La rédaction proposée par la commission des lois pour l'article 10 couvre l'ensemble des cas qui peuvent se produire et prévoit que si cet événement exceptionnel ne se produit pas - il y a une seule possibilité de report - le contrat est prévu, comme à l'origine, pour une durée de trois années.

M. le président. La parole est à M. Taittinger, pour défendre l'amendement n° 210.

M. Pierre-Christian Taittinger. Je me garderai de toute vanité d'auteur. Cet amendement reprend en fait le mécanisme proposé initialement par le Gouvernement, que je trouve préférable - il m'en excusera - à celui que nous propose M. le rapporteur.

Cela dit, l'amendement n° 210 étant identique à celui que va présenter M. Balarello, je me rallie à ce dernier.

M. le président. L'amendement n° 210 est donc retiré.

La parole est à M. Balarello, pour défendre l'amendement n° 334.

M. José Balarello. Je remercie M. Taittinger d'avoir retiré son amendement au profit du mien.

L'article 10 concerne les appartements que leur propriétaire ne veut pas louer afin d'en reprendre la jouissance, par exemple dès sa mise à la retraite ou pour le mariage futur d'enfants - c'est l'exemple choisi par M. le rapporteur de la commission des lois - ou dès son retour en métropole, ce qui est un cas assez fréquent.

L'objet de mon amendement est de simplifier la procédure, de supprimer les causes de nullité et les incertitudes dans lesquelles peuvent se trouver à la fois le locataire et le bailleur.

Le contrat est conclu, par exemple, pour deux ans - durée déterminée - en prévision du retour d'outre-mer de la famille du bailleur. Pour inciter le propriétaire à louer son appartement - ce qui est le vœu du présent projet de loi - il est nécessaire qu'il sache qu'au terme du contrat il peut reprendre son appartement sans risquer de se voir opposer la nullité du contrat.

Si la procédure prévue par cet article est complexe, l'objectif du Gouvernement, qui est de permettre la location d'un certain nombre d'appartements vides temporairement, ne sera pas atteint. C'est la raison pour laquelle nous déposons cet amendement, qui vise à simplifier la rédaction, les formalités et la procédure de l'article 10.

M. le président. La parole est à M. Darras, pour défendre l'amendement n° 140.

M. Michel Darras. La durée de deux mois est trop courte pour que le locataire puisse prendre ses dispositions pour son départ, trouver un autre appartement, organiser son déménagement. Il faut donc, selon nous, porter cette durée à trois mois. Tel est l'objet de notre amendement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements nos 139, 334 et 140 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Tout d'abord, la commission est défavorable à l'amendement n° 139.

En ce qui concerne l'amendement n° 334, elle estime qu'il est, en fait, satisfait par l'amendement n° 19 rectifié *bis*. En outre, elle tient à signaler que la notion de confirmation de réalisation de l'événement, qui figure, non seulement dans le projet de loi, mais également dans l'amendement n° 19 rectifié *bis*, présenté par la commission, n'est plus mentionnée dans l'amendement n° 334. C'est l'une des raisons pour lesquelles la commission est défavorable à cet amendement.

La commission est également défavorable à l'amendement n° 140.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements nos 139, 19 rectifié *bis*, 334 et 140 ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. L'article 10 a pour objet de mettre sur le marché plus de logements vacants. En effet, certains propriétaires, en raison d'inquiétudes ou d'incertitudes sur leur avenir, préféreraient laisser leur logement vacant plutôt que de prendre le risque

de le louer et de ne pas pouvoir le retrouver à un moment déterminé, soit parce qu'ils voulaient le vendre pour investir dans un autre secteur ou pour acheter un autre appartement, soit parce qu'ils avaient besoin de cet appartement pour loger des membres de leur famille.

Par conséquent, cet article prévoit un bail de courte durée, dès lors qu'est invoqué un motif. Le système existait déjà, mais uniquement pour les Français partant à l'étranger. Nous voulons l'étendre à des familles qui veulent récupérer leur logement pour elles-mêmes ou pour le vendre.

Tel est l'objet de l'article 10.

Le Gouvernement est donc défavorable à l'amendement n° 139, qui crée une rigidité supplémentaire. Un bailleur peut très légitimement vouloir reprendre, pour des raisons professionnelles ou familiales, un logement qui n'était pas son domicile propre.

Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 19 rectifié *bis*, qui est intéressant.

En revanche, s'agissant de l'amendement n° 334, nous pensons qu'il est nécessaire que soit confirmée par écrit au locataire deux mois à l'avance la raison d'être de la reprise, afin d'éviter des complications qui surviendraient par manque d'information.

C'est la raison pour laquelle, comme M. le rapporteur, le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 334.

En ce qui concerne l'amendement n° 140, le Gouvernement est défavorable. En effet, dès la conclusion du bail, le locataire sait à quelle date il est susceptible de devoir quitter son logement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 139, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je vais maintenant mettre aux voix l'amendement n° 19 rectifié *bis*.

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Michel Darras. L'amendement n° 19 rectifié *bis*, qui va maintenant être mis aux voix, nous paraît moins critiquable que l'amendement n° 334 de M. Balarello. Nous allons donc probablement nous abstenir ou peut-être voter contre, car il est contraire à nos deux amendements. Mais, si j'ose dire, nous voterions encore moins l'amendement n° 334 s'il était mis aux voix.

M. le président. Monsieur Darras, il va de soi que, si l'amendement n° 19 rectifié *bis* est adopté, les autres amendements n'auront plus d'objet.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 19 rectifié *bis*, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, les amendements n°s 334 et 140 n'ont plus d'objet.

Je vais mettre aux voix l'article 10, modifié.

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Michel Darras. Je vais finalement vous donner la raison essentielle pour laquelle nous allons voter contre l'article 10, c'est-à-dire la raison qui nous avait incités à déposer l'amendement n° 140. Le terme d'un contrat et le départ d'un locataire sont choses importantes.

On ne peut pas se reposer sur le fait de savoir qu'un mariage sera avancé ou retardé et que la fiancée risque d'aller coucher sous les ponts. Il y a donc nécessité de date certaine et d'engagement de la responsabilité du bailleur pour éviter les litiges.

Comme le texte de l'article 10 maintient le préavis de deux mois, il ne répond pas suffisamment à nos yeux à ces conditions ; aussi voterons-nous contre l'ensemble de l'article 10.

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

Je mets aux voix l'article 10, modifié.

M. Charles Lederman. Le groupe communiste vote contre.

(L'article 10 est adopté.)

Article 11

M. le président. « Art. 11. - Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 14. »

Je suis saisi de deux amendements identiques.

Le premier, n° 211, est présenté par MM. Taittinger, Jean Boyer et les membres du groupe de l'U.R.E.I.

Le second, n° 346, est présenté par MM. Boileau, Colin, Mercier, Brantus, les membres du groupe de l'union centriste et M. Delga.

Tous deux tendent à rédiger comme suit cet article :

« Le locataire peut résilier le contrat de location au terme de chaque année de ce contrat dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 14.

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

La parole est à M. Taittinger, pour défendre l'amendement n° 211.

M. Pierre-Christian Taittinger. Cet amendement est très simple. Il paraît normal d'autoriser le locataire à résilier son bail au terme de chaque année, sauf dans un certain nombre de cas spécifiques où il pourra le résilier à tout moment, pour des causes familiales, de santé ou d'emploi.

M. le président. La parole est à M. Jean Faure, pour défendre l'amendement n° 346.

M. Jean Faure. Nous avons déposé cet amendement pour les raisons que vient de présenter à l'instant notre collègue M. Taittinger. Nous nous rallierons donc bien volontiers à son amendement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 211 et 346 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission est favorable à ces amendements.

Le rapporteur avait lui-même pensé à proposer un tel amendement. Cependant, il s'est posé la question de savoir si n'importe quelle résiliation ne pouvait pas, de toute façon, se « raccrocher » à une raison financière professionnelle, familiale ou de santé.

M. Charles Lederman. N'importe laquelle ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La rédaction de l'amendement n° 211 me paraît, au moins sur le plan intellectuel, plus satisfaisante, même si je ne pense pas que, en pratique, cela changera grand-chose.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n°s 211 et 346 ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

La présentation qui avait été faite par le rapporteur de l'Assemblée nationale avait démontré qu'il valait mieux faire simple lorsque c'était possible, que les raisons financières, professionnelles, familiales et de santé recouvraient l'ensemble du dispositif et que, donc, la première partie du texte se suffisait à elle-même. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement s'était rallié à l'avis de l'Assemblée nationale.

M. le président. Je vais mettre aux voix les amendements identiques n°s 211 et 346.

M. Charles Lederman. Je demande la parole, contre ces amendements.

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

M. Charles Lederman. L'article 11 prévoit que « le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 14 ».

Or, si je me réfère à l'article 14, je lis : « Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire

peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. »

Lorsque nous examinerons l'article 14, j'expliquerai la position de mon groupe sur cet article.

Pour en revenir aux amendements nos 211 et 346, qui portent sur l'article 11, j'avoue que je ne comprends pas leur motivation si ce n'est encore une fois qu'ils tendent à rendre plus difficile la situation du locataire, ce que, compte tenu de la disparité des possibilités entre les locataires et les bailleurs, nous ne pouvons accepter.

Quant au deuxième alinéa de ces amendements, je ne vois pas très bien comment il pourrait être appliqué dans la mesure où l'on pourrait dire : c'est tout ou rien.

Nous voterons donc contre les deux amendements.

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Michel Darras. Pièce à pièce et petit à petit, les amendements de la commission des lois et de la majorité du Sénat détruisent - même partiellement comme dans ce cas - l'équilibre que le projet de loi initial ou le texte adopté par l'Assemblée nationale tendaient à maintenir, insuffisamment à nos yeux sur certains articles, entre les locataires et les bailleurs.

Nous voterons donc contre les amendements présentés.

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

Je mets aux voix les amendements identiques nos 211 et 346, acceptés par la commission et pour lesquels le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(Les deux amendements sont adoptés.)

M. le président. En conséquence, l'article 11 est ainsi rédigé.

Article 12

M. le président. L'article 12 a été supprimé par l'Assemblée nationale, mais je suis saisi de quatre amendements tendant à le rétablir, qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 20, présenté par M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, tend à le rétablir dans la rédaction suivante :

« Les dispositions de l'article 10 peuvent être invoquées :

« a) Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus par la société au profit de l'un des associés ;

« b) Lorsque le logement est en indivision par tout membre de l'indivision. »

Le deuxième, n° 141 rectifié, déposé par MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Boëuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés, vise à rétablir ce même article dans la rédaction suivante :

« Les dispositions du deuxième alinéa de l'article 9 et celles de l'article 10 peuvent être invoquées :

« a) 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 ;

« b) Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, par la société au profit de l'un des associés ;

« c) Lorsque le logement est en indivision, par tout membre de l'indivision. »

Le troisième, n° 212 rectifié, présenté par MM. Taittinger, Jean Boyer, Balarello et les membres du groupe de l'U.R.E.I., et le quatrième, n° 347, déposé par MM. Boileau, Colin, Brantus, Mercier et les membres du groupe de l'union centriste, sont identiques.

Tous deux ont pour objet de rétablir l'article 12 dans la rédaction suivante :

« Les dispositions de l'article 10 peuvent être invoquées :

« a) Pour le local auquel il a vocation, par l'associé d'une société ayant pour objet la construction ou l'acqui-

sition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance ;

« b) Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, par la société au profit de l'un des associés ;

« c) Lorsque le logement est en indivision, par tout membre de l'indivision. »

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 20.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Cet amendement vise à rétablir, au moins partiellement, l'article 12 du projet de loi initial qui a été supprimé par l'Assemblée nationale.

Cet article 12 permet de retrouver la transparence des sociétés d'indivision. Autrement dit, les conditions dans lesquelles l'article 10 du projet de loi peut être utilisé s'appliqueraient aussi, d'une part, lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, par la société au profit de l'un des associés et, d'autre part, quand le logement est en indivision, par tout membre de l'indivision.

Cet amendement n° 20 n'a pas envisagé la reprise du paragraphe a de l'article 12 du projet de loi initial considérant que, en l'espèce, c'était non pas la société qui allait louer, mais l'associé propriétaire des parts donnant vocation à tel ou tel local.

Cependant, si l'un d'entre vous m'apportait un démenti en le justifiant, je l'accepterais.

Le deuxième alinéa de l'article 12 du projet de loi initial était ainsi rédigé :

« a) 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 ; »

Dans ce cas, le propriétaire bailleur est non la société mais l'associé lui-même, qui a vocation à l'attribution ou à la jouissance du logement en question.

M. le président. La parole est à M. Laucournet, pour défendre l'amendement n° 141 rectifié.

M. Robert Laucournet. Cet amendement va plus loin que le texte proposé par la commission, qui ne vise qu'à rétablir les paragraphes a et b de l'article 12 initial.

Cet amendement n° 141 rectifié vise, en effet, à rétablir l'article 12 du projet de loi initial, article qui assimile à des bailleurs personnes physiques l'associé d'une société d'attribution, les membres d'une société civile constituée entre personnes d'une même famille ou les membres d'une indivision et qui a été supprimé au motif que le projet de loi amendé ne ferait plus de distinction entre personnes physiques et personnes morales. C'est erroné dans la mesure où, après débat, l'Assemblée nationale a décidé de ne pas étendre le bénéfice des dispositions de l'article 10 aux personnes morales.

Dès lors, à notre sens, l'article 12 conserve sa raison d'être. En effet, même si les cas qu'il vise sont rares, ils sont délicats à trancher et, dans le silence de la loi, ils risquent de donner lieu à des contentieux lourds et dommageables pour les parties en cause, sauf à considérer qu'à la lumière des débats l'intention du législateur était d'exclure du bénéfice de l'article 10 les personnes visées à l'article 12.

M. le président. La parole est à M. Taittinger, pour présenter l'amendement n° 212 rectifié.

M. Pierre-Christian Taittinger. Monsieur le président, cet amendement procède du même esprit que ceux qui ont été défendus par MM. Dejoie et Laucournet. A une nuance près, il traduit la même préoccupation, en proposant le rétablissement de cet article.

Pour éviter tout malentendu, je rappelle à M. Darras que nous n'avons pas la volonté de déséquilibrer ce texte ; loin de nous cette idée. Au contraire, nous recherchons, par cet amendement, l'équilibre le plus juste possible.

Nous estimons que la loi de 1982, la loi Quilliot que j'ai moi-même votée, je le reconnais, a eu des effets que nous ne pouvions pas supposer à l'époque et qui se sont révélés

néfastes. Il faut donc la corriger sans s'énerver, sans hausser le ton, sans passionner le débat. Essayons simplement d'élaborer un meilleur texte.

Telle est en quelque sorte la philosophie de cet amendement, monsieur le président.

M. le président. La parole est à M. Laurent, pour défendre l'amendement n° 347.

M. Bernard Laurent. Monsieur le président, monsieur le ministre, il semble que les opinions convergent en faveur du rétablissement de l'article 12. En effet, notre groupe estime qu'il est nécessaire de rétablir cet article pour l'application de l'article 10 tel qu'il figurait dans le texte initial du projet de loi, puisque celui-ci réserve aux seuls bailleurs personnes physiques la faculté de conclure, sous certaines conditions, un contrat d'une durée inférieure à trois ans.

La suppression de l'article 12 par l'Assemblée nationale était fondée sur la disparition de la distinction entre les bailleurs personnes physiques et les bailleurs personnes morales au regard de la durée du bail - c'était l'article 9. Mais il a été omis que cette distinction subsistait au regard de l'article 10 : c'est une raison supplémentaire de maintenir cet amendement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 141 rectifié, 212 rectifié et 347 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Cet avis est relativement difficile à exposer. Comme je l'ai déjà indiqué, l'article 12 supprimé par l'Assemblée nationale ne devait pas poser de problème en lui-même. En effet, qui opère la location ? C'est l'associé qui est, par hypothèse, une personne physique, puisqu'il a vocation à l'attribution et à la jouissance et non la société.

La commission des lois n'a retenu que les paragraphes *b* et *c* de cet article 12 qui deviennent les paragraphes *a* et *b*. Bien évidemment, les rapporteurs s'en rapportent à la sagesse du Sénat sur les autres amendements, ne voyant aucun inconvénient au rétablissement du paragraphe *a* initial. Ils se demandent cependant si ce rétablissement présente une réelle justification et une réelle utilité juridiques.

M. le président. Monsieur le rapporteur, je me permets d'attirer votre attention sur le fait que l'amendement n° 141 rectifié vise le deuxième alinéa de l'article 9 en plus de l'article 10, ce qui n'est pas le cas des amendements n°s 212 rectifié et 347. Pouvez-vous donner des éclaircissements au Sénat sur ce point ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission est défavorable à l'amendement n° 141 rectifié.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n°s 20, 141 rectifié, 212 rectifié et 347 ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Les distinctions entre personnes morales et personnes physiques ont été systématiquement supprimées du projet de loi, sauf à l'article 10. Ce dernier ouvre, en effet, une possibilité de bail court qui ne peut visiblement intéresser que des personnes physiques, elles seules pouvant invoquer des raisons professionnelles ou familiales.

L'Assemblée nationale a souhaité restreindre l'utilisation du bail court aux seules personnes physiques, sans l'étendre, par assimilation, à certaines personnes morales ou groupements de personnes physiques. J'ai accepté cette proposition. Je comprends cependant les raisons invoquées par M. le rapporteur et les auteurs des amendements n°s 20, 212 rectifié et 347. Aussi m'en remettrai-je à la sagesse du Sénat.

J'ajoute que le Gouvernement partage l'avis de la commission sur l'amendement n° 141 rectifié.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 20.

M. Charles Lederman. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Lederman, contre l'amendement.

M. Charles Lederman. Je ne vois pas comment les dispositions de cet amendement pourraient être appliquées d'une façon que je qualifierais de normale. En effet, l'article 12 dispose que : « Les dispositions de l'article 10 peuvent être invoquées : a) Lorsque le bailleur est une société civile... »

Je rappelle les termes du premier alinéa de cet article 10 :

« Quand un événement précis justifie que le bailleur personnel physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an... »

Pour le moment, laissons de côté la personne physique puisqu'il s'agit, à l'article 12, d'une société civile constituée entre différentes personnes. Nous obtiendrions donc la rédaction suivante : « Quand un événement précis justifie que le bailleur, société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus par la société, ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles... ». Or, une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré peut facilement comporter une vingtaine de personnes ; c'est déjà une société importante.

S'agissant des expressions : « Quand un événement précis », « pour des raisons professionnelles ou familiales », étant donné qu'il s'agit de l'attribution, non pas à la société elle-même mais à une personne faisant partie de la société, allez-vous préciser quelles sont les quinze ou vingt situations qui justifieraient la reprise ?

Vous allez donner éventuellement à une vingtaine de personnes la possibilité de bénéficier de l'application de votre amendement. Au moment où le fait précis se produit, on peut imaginer facilement qu'il concerne deux personnes en même temps ; à qui donnerez-vous la préférence ? On nous a parfois fait le reproche de ne pas voir les choses de façon concrète. Mais comment réglerez-vous ce cas ?

Le problème se pose exactement de la même façon, s'agissant d'un logement en indivision, pour tout membre de l'indivision. En général, l'indivision concerne deux personnes mais, en cas de succession, il peut s'agir d'un nombre infini de personnes. En cas d'indivision par voie de succession, au moment de l'établissement de l'acte, à quel nom l'établirez-vous ? Au nom de toute la succession ?

Vous élaborez un texte en essayant, je le répète, d'avantager le plus grand nombre possible de bailleurs. Voilà uniquement ce que vous recherchez. Mais vous voulez être tellement favorable aux propriétaires dans votre philosophie - c'est ainsi qu'il faut dire quand il s'agit de ce texte ; il paraît que « philosophie » signifie « amour de la sagesse », je ne suis pas persuadé qu'en l'espèce, ce soit bien le cas ! - vous voulez tellement prévoir tout ce qui peut leur être bénéfique, que vous finissez par rendre ce texte parfaitement inapplicable.

Je vous ai déjà parlé des locaux meublés, j'y reviens et j'y reviendrai aussi souvent qu'il sera nécessaire. Je vous ai cité un autre exemple tout à l'heure. En voilà un troisième. S'il vous plaît, que l'on m'explique comment tout cela pourra être applicable !

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Il n'est absolument pas question pour nous d'agir tout le temps dans l'intérêt des propriétaires. Cette interprétation ne correspond nullement à la réalité.

Quel est l'esprit de l'article 10, dont l'article 12 invoque l'application dans certains cas ?

Le but de l'article 10 est de faire en sorte que des logements libres ne restent pas inhabités et soient, en fait, forcément au bénéfice des locataires, occupés pendant un temps limité dans certaines circonstances. Je ne sais pas que l'on puisse prétendre qu'il y va encore de l'intérêt des propriétaires !

Quant aux modalités d'application, je ne partage pas du tout l'inquiétude qui a été exprimée. Le texte du projet de loi dit : « un événement précis » ; comment peut-on imaginer qu'un événement précis puisse s'appliquer à tous ou à plusieurs membres d'une indivision, à tous ou à certains membres d'une société civile ? A ce moment-là, il ne s'agit plus d'un événement mais de deux, trois ou quatre et ils ne peuvent pas être précis.

M. Charles Lederman. Et plusieurs mariages dans une famille !

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Michel Darras. Mon explication de vote concerne nécessairement l'amendement n° 20 car, s'il était adopté, les autres amendements deviendraient sans objet.

Je m'étais un instant assoupi, mon collègue M. Laucournet ayant bien voulu prendre le relais, mais M. le président Taittinger m'a réveillé. Il m'a amené à me pencher sur la liasse des amendements. (*Sourires.*)

J'ai constaté, sans trouver d'explication, que l'amendement de la commission éliminait les dispositions du paragraphe a du texte initial.

J'ai constaté également, monsieur Taittinger, et avec joie, que l'amendement n° 141 rectifié était absolument identique à l'amendement n° 212 présenté par le groupe socialiste. Permettez-moi de m'en réjouir, et d'espérer que, pour pouvoir ensuite voter votre amendement et le nôtre, vous allez voter contre l'amendement de la commission.

M. Pierre-Christian Taittinger. Je demande la parole.

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

M. Pierre-Christian Taittinger. Je vais simplement rassurer M. Lederman, qui nous a fait part de ses angoisses avec son talent habituel.

Il existe quand même un droit très clair en France concernant l'indivision. Le droit de l'indivision existe. La loi et les tribunaux règlent les problèmes de l'indivision. Il n'y a pas de jaillissement métaphysique à propos des indivisions.

M. Charles Lederman. Les indivisés auront les mêmes droits, vous le savez bien, monsieur Taittinger.

M. Pierre-Christian Taittinger. Exactement, pourquoi les ignorer ?

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

Je mets aux voix l'amendement n° 20, pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. L'article 12 est donc rétabli dans cette rédaction.

En conséquence, les amendements nos 141 rectifié, 212 rectifié et 347 deviennent sans objet.

Article 13

M. le président. « Art. 13. - En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1751 du code civil, au profit de son conjoint, de ses ascendants, de ses descendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient effectivement avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile.

« Lors du décès du locataire, sans préjudice de l'application des dispositions des sixième et septième alinéas de l'article 832 du code civil, le contrat de location est transféré au conjoint survivant, aux ascendants, aux descendants, au concubin notoire ou aux 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 personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résolu de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier. »

Par amendement n° 21, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose, dans le premier alinéa de cet article, après le mot : « continue : », de rédiger comme suit la fin de l'alinéa :

« - au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil ;

« - au profit des descendants qui vivaient avec lui à la date de l'abandon du domicile ;

« - au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Luc Dejoie, rapporteur. L'amendement n° 21 a pour objet non pas de rédiger différemment le texte, mais d'opérer un classement entre les bénéficiaires de la continuation du bail.

Il détermine que le bail peut profiter au conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil, aux descendants qui vivaient avec lui à la date de l'abandon du domicile, aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge qui vivaient avec le locataire depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Il s'agit d'un amendement de clarification qui prévoit une obligation de résidence d'une année pour un certain nombre de personnes.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement est favorable à cet amendement, car la rédaction proposée lève certaines ambiguïtés que comportait la rédaction initiale.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 21, accepté par le Gouvernement.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Par amendement n° 22, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose de rédiger comme suit le deuxième alinéa de l'article 13 :

« Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :

« - sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 832 du code civil au conjoint survivant ;

« - aux descendants mineurs qui vivaient avec lui à la date du décès ;

« - aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge qui vivaient avec lui à la date du décès. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Cet amendement reprend en fait, pour le deuxième alinéa de l'article 13, les mêmes dispositions que l'amendement précédent pour le premier. Il ne s'agit plus ici de l'abandon par le locataire, mais du décès de celui-ci.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement est favorable à cet amendement à condition qu'il soit précisé que le contrat de location est transféré aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

Je pense qu'il s'agit là d'un oubli. S'il est comblé, le Gouvernement sera satisfait.

M. le président. Monsieur le rapporteur, souhaitez-vous rectifier votre amendement, selon le souhait de M. le ministre ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Oui, monsieur le président, car, comme vient de l'indiquer M. le ministre, il s'agit d'un oubli.

M. le président. Il s'agira donc de l'amendement n° 22 rectifié, ainsi conçu :

« Rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

« Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :

« - sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 832 du code civil au conjoint survivant ;

« - aux descendants mineurs qui vivaient avec lui à la date du décès ;

« - aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 22 rectifié, accepté par le Gouvernement.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Par amendement n° 23, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose, au dernier alinéa de l'article 13, après les mots : « le contrat de location est », de remplacer le mot : « résolu » par le mot : « résilié ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Il s'agit d'un amendement purement rédactionnel qui se justifie par son texte même, le mot : « résilié » paraissant en effet mieux adapté.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Favorable.

M. Michel Darras. Le groupe socialiste votera « résolument » pour cet amendement ! (Sourires.)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 23, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 13, modifié.

(L'article 13 est adopté.)

Article 14 et article additionnel

M. le président. « Art. 14. - Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

« Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

« A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« Ces dispositions s'appliquent à la proposition de renouvellement mentionnée à l'article 9. »

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

Le premier, n° 142, présenté par MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés, tend à rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois pour des raisons financières personnelles, familiales, professionnelles, ou de santé. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. »

Le deuxième, n° 325, déposé par MM. Moutet, Pelletier, les membres du groupe de la gauche démocratique, apparenté et rattachés, vise, dans la première phrase du premier alinéa de ce même article, après les mots : « le délai de préavis applicable au congé », à insérer les mots : « ou à la proposition de renouvellement ».

Le troisième, n° 326, présenté par MM. Moutet, Pelletier et les membres du groupe de la gauche démocratique, apparenté et rattachés, a pour objet, toujours dans la première phrase du premier alinéa de l'article 14, de supprimer les mots : « lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur ».

Le quatrième, n° 143, déposé par MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés, a pour but de compléter le premier alinéa de l'article 14 par la phrase suivante : « Le délai de préavis court à compter du premier jour du mois suivant la réception de la lettre recommandée ou la signification de l'acte d'huissier. »

Le cinquième, n° 24, présenté par M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, tend à compléter le premier alinéa de l'article 14 par une phrase ainsi rédigée : « Le délai de préavis court un jour franc après réception de la notification du préavis ou de la signification d'huissier. »

La parole est à M. Laucournet, pour défendre l'amendement n° 142.

M. Robert Laucournet. Monsieur le président, les quatre amendements que nous allons présenter visent, à notre sens, à équilibrer, comme le disait M. Taittinger tout à l'heure, cet article qui définit les conditions de délais dans lesquelles le bailleur et le locataire peuvent donner congé.

Sur ce premier amendement n° 142, notre intention est de ne pas limiter aux seuls cas de mutation ou de perte d'emploi la faculté accordée aux locataires de donner congé dans un délai réduit mais de l'étendre à des raisons financières, familiales, professionnelles ou de santé, toutes raisons qui recouvrent des événements susceptibles de perturber de manière grave les conditions de vie du locataire.

Nous savons qu'actuellement, compte tenu de la crise, du chômage, de tels cas peuvent se produire dans la vie pratique des locataires.

M. le président. La parole est à M. Moutet, pour défendre les amendements n°s 325 et 326.

M. Jacques Moutet. L'amendement n° 325 vise à préciser que le délai de préavis est bien le même pour le congé et la proposition de renouvellement.

Quant à l'amendement n° 326, nous l'avons déposé pour tenir compte d'une concordance de vues existant entre les représentants des propriétaires et ceux des locataires. Ainsi, une note de l'association F.O.-Consommateurs précise qu'il serait convenable d'harmoniser les délais de préavis, le délai de trois mois paraissant suffisant, que le congé soit donné à l'initiative du bailleur ou du locataire.

M. le président. La parole est à M. Laucournet, pour défendre l'amendement n° 143.

M. Robert Laucournet. Cet amendement a pour objet de fixer la date d'effet du délai de préavis.

Pour des raisons de clarté et de meilleure information des locataires, il est préférable de poser un principe général, celui de faire courir le délai de préavis à compter du premier jour d'un mois.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 24 et pour donner l'avis de la commission sur les amendements n°s 142, 325, 326 et 143.

M. Luc Dejoie, rapporteur. L'amendement n° 24 est presque rédactionnel : il n'a d'autre objet que de préciser le point de départ du délai de préavis et d'éviter ainsi toute ambiguïté afin de prévenir tout contentieux éventuel.

L'amendement n° 142 tend à ramener le délai à un mois. La commission y est défavorable car ce délai est manifestement trop court.

Quant à l'amendement n° 325, nous en approuvons l'esprit, mais nous estimons que la question est déjà réglée par l'article 9, qui se réfère à cet article 14 en prévoyant à la fois le congé et la proposition de renouvellement. Par conséquent, il ne nous semble pas indispensable de le préciser à nouveau.

La commission a également émis un avis défavorable sur l'amendement n° 326 : dans la période que nous vivons, placer sur le même pied locataire et bailleur n'est pas souhaitable. Il est plus facile pour un bailleur de trouver un nouveau locataire dans un délai de trois mois que pour un locataire de trouver un autre logement dans un délai de six mois.

La commission est, enfin, défavorable à l'amendement n° 143. Si nous l'adoptions, en effet, nous créerions des situations d'inégalité. Ainsi, un locataire qui recevrait la lettre recommandée le 2 d'un mois serait plus favorisé qu'un autre qui la recevrait le 28 du même mois.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n°s 142, 325, 326, 143 et 24 ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Pour ce qui est de l'amendement n° 142, je rappelle que le locataire peut déjà résilier son bail à tout moment pour des raisons professionnelles, familiales, personnelles ou de santé, en application de l'article 11. Il nous semble donc que nous irions trop loin en revenant à un mois de délai de préavis

dans des cas aussi généraux. Le délai réduit doit être limité aux seuls cas de mutation ou de perte d'emploi. L'avis du Gouvernement est donc défavorable.

L'amendement n° 325 est satisfait par la rédaction du dernier alinéa de l'article 14. Je souhaiterais donc que M. Moutet puisse le retirer.

En ce qui concerne l'amendement n° 326, je partage totalement l'analyse de M. le rapporteur. Le locataire et le bailleur ne sont pas dans des situations identiques : trouver un nouveau locataire est beaucoup plus facile, hélas, que trouver un nouveau logement, du moins dans la situation actuelle car certains éléments peuvent s'inverser, comme c'est le cas aujourd'hui en République fédérale d'Allemagne.

Les amendements n°s 24 et 143 visent à préciser le point de départ des délais de préavis. Or cette question est déjà traitée par l'article 668 du code de procédure civile. C'est pour cette raison que, avec l'accord du Gouvernement, l'Assemblée nationale avait repoussé des amendements analogues afin de ne pas surcharger le texte. Il me semble donc préférable d'en rester là.

Toutefois, si, pour des raisons de meilleure information des parties, le Sénat souhaitait adopter l'un de ces amendements, ma préférence irait, bien sûr, à l'amendement n° 24. Il n'y a pas, en effet, de raison de ne faire courir le délai de préavis qu'à compter du premier jour du mois qui suit la notification.

En résumé, monsieur le président, le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 142, il souhaite le retrait de l'amendement n° 325 et il est défavorable aux amendements n°s 326, 143 et 24.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 142, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Monsieur Moutet, l'amendement n° 325 est-il maintenu ?

M. Jacques Moutet. Je vais donner satisfaction à la fois à la commission et au Gouvernement en retirant cet amendement. Il est vrai que j'aurais dû demander la suppression du dernier alinéa de l'article 9 !

M. le président. L'amendement n° 325 est retiré.

Je vais maintenant mettre aux voix l'amendement n° 326.

M. Jacques Moutet. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Jacques Moutet. L'Etat a trop souvent tendance à vouloir décider de ce qu'est le bien des uns des autres, à se juger le plus capable d'interpréter la pensée de chacun. A partir du moment où les représentants des locataires et ceux des bailleurs sont d'accord pour fixer un même délai, je ne comprends pas pourquoi le Gouvernement tient à ce qu'il soit différent. Je maintiens donc mon amendement n° 326.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 326, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

Plusieurs sénateurs. Il y avait doute !

M. le président. Absolument pas.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 143, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 24.

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

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

M. Charles Lederman. Je ne sais pas si M. le rapporteur répondra à l'argumentation de M. le ministre concernant l'article 668 du code de procédure civile, aux termes duquel « la date de la notification par voie postale est, à l'égard de celui qui y procède, celle de l'expédition, et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de la réception de la lettre ».

Il nous apparaît, en effet, que l'amendement n° 24 n'est pas du tout conforme à cet article 668 du code de procédure civile. Quel texte appliquera-t-on ? Certains se prévaudront de l'article 14 de cette loi, dans la rédaction de l'amendement n° 24, tandis que d'autres pourront demander l'application de l'article 668 du code de procédure civile. Il risque donc d'y avoir conflit si les deux textes coexistent.

En outre, la rédaction de cet amendement ne me paraît pas très claire : « Le délai de préavis court un jour franc après réception de la notification du préavis ou de la signification d'huissier ». Pour la signification d'huissier, il n'y a pas de problème : il s'agit du jour où l'huissier se présente pour remettre l'acte. Si le destinataire n'est pas présent, il le prévient par lettre recommandée. La date est donc celle du jour où l'huissier s'est présenté.

Pour ce qui est de la réception de la notification du préavis, en revanche, un problème peut se poser : que signifie le mot « réception » ? Supposons que le facteur se présente pour remettre la lettre recommandée. Si l'intéressé n'est pas là, l'accusé de réception n'est pas signé et il retourne à la poste. A quel moment intervient la « réception » ? Est-ce au moment où le facteur vient remettre la lettre recommandée, qui ne peut pas être acceptée par le destinataire s'il est absent ? Est-ce à partir du quinzième jour qui suit la tentative de remise, si la personne n'est pas venue chercher l'accusé de réception, que court le délai ? Enfin - troisième hypothèse - est-ce le jour où sera faite la deuxième présentation de la lettre et où le destinataire signera l'accusé de réception qui sera pris en compte ?

Telles sont les raisons pour lesquelles l'amendement n° 24, qui recèle tous les risques, les ambiguïtés et les incertitudes que je viens de souligner, ne devrait pas être retenu.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. S'agissant de savoir si c'est l'article du code de procédure civile ou l'amendement ainsi voté qui s'appliquerait, il est bien évident que c'est l'amendement puisqu'il constitue un texte général d'ordre public. Il n'y aurait aucune ambiguïté sur ce point.

Par ailleurs, suite aux différentes questions qui ont été posées, il faut bien lire : « après notification du préavis ou de la signification d'huissier ».

M. Charles Lederman. Cela signifie quoi ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Quand celui qui l'a reçue a signé l'accusé de réception !

M. Charles Lederman. Et s'il ne le signe pas, comme cela se produit régulièrement ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Dans ce cas, il y aura lieu de faire une signification d'huissier.

M. Charles Lederman. Ce n'est pas si évident ! Je vous garantis qu'il y aura du tintouin.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je ne le pense pas. L'avenir le dira !

M. Charles Lederman. Pourquoi compliquer les choses ?

M. Louis Virapoullé. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Louis Virapoullé. Je serai extrêmement bref.

M. Charles Lederman. Ça m'étonnerait !

M. Louis Virapoullé. Monsieur le rapporteur, tout en étant, bien sûr, solidaire avec vous, je dois dire qu'en ce qui concerne la lettre recommandée le problème se pose de savoir où se situe sa date de réception.

Et si la personne ne vient pas la retirer ? Cette autre hypothèse pourrait être évoquée. Dans ces conditions, le problème de la date va se prolonger dans le temps et il faudra peut-être faire appel à la sommation d'huissier, laquelle peut se traduire par l'expédition d'une autre lettre recommandée. En effet, si l'huissier ne trouve pas la personne, il sera obligé de faire ce que l'on appelle un dépôt en mairie et d'envoyer une nouvelle lettre recommandée.

Dans une matière aussi délicate que celle de la réception, déjà visée à l'article 668 du code de procédure civile, je me demande, tout en restant, bien sûr, solidaire de la commission des lois, s'il ne convient pas de faire preuve d'une certaine prudence.

M. le ministre, tout à l'heure, en nous rappelant cette disposition, a non seulement fait preuve de prudence, mais a manifesté son esprit de juriste pur.

M. Charles Lederman. C'est une solidarité *a contrario* !

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'amendement n° 24.

(L'amendement est adopté.)

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour un rappel au règlement.

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

M. Michel Darras. Monsieur le président, étant donné les conditions dans lesquelles est intervenu le vote sur l'amendement n° 326, je me demande - en faisant preuve de beaucoup de prudence - s'il n'y aurait pas lieu d'appliquer l'article 43 du règlement du Sénat.

Toutefois, à la lecture de ce texte, je m'aperçois que, si je peux formuler un vœu, je ne peux pas présenter de demande. En effet, l'article 43, en son premier alinéa, est ainsi conçu : « Avant le vote sur l'ensemble d'un projet ou d'une proposition, le Sénat peut décider, sur la demande d'un de ses membres, que le texte sera renvoyé à la commission pour coordination. » Or, du point de vue de la coordination, il n'y a rien à redire à l'amendement n° 326.

Mais il est aussi ajouté - c'est une disposition que nous avons utilisée aux aurores voilà peu de temps, lors de la session d'automne de l'année dernière - qu'il peut y avoir renvoi pour coordination ou pour seconde délibération sur demande, cette fois, du Gouvernement ou de la commission.

La raison de ma suggestion au Gouvernement ou à la commission, ou aux deux, est qu'il y a eu, je crois, un erreur dans le déroulement de ce vote. Il semble, monsieur le président - vous me direz si je me trompe - que vous ayez considéré qu'aucune main ne s'était levée pour voter contre, contrairement à ce qu'ont constaté des collègues qui ont une meilleure vue que moi.

Sachant que l'on ne peut pas mettre en cause, autrement que par l'article 43, une disposition votée, et me devant d'ajouter que cette disposition n'a pas notre agrément - il serait hypocrite de ma part de ne pas le préciser - je souhaiterais que soit le Gouvernement, soit la commission demande une seconde délibération.

M. le président. Votre souci est tout à fait louable, mon cher collègue. Nul n'est infallible, et j'ai pu me tromper. Pour tout vous dire, j'ai vu deux voix contre et trois voix pour. Pour moi, il n'y avait donc absolument aucun doute.

Cela dit - vous l'avez vous-même souligné - c'est avant le vote sur l'ensemble du projet qu'une seconde délibération pourra éventuellement être demandée.

Par amendement n° 144, MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, après le premier alinéa de l'article 14, d'insérer un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« A peine de nullité, le congé notifié par le bailleur ou celui notifié par le locataire en application de l'article 11 indique le motif allégué ; lorsqu'il est donné pour des raisons familiales visées à l'article 10, 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 parole est à M. Laucournet.

M. Robert Laucournet. L'Assemblée nationale, en première lecture, a supprimé le deuxième alinéa de l'article 14, qui concernait la motivation du congé.

Le texte du Gouvernement reprenait là une notion qui figurait déjà dans la loi du 22 juin 1982, en l'exprimant toutefois d'une manière plus concise. Cependant, le principe de la motivation du congé demeurait, et c'est ce principe que nous voulons reprendre par cet amendement.

Ce dernier vise, à peine de nullité, à instaurer l'obligation, d'une part, pour tout bailleur désirant donner congé à son locataire, ce qui permet au juge d'apprécier le caractère légi-

time et sérieux du motif allégué, et, d'autre part, au locataire, pour des raisons financières personnelles, familiales, professionnelles, ou de santé - je reprends la formulation qui n'a pas abouti tout à l'heure - de motiver leur congé. Dans le cas particulier où un bailleur personne physique est appelé à reprendre son local pour des raisons familiales visées à l'article 10, le bailleur est tenu de mentionner les nom, prénoms et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que le lien de parenté avec le bailleur ou son conjoint.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Cet amendement est contraire à l'esprit même de la loi et, bien évidemment, à la position prise par la commission.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Avis également défavorable, monsieur le président.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 144, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

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

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

M. Charles Lederman. Encore une fois, il est question de philosophie, mais il est certain que, si l'on veut éviter l'arbitraire ou, à tout le moins, un abus de la part des bailleurs dans l'exercice de leur droit, il faut admettre que, quand ils donnent congé, celui-ci doit être motivé.

Il faut effectivement que les motifs allégués puissent être connus du locataire à qui le congé est délivré. C'est un motif important pour lequel nous voterons l'amendement n° 144.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 144, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 145, MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, après le premier alinéa de l'article 14, d'insérer un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« La notification du congé par le bailleur dans les conditions prévues à l'article 10 ne fait pas obstacle à la prorogation du contrat de location, par accord exprès entre les parties pour une durée déterminée et non renouvelable qui ne peut excéder un an. »

La parole est à M. Laucournet.

M. Robert Laucournet. Le dernier amendement portant sur l'article 14, qui prévoit la possibilité d'un accord exprès et non renouvelable de prorogation pour un an entre les parties, donnerait plus de souplesse tant pour le bailleur que pour le locataire, qui disposerait ainsi d'un laps de temps supplémentaire pour trouver un nouveau logement. La délivrance du congé ne ferait donc pas obstacle à la prorogation des effets du contrat par accord exprès entre les parties, à condition que ce soit pour une période inférieure à un an.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Défavorable.

J'irai même plus loin. S'agissant d'une notification de congé, on prévoit la possibilité d'une prorogation par accord entre les parties alors que, tout à l'heure, lorsqu'il était proposé une prorogation tacite qui, par hypothèse, présuppose l'accord des parties, tout le monde, semble-t-il, ou à peu près, y compris les auteurs de l'amendement n° 145, était contre.

Je ne comprends donc pas très bien la motivation de cet amendement, car il va exactement dans le sens inverse de ce qui était soutenu tout à l'heure.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur cet amendement n° 145 ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. J'ai essayé de comprendre l'explication de M. le rapporteur et je ne suis pas certain de partager totalement son analyse sur ce point.

Cet amendement peut en effet apporter une plus grande souplesse facilitant la résolution de cas particuliers lorsqu'il y a accord exprès des parties. Dans son principe, il va dans le sens souhaité par le Gouvernement.

Sur la forme, il serait préférable, me semble-t-il, de préciser qu'il s'agit des conditions prévues à l'article 14, et non à l'article 10. De plus, cette disposition pourrait faire l'objet d'un article distinct, car elle concerne plus la durée du bail que les formes et délais de préavis. C'est pourquoi je demande à M. Laucournet de bien vouloir rectifier son amendement, qui tendrait donc à insérer un article additionnel entre les articles 10 et 11.

Cela dit, pour les raisons invoquées précédemment et compte tenu de l'accord exprès entre les parties et de la plus grande souplesse ainsi donnée, le Gouvernement émet un avis favorable sur le fond de cet amendement.

M. le président. La commission est donc défavorable à l'amendement n° 145 et va même plus loin. Le Gouvernement, pour sa part, n'y serait pas hostile, d'une part, s'il visait l'article 14 et non l'article 10, d'autre part, si l'article additionnel qu'il prévoit était inséré entre l'article 10 et l'article 11.

Malheureusement, ce n'est plus possible, le vote sur les articles 10 et 11 étant acquis. Cela pourrait se faire éventuellement à l'occasion d'une seconde délibération.

M. Michel Darras. Je demande la parole.

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

M. Michel Darras. Je pensais bien - mais je ne voulais pas me substituer à vous, monsieur le président, comment le pourrais-je ? - que la proposition de M. le ministre, pour généreuse qu'elle fût, ne pouvait pas être retenue du point de vue réglementaire. On ne peut pas revenir en arrière pour insérer un article additionnel entre les articles 10 et 11. En revanche, on pourrait - lors de la navette, cela me paraît tout à fait acceptable - rectifier ainsi l'amendement n° 145 : « la notification du congé par le bailleur dans les conditions prévues au présent article ne fait pas obstacle... » Restera à trouver le bon emplacement de ce texte en commission mixte paritaire.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je demande la parole.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Monsieur le président, il est en effet possible d'insérer cet article additionnel après l'article 14.

M. Michel Darras. C'est une autre solution.

M. le président. La proposition est donc d'insérer cet article additionnel après l'article 14.

M. Michel Darras. Nous l'acceptons.

M. le président. Le groupe socialiste l'accepte, c'est déjà quelque chose. *(Sourires.)*

J'appellerai l'amendement n° 145 rectifié après le vote sur l'article 14, puisqu'il tend maintenant à insérer un article additionnel après cet article.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 14, modifié.

M. Charles Lederman. Le groupe communiste vote contre.

(L'article 14 est adopté.)

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je demande la parole.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Monsieur le président, en application du quatrième alinéa de l'article 43 du règlement du Sénat, je demande une seconde délibération de l'article 14, compte tenu des conditions dans lesquelles a eu lieu le vote de l'amendement n° 326.

M. Michel Darras. Très bien !

M. le président. J'en prends acte et je vous prierai de bien vouloir renouveler votre demande avant le vote sur l'ensemble du projet de loi. Pour l'instant, malheureusement, elle est prématurée.

Par amendement n° 145 rectifié, MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Cicolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, après l'article 14, d'insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« La notification du congé par le bailleur dans les conditions prévues à l'article 14 ne fait pas obstacle à la prorogation du contrat de location, par accord exprès entre les parties pour une durée déterminée et non renouvelable qui ne peut excéder un an. »

Quel est l'avis de la commission ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La position de la commission était défavorable. La rectification de l'amendement ne modifie guère l'esprit même de son texte.

Si je suis, à titre personnel, tout à fait favorable à la souplesse sous toutes ses formes, je me demande dans quelle mesure on ne complique pas les choses.

Peut-être se pose-t-on la question, ou se la posera-t-on, de savoir si la notification de congé « qui ne fait pas obstacle » n'entraînera pas, par exemple, la nécessité, à l'expiration de cet accord, d'un nouveau congé et, ce, dans quelles conditions, dans quel délai, sous quelle forme ?

Par conséquent, un certain nombre de questions ne sont pas résolues ; cela me permet d'affirmer que la position de la commission ne peut pas être différente de celle qu'elle a définie voilà quelques jours.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 145 rectifié.

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Michel Darras. Nous avons aujourd'hui des degrés dans la défaveur, monsieur le président : tout à l'heure, le ministre n'était pas ou peu favorable - c'est du moins ce que lui avait fait dire la commission - voilà maintenant que la commission est défavorable, « j'irai même plus loin », a dit le rapporteur.

Puis-je vous faire observer - c'est un détail de forme - que nous sommes allés plus loin puisque nous avons transformé cet amendement à l'article 14 en un article additionnel après ce même article 14 ? Mais cela n'est, je vous l'accorde, qu'une plaisanterie.

En revanche, l'important pour nous, c'est que le Gouvernement reconnaisse que cet amendement est justifié, qu'il va dans le bon sens, à savoir la possibilité d'un accord entre les bailleurs et les locataires lorsqu'il y a accord exprès entre eux pour une durée déterminée, non renouvelable, qui ne peut excéder un an.

Par conséquent, nous attachons à nouveau de l'importance à cet amendement sur lequel nous demandons un scrutin public.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 145 rectifié, accepté par le Gouvernement et repoussé par la commission.

Je suis saisi d'une demande de scrutin public émanant du groupe socialiste.

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° 14 :

Nombre des votants	317
Nombre des suffrages exprimés	317
Majorité absolue des suffrages exprimés	159
Pour l'adoption	182
Contre	135

Le Sénat a adopté.

En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 14.

M. Jacques Larché, président de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le président de la commission des lois.

M. Jacques Larché, président de la commission des lois. Je tiens simplement à indiquer au Sénat, bien que ce ne soit pas le moment - la commission aura probablement l'occasion d'en discuter - que nous demanderons une seconde délibération sur cet article.

M. le président. Je vous donne acte de votre intention, monsieur le président.

9

NOMINATION A DES ORGANISMES EXTRAPARLEMENTAIRES

M. le président. Je rappelle que la commission des finances a présenté plusieurs candidatures à des organismes extraparlamentaires.

Je n'ai reçu aucune opposition dans le délai d'une heure prévu par l'article 9 du règlement.

En conséquence, ces candidatures sont ratifiées et je proclame :

- M. Maurice Blin membre de la commission de surveillance de la Caisse des dépôts et consignations ;

- M. Henri Torre membre de la commission supérieure des caisses d'épargne ;

- M. Jacques Mossion membre de la commission centrale de classement des débits de tabac.

Par ailleurs, le Sénat désigne MM. Josy Moinet, Robert Vizet et Jean-Pierre Masseret pour le représenter au sein du conseil d'administration, respectivement de la Caisse nationale des banques, de la Caisse nationale d'industrie et du Conseil national du crédit.

10

MODIFICATION DE L'ORDRE DU JOUR

M. le président. M. le président du Sénat a reçu de M. le ministre chargé des relations avec le Parlement la lettre suivante :

« Paris, le 4 novembre 1986.

« Monsieur le président,

« En application de l'article 48 de la Constitution, le Gouvernement apporte à l'ordre du jour du Sénat les modifications suivantes :

« Mercredi 5 novembre :

« A neuf heures trente, quinze heures et le soir :

« Investissement locatif et accession à la propriété de logements sociaux.

« Jeudi 6 novembre :

« A neuf heures trente, quinze heures et le soir :

« Investissement locatif et accession à la propriété de logements sociaux (suite et fin).

« Eventuellement, organisation économique en agriculture.

« Je vous prie de recevoir, monsieur le président, l'assurance de ma haute considération.

« Signé : André ROSSINOT. »

Acte est donné de cette communication.

En conséquence, l'ordre du jour des séances de demain mercredi 5 novembre et du jeudi 6 novembre est ainsi modifié.

Mes chers collègues, le Sénat voudra sans doute interrompre maintenant ses travaux pour les reprendre à vingt et une heures quarante-cinq. (*Assentiment.*)

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix-neuf heures trente-cinq, est reprise à vingt et une heures quarante-cinq.)

M. le président. La séance est reprise.

11

INVESTISSEMENT LOCATIF ET ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ DE LOGEMENTS SOCIAUX

Suite de la discussion d'un projet de loi déclaré d'urgence

M. le président. Nous reprenons la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, après déclaration d'urgence, tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux.

Le Sénat en est parvenu à l'article 15.

CHAPITRE III

Du loyer et des charges

Article 15

M. le président. « Art. 15. - Le loyer des logements faisant l'objet d'une nouvelle location ou d'un renouvellement du contrat de location est librement fixé entre les parties.

« Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

« Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci ne peut excéder, au terme de chaque année du contrat, la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location. »

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

Le premier, n° 247, présenté par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, vise à remplacer le premier alinéa de cet article par trois alinéas ainsi rédigés :

« Le loyer des logements faisant l'objet d'une première location est fixé entre les parties par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années.

« Ces dispositions s'appliquent également au loyer des logements vacants depuis plus de deux ans.

« Le loyer des logements faisant l'objet d'une nouvelle location est fixé par référence à l'ancien loyer. »

Le deuxième, n° 146, déposé par MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés, a pour objet de remplacer ce même premier alinéa par cinq alinéas ainsi rédigés :

« Le loyer des logements faisant l'objet d'une nouvelle location est librement fixé entre les parties par référence à ceux pratiqués pour les logements équivalents loués depuis moins de trois ans et plus d'un an. La fixation des loyers est déterminée après consultation d'un observatoire du marché locatif créé dans chaque département, au sein de la commission prévue à l'article 40 bis et composé en nombre égal de représentants de l'administration, des locataires et des bailleurs qui établit les barèmes des loyers qui serviront de référence.

« Le loyer des logements faisant l'objet d'un renouvellement du contrat de location évolue en fonction des accords conclus, au sein de la commission nationale prévue à l'article 40, entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et une ou plusieurs organisations de locataires.

« Les accords d'évolution devront tenir compte des loyers sous-évalués par rapport aux conditions pratiquées localement pour des immeubles comparables ainsi que

des travaux d'amélioration réalisés par le bailleur. L'accord prévoira les modalités d'échelonnement des augmentations spécifiques, ci-dessus.

« Les accords ne peuvent déroger aux règles qui sont propres aux logements régis par les articles L.351-2 à L.351-9 du code de la construction et de l'habitation ou aux logements construits à l'aide de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique ni aux conventions d'évolution des loyers applicables aux logements régis par l'article L.353-16 du code de la construction et de l'habitation.

« A défaut d'accord, un décret en Conseil d'Etat peut fixer les conditions d'évolution pour l'année concernée. »

Le troisième, n° 147, présenté également par MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés, tend à remplacer ce même premier alinéa par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le loyer des logements faisant l'objet d'une nouvelle location est fixé entre les parties par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les nouvelles locations de logements comparables. La fixation des loyers est déterminée après consultation d'un observatoire du marché locatif créé dans chaque département au sein de la commission prévue à l'article 40 bis et composé en nombre égal de représentants de l'administration, des locataires et des bailleurs qui établit les barèmes des loyers qui serviront de référence. Il est tenu compte des loyers surévalués et des loyers sous-évalués.

« Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables à la location d'un logement vacant qui n'a pas fait l'objet d'un contrat de location depuis plus de dix-huit mois, ni lorsque cette vacance résulte d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du locataire. »

La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 247.

M. Charles Lederman. L'article 15 est un article important puisqu'il traite de la fixation du loyer et des charges.

L'article, tel qu'il est issu des débats de l'Assemblée nationale, instaure une véritable liberté des loyers à laquelle nous sommes fondamentalement opposés. Par notre amendement n° 247, nous proposons un autre système.

Premièrement, en cas de première location ou de nouvelle location d'un logement vide depuis plus de deux ans, nous proposons que le loyer soit fixé par référence aux loyers pratiqués dans le voisinage.

Cet article ne nous satisfait pas pleinement. Nous avons conscience des risques de dérapage sérieux qu'il comporte. En fait, la seule bonne solution serait une fixation scientifique d'un loyer calculé de façon objective en fonction du service rendu.

Notre proposition nous paraît de nature à limiter considérablement les dysfonctionnements et les perversités liés à la liberté totale des loyers que le Gouvernement a envisagée et qui a été adoptée finalement par l'Assemblée nationale.

Deuxièmement, en cas de renouvellement du contrat de location ou de nouvelle location d'un logement vide depuis moins de deux ans, il importe que le loyer reste le même que pour le locataire précédent, ce loyer étant cependant éventuellement révisé selon la référence habituelle à l'indice du coût de la construction.

Je souligne, à propos de ce dernier point, que la pratique ordinaire de révision des loyers sur la base d'un indice n'est pas non plus très satisfaisante. Nous évoquions déjà cette question en 1982. La révision en fonction d'un pourcentage pousse, en effet, à la fixation au départ d'un niveau de loyer le plus élevé possible. Par exemple, une révision de 5 p. 100 entraîne une hausse de 50 francs par mois pour un loyer de 1 000 francs mais de 150 francs par mois pour un loyer de 3 000 francs. Pourtant les prestations offertes peuvent être identiques, comme c'est le cas actuellement pour un F3 en H.L.M. ou un trois pièces dans le secteur privé.

Tel est donc le dispositif raisonnable, bien que non complètement satisfaisant, que nous proposons d'instituer par l'amendement que je viens de soutenir.

M. le président. La parole est à M. Laucournet, pour défendre l'amendement n° 146.

M. Robert Laucournet. Le Gouvernement entend, dans ce chapitre III qui concerne les loyers et les charges, donner la possibilité de fixer librement le contrat de location entre les parties. C'est le premier alinéa de l'article 15, auquel l'Assemblée nationale a ajouté un second alinéa aux termes duquel « lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux ».

Donc, liberté au départ, mais possibilité d'augmentation en cas de travaux d'aménagement et d'amélioration.

Notre position - c'est bien entendu un point fondamental du débat - est tout à fait différente.

Notre amendement a un double objet. Tout d'abord, il vise à tempérer, dans des limites raisonnables, les hausses possibles des loyers des logements, qui font l'objet d'une nouvelle location. Ainsi, les loyers seront fixés entre les parties par référence à ceux pratiqués pour les logements équivalents loués depuis moins de trois ans et plus d'un an, après consultation d'un observatoire du marché locatif que nous voulons voir créé au niveau départemental.

Monsieur le ministre, vous avez souvent fait référence à la situation de l'Allemagne fédérale, où existe la liberté des loyers, mais c'est une liberté qui est liée à une comparabilité des loyers. C'est à ce problème-là que nous voulons revenir.

Notre deuxième objectif est de faire évoluer les loyers des logements faisant l'objet d'un renouvellement du contrat de location en fonction d'accords conclus au sein de la commission nationale de concertation prévue à l'article 40 du projet de loi, à laquelle vous avez confié seulement une mission de « parler » entre bailleurs et locataires. Nous voulons en faire, nous, l'endroit où se fixeront les relations définitives entre les parties.

Ces accords d'évolution des loyers doivent tenir compte des loyers sous-évalués, des travaux réalisés, et prévoir les modalités d'échelonnement des augmentations dans le temps.

Enfin, à défaut d'accord, nous avons prévu que la puissance publique serait amenée à intervenir pour fixer les conditions d'évolution pour l'année concernée.

C'est ainsi que notre amendement n° 146 prévoit la fixation des loyers déterminée après consultation d'un observatoire du marché locatif créé dans chaque département.

Vous savez déjà que, outre la commission nationale instaurée par l'article 40, nous proposons, par un amendement tendant à insérer un article additionnel 40 bis, l'installation de commissions départementales des rapports locatifs. Nous prévoyons aussi, dans ce même amendement, des dispositifs pour la fixation des loyers par comparaison entre ceux pratiqués dans les mêmes villes ou dans les mêmes agglomérations.

M. le président. La parole est de nouveau à M. Laucournet pour défendre l'amendement n° 147.

M. Robert Laucournet. Cet amendement est un amendement de repli qui a les mêmes objectifs, c'est-à-dire, d'une part tempérer les hausses possibles des loyers faisant l'objet d'une nouvelle location par la prise en considération des loyers pratiqués dans les logements équivalents, après consultation de cette institution que nous voulons rétablir et qui est un observatoire des marchés locatifs et, d'autre part, ne pas rendre applicables dans deux cas précis les dispositions que je viens de citer compte tenu d'un délai de vacance particulièrement long ou d'une vacance consécutive à une décision de justice.

Nous proposons donc un amendement global et un amendement de repli pour tenir compte des réactions que nous allons entendre, je l'imagine, de la part de la commission et du Gouvernement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements nos 247, 146 et 147 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. L'avis de la commission est défavorable sur ces trois amendements.

L'amendement n° 146 présente, aux yeux de la commission, un inconvénient majeur, celui de créer un nouvel organisme, l'observatoire du marché locatif. Il existe, dans notre pays, suffisamment d'organismes de toutes sortes, en tous domaines. La création d'un organisme supplémentaire suffit à

rendre non crédible l'amendement, indépendamment d'autres aspects qui pourraient éventuellement être plus facilement acceptables.

L'amendement n° 147 est contraire à l'esprit même du projet de loi.

L'amendement n° 247, dont l'objet est de déterminer une nouvelle réglementation, est, lui aussi, contraire à l'esprit même du projet de loi qui nous est présenté.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. L'avis du Gouvernement est défavorable, pour les mêmes raisons que celles qu'a avancées M. le rapporteur.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 247, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

Je suis saisi d'une demande de scrutin public émanant du groupe communiste.

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° 15 :

Nombre des votants	317
Nombre des suffrages exprimés	317
Majorité absolue des suffrages exprimés	159
Pour	79
Contre	238

Le Sénat n'a pas adopté.

Je vais mettre aux voix l'amendement n° 146.

M. Robert Laucournet. Je demande la parole.

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

M. Robert Laucournet. Je regrette que dans un débat aussi grave et sur un sujet aussi important le rapporteur de la commission des lois et le ministre n'aient répondu que par un mot : « défavorable ».

J'ai eu l'occasion, lors du débat sur la motion préalable et dans la discussion générale, d'indiquer que nous étions en désaccord fondamental avec vous, pour des raisons de politique économique mais aussi sociale, sur le principe de la liberté totale pour fixer le loyer lors du renouvellement du contrat.

Notre amendement n° 146 avait pour objet de fixer un baromètre de l'augmentation des loyers, afin d'aboutir à la détermination de prix comparables. Qu'en sera-t-il avec la liberté que vous instaurerez ?

Comme vous, monsieur le ministre, nous sommes des praticiens du logement, dans nos villes, dans nos offices, dans nos quartiers ; nous serons bien placés pour constater les dégâts que va provoquer votre système. Vous aviez pourtant à votre disposition des méthodes éprouvées depuis 1982 : la concertation, la discussion entre bailleurs et locataires, qui n'avaient pas donné de si mauvais résultats, au sein des comités départementaux de l'habitat ; les commissions de règlement des loyers dus pour les offices nous avaient également permis de régler paritairement - dans des conditions qui n'étaient pas si mauvaises - un certain nombre de problèmes pendents entre bailleurs et locataires.

Or, non seulement votre texte initial ne nous satisfait pas, mais il s'est même durci au moment de son examen par l'Assemblée nationale, laquelle a supprimé le quatrième alinéa de l'article, où vous aviez prévu : « L'augmentation qui en résulte ne peut excéder la variation annuelle d'un indice national représentatif du coût de la prestation offerte au locataire... Toutefois, jusqu'à l'établissement de ce nouvel indice, la variation ne peut excéder celle d'un indice national... ». Ce faisant, l'Assemblée nationale a enlevé tous les garde-fous.

Lors de la discussion générale, le groupe socialiste vous a solennellement informé de son opposition. Nous craignons que les démons que vous allez réveiller par ce texte ne

contribuent à dégrader la situation des locataires dans nos villes - dans les grandes villes de plus d'un million d'habitants et dans la plus petite ville de nos départements - et que vous n'avez bientôt à regretter la décision, si décision est prise aujourd'hui. *(Applaudissements sur les travées socialistes.)*

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

Je mets aux voix l'amendement n° 146, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 147, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 248, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent de supprimer le deuxième alinéa de l'article 15.

La parole est à M. Lederman.

M. Charles Lederman. Par cet amendement, nous demandons la suppression du deuxième alinéa de l'article 15, qui dispose : « Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. »

En réalité, ce deuxième alinéa de l'article 15 est la porte ouverte - une nouvelle porte, si je puis dire - à tous les abus et à tous les détournements de la loi.

Les travaux d'amélioration du logement incombent au bailleur, sauf en ce qui concerne les obligations imposées au locataire par l'article 7 D, que nous avons examiné lors de notre dernière séance. Voilà une bien curieuse façon, estimons-nous, d'assumer ses obligations que de faire retomber les charges financières sur le locataire.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission est défavorable à cet amendement.

J'ajouterai, à titre personnel, comme je l'ai déjà fait à un autre moment du débat, qu'un très vieil usage, qui a cours depuis des dizaines et des dizaines d'années, prévoit que le loyer, initialement fixé à un montant déterminé, se trouve augmenté après l'accomplissement de certains travaux.

Cet élément de souplesse est extrêmement intéressant : il permet la prise en compte dans le texte d'un usage qui a beaucoup servi et bien servi. Il serait très regrettable que l'on veuille aujourd'hui le supprimer.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement émet le même avis que la commission.

Le bailleur et le locataire peuvent très bien trouver un intérêt commun à la réalisation de certains travaux d'amélioration. Cet élément de souplesse est utile ; il faut donc le maintenir.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 248.

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

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

M. Charles Lederman. Je ne suis pas tout à fait d'accord avec M. le rapporteur, et cela n'étonnera personne.

M. André Méric. Nous non plus, nous ne sommes pas d'accord avec lui !

M. Charles Lederman. M. Dejoie vient de dire que c'est un très vieil usage que le locataire supporte le coût des améliorations. Je ne crois pas que cela soit conforme à la vérité.

En effet, le propriétaire ne peut augmenter le loyer que dans certaines conditions : amélioration du logement de telle façon que, ou bien il change de catégorie, ou bien, s'il s'agit d'un loyer libre, lorsque les travaux sont d'une importance telle que le local a une « nouvelle figure », si j'ose employer cette expression en parlant d'un local.

En revanche, pour un loyer qui n'est pas libre et quand il n'y a pas de modification de classement du logement, en application de la loi de 1948 les améliorations qui peuvent être apportées par le bailleur ne sont pas à la charge du locataire.

Le loyer peut également être augmenté si les travaux permettent de sortir du champ d'application de la loi de 1948 et si l'on aboutit à un logement entrant dans la catégorie des loyers libres, mais seulement s'il y a changement de locataire.

Il ne s'agit donc pas d'un vieil usage. Au contraire, vous instituez un système nouveau, qui, je le reconnais, est tout à fait conforme à votre philosophie. Toutefois, si ce libéralisme n'est pas nouveau, son incidence est nouvelle : augmentation des charges qui incomberont désormais aux locataires.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 248, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 25 rectifié, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose de remplacer le dernier alinéa de l'article 15 par deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties.

« L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation d'un indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques et fixé par décret. A défaut de clause contractuelle fixant l'indice de référence, celui-ci est réputé être le dernier indice publié à la date de la signature du contrat de location. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Cet amendement a pour objet de redéfinir les conditions dans lesquelles la révision du loyer peut intervenir lorsqu'elle a été prévue et la limite maximale de cette révision.

Dans cette nouvelle définition, deux dates de révision sont prévues : soit une date fixée contractuellement, soit la date anniversaire. Il est bien entendu que l'augmentation ne peut être supérieure à celle qui est constatée entre le début du bail et la date choisie. En outre, cette augmentation ne peut dépasser celle qui est procurée par un calcul se référant à l'indice d'évolution du coût de la construction.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Favorable.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 25 rectifié, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'article 15.

M. Michel Caldaguès. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Michel Caldaguès. L'article 15 est fondamental en ce sens qu'il établit l'un des principes essentiels de la loi, comme l'a d'ailleurs noté M. Laucournet.

Précisément, en entendant M. Laucournet tout à l'heure, j'ai eu l'impression qu'il voulait en quelque sorte semer la panique chez les locataires. *(Murmures sur les travées socialistes.)*

En effet, il nous a dit en substance : « Vous allez bientôt constater les effets néfastes de cette politique ! » Je souhaite simplement lui faire observer qu'une longue période transitoire est ménagée et que, pour les grandes agglomérations, cette période est de dix ans. Personnellement, je ne tiens pas tellement à ce que « dans dix ans », cela soit bientôt ! Le temps passe déjà assez vite comme cela ! Par tempérament, je suis cependant optimiste !

En tout cas, la déclaration de M. Laucournet tend à créer chez les locataires une panique qui n'est nullement justifiée et, pour notre part, nous voterons l'article 15. *(Applaudissements sur les travées du R.P.R., de l'U.R.E.I. et de l'union centriste.)*

M. Michel Darras. Je demande la parole.

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

M. Michel Darras. En somme, cette déclaration tend à prouver que jusqu'à 1991 ou 1995 il n'y a de danger pour personne et qu'après l'on verra bien si le gouvernement actuel, ou un autre, paiera éventuellement les conséquences que notre ami M. Laucournet a dénoncées en cherchant à semer la panique non pas chez les locataires mais au sein du Gouvernement, où il apparaît que ce soit quelquefois plus facile d'y parvenir ! *(Rires et applaudissements sur les travées socialistes.)*

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 15, modifié.

M. Charles Lederman. Le groupe communiste vote contre.

M. Robert Laucournet. Le groupe socialiste également.

(L'article 15 est adopté.)

Article additionnel

M. le président. Par amendement n° 148, MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, après l'article 15, d'insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« Lorsque des travaux visant à réaliser des économies d'énergie sont effectués par le bailleur avec une garantie contractuelle de résultats sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments d'habitation, une majoration de loyer peut être appliquée par celui-ci par dérogation aux dispositions du chapitre III. Cette majoration, calculée selon des modalités fixées par décret, ne peut excéder le montant de l'économie d'énergie garantie.

« Le paragraphe II de l'article 21 de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur est abrogé. »

La parole est à M. Laucournet.

M. Robert Laucournet. Avec cet amendement également - je ne sais pas si nous remporterons plus de succès que précédemment - nous essayons de réintroduire une notion qui figurait dans la loi de 1982 et que vous avez également supprimée, à tort, selon nous. Il s'agit de la notion d'économie d'énergie.

Je sais bien que nous sommes dans l'euphorie de la baisse du prix de l'énergie, qu'il s'agisse du pétrole ou du nucléaire. Sur un plan plus général, cela a d'ailleurs conduit à la suppression du fonds spécial de grands travaux et de tous les efforts qui étaient faits en matière d'économie d'énergie.

Nous estimons, pour ce qui nous concerne, que les bailleurs ou les locataires qui font des travaux visant à économiser l'énergie - pose de protection, calfeutrement - doivent profiter des efforts qui sont faits dans ce domaine, notamment sur le prix des loyers.

Récemment, dans ma province, lors d'une réunion d'entreprises de second œuvre, à laquelle je participais, des représentants de la menuiserie ou de la miroiterie s'alarmaient de la suppression des avantages qui avaient été consentis en ce qui concerne les efforts en matière d'économie d'énergie.

Quelles que soient la situation de l'énergie dans l'immédiat et ses perspectives, il ne faut pas interrompre ces efforts qui ont été lancés et qui avaient pour objet de permettre à la nation de retrouver des possibilités de financement de travaux, pour des personnes qui en avaient pris conscience, en s'orientant vers ces efforts constants, faciles mais persévérants.

Il faudrait donc que cette notion soit maintenue. C'est la raison pour laquelle, par cet amendement, nous introduisons des dispositions qui permettront tant au bailleur qui améliorera ainsi la qualité de son patrimoine, qu'au locataire qui

verra, en contrepartie d'une hausse de loyer, les charges correspondantes se réduire, de bénéficier des travaux d'économie d'énergie.

Vous le reconnaissez vous-mêmes quelquefois, tout n'est pas mauvais dans la politique que nous avons poursuivie pendant cinq ans. L'immense effort qui avait été fait en matière d'économie d'énergie ne doit pas être aujourd'hui réduit à néant. Il faudrait donc que nous gardions dans le texte la notion d'effort des bailleurs et des locataires, d'effort profitable aux deux parties. Il s'agit là non d'un problème politique mais d'un problème d'économie. Le Sénat aurait, à mon sens, intérêt à retenir notre proposition.

M. Marc Bœuf. Très bien !

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Avant d'annoncer que l'avis de la commission est défavorable, je serais presque tenté de dire le contraire.

Je suis cependant quelque peu étonné par cet amendement. En effet, le deuxième alinéa de l'article 15, qui a été violemment combattu par les membres du groupe socialiste, prévoyait expressément que les travaux éventuels pourraient entraîner une majoration de loyer dans des conditions contractuellement définies entre locataires et propriétaires.

Cet article est de portée générale et inclut bien évidemment les travaux d'économie d'énergie. Or ce que l'on a combattu avec fermeté voire avec violence lors d'un article précédent, on voudrait le rétablir partiellement par un article additionnel !

Voilà peu, au début de ce débat, on a laissé entendre que le rapporteur était enfermé dans ses contradictions, ce qui ne m'était d'ailleurs pas apparu. J'emploierai le même terme : il me semble que certains s'enferment totalement dans leurs contradictions car ce que l'on refusait voilà un quart d'heure à peine, on vient le soutenir à la minute. (*Applaudissements sur les travées du R.P.R., de l'U.R.E.I. et de l'union centriste.*)

M. Robert Laucournet. C'est une caricature !

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement émet le même avis que la commission.

En effet, le deuxième alinéa de l'article 15 prévoit la possibilité de réaliser des travaux en contrepartie d'une majoration de loyer pour clause expresse contractuelle, et ces travaux peuvent naturellement être des travaux d'économie d'énergie.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 148.

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Michel Darras. Aussi bien M. le rapporteur que M. le ministre essaient de nous opposer le fait que le maintien du deuxième alinéa de l'article 15 adopté par l'Assemblée nationale règle le problème des travaux d'économie d'énergie.

Nous reconnaissons qu'il le règle en partie, mais nous pensons que la commission et le Gouvernement n'ont pas suffisamment étudié l'amendement n° 148 ! Ce dernier institue, en effet, en ce qui concerne les travaux d'économie d'énergie, une barrière que ne prévoit pas le deuxième alinéa de l'article 15 voté à l'instant par le Sénat.

En effet, cet amendement apporte un élément supplémentaire, puisqu'il prévoit que la hausse du loyer justifiée par les travaux d'économie d'énergie doit être - c'est ce qui est important et c'est ce qui justifie l'amendement présentement en discussion - équilibrée par une diminution des charges correspondantes. Il est ajouté : « Cette majoration... ne peut excéder le montant de l'économie d'énergie fixé dans la garantie. »

Voilà une précision qui, nous semble-t-il - mais si je me trompe vous me démontrerez le contraire - ne figure pas dans l'article 15. Cela nous amène, par conséquent, à maintenir l'amendement et à demander au Sénat de le voter.

M. André Méric. Pour les contradictions, vous repasserez !

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

Je mets aux voix l'amendement n° 148, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

M. Charles Lederman. Le groupe communiste vote contre.

M. le président. Je lui en donne acte.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Article 16

M. le président. « Art. 16. - Le bailleur est tenu de remettre au locataire qui en fait la demande une quittance gratuitement. Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.

« La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, le droit de bail et les charges. »

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

Le premier, n° 336, présenté par M. Balarello, tend à rédiger comme suit cet article :

« Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.

« Seule la quittance doit porter le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, le droit de bail et les charges. »

Le deuxième, n° 249, déposé par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, vise, dans la première phrase du premier alinéa de cet article, à supprimer les mots : « qui en fait la demande ».

Le troisième, n° 348 rectifié, présenté par MM. Boileau, Colin, Mercier, Alduy et les membres du groupe de l'union centriste, a pour objet de compléter la première phrase du premier alinéa de cet article par la disposition suivante : « sous réserve, le cas échéant, des droits exigibles ».

Le quatrième, n° 250, déposé par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté, tend à rédiger ainsi le second alinéa de cet article :

« 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. »

La parole est à M. Balarello, pour défendre l'amendement n° 336.

M. José Balarello. A la lecture de l'article 16, je me suis demandé si le reçu de paiement partiel devait porter la ventilation du loyer, des charges et des droits de bail.

Il m'apparaît en effet difficile d'effectuer une ventilation sur le reçu. Le propriétaire serait tenté à défaut d'accord sur la ventilation entre loyer et charges - cela arrive fréquemment - de délivrer un commandement et cela se retournerait contre le locataire.

Peut-être, monsieur le ministre, m'apporterez-vous des apaisements à ce sujet. Telle est en tout cas la raison pour laquelle j'ai déposé cet amendement.

M. le président. La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 249.

M. Charles Lederman. Je rappelle que l'article 16 dans la rédaction où il nous est soumis dispose que « le bailleur est tenu de remettre au locataire qui en fait la demande une quittance gratuitement ».

S'agissant de l'acquit d'une dette particulièrement importante, en raison des conséquences que peut avoir le non-paiement, il est indispensable que la remise de la quittance soit obligatoire même si le locataire n'en fait pas la demande.

Il est habituel, lorsque l'on paie quelque chose, d'obtenir un reçu. N'oublions pas en outre que les paiements peuvent s'effectuer en espèces jusqu'à 1 000 francs, me semble-t-il. Enfin, la quittance de loyer est un document qui est fréquemment requis ; il vous est ainsi demandé de justifier de votre domicile et de fournir entre autres une quittance de loyer lors de l'établissement d'un passeport. Imaginez-vous E.D.F., par exemple, ne fournissant de reçu ou de quittance qu'à ceux qui en ont formulé la demande ? Il s'agit pourtant d'une

fourniture qui peut s'apparenter jusqu'à un certain point au document que donne le bailleur en mettant un logement contre paiement à la disposition du locataire.

Il n'y a donc pas de raison que les locataires soient obligés de demander une quittance pour l'obtenir. En effet, la production de la quittance est nécessaire à l'occasion de diverses procédures. Nous savons en outre que certains locataires qui sont en litige avec leur propriétaire peuvent se trouver dans une situation difficile lorsque ledit propriétaire refuse de leur délivrer une quittance.

Il m'apparaît donc indispensable de prévoir que la remise de la quittance est obligatoire.

M. le président. L'amendement n° 348 rectifié est-il défendu ?...

La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 250.

M. Charles Lederman. Notre amendement va absolument à l'encontre de celui de M. Balarello. Comme vous le constatez, il propose une nouvelle rédaction du deuxième alinéa de l'article 16 en précisant que la quittance ou le reçu portent le détail des sommes versées au titre de loyer, droit de bail, autres charges et mentionnent l'imputation que le locataire a déclaré donner au paiement - ce dernier point est particulièrement important et nous sommes d'accord sur ce point avec M. Balarello - lors de paiements partiels résultant, notamment, d'une bataille d'associations de locataires concernant par exemple une augmentation des charges. Dans ce cas, en effet, il arrive fréquemment que les locataires continuent à payer leur loyer et le montant des charges antérieures, mais non pas le montant des charges qu'ils contestent. L'imputation a donc une grande importance quand ce genre de litige vient devant la justice afin que le juge puisse appliquer la clause résolutoire pour non-paiement de loyers ou de charges.

Je réponds à la préoccupation de notre collègue Balarello concernant l'imputation des paiements. Prenons l'article 1253 du code civil qui me semble très clair : « Le débiteur de plusieurs dettes - ce qui est le cas en l'espèce : le loyer, les charges et autres frais éventuels - a le droit de déclarer, lorsqu'il paie, quelle dette il entend acquitter. » C'est le droit commun ; cet article s'applique à tous ceux qui s'acquittent de dettes qu'ils ont à l'égard de leurs créanciers. Il n'y a pas de raison de faire un sort particulier et bienveillant aux propriétaires. Dans ces conditions, je crois avoir répondu à la question posée par M. Balarello.

Je demande donc au Sénat de se référer purement et simplement au droit commun, c'est-à-dire à l'article 1253 du code civil, de rejeter l'amendement présenté par M. Balarello et, par voie de conséquence, de faire droit à l'amendement que j'ai présenté, dans cette enceinte, avec le soutien du code Napoléon.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 336, 249 et 250 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable...

M. Charles Lederman. Anti-napoléonien ! *(Sourires sur les travées socialistes.)*

M. Luc Dejoie, rapporteur. Le qualificatif ne me convient pas et, que je sache, il ne peut s'appliquer en l'occurrence.

La commission a donc émis un avis défavorable sur les trois amendements.

J'indiquerai à M. Balarello que sa rédaction de l'article 16 ne prévoit nullement le cas de la quittance pour un paiement total ; il y a là un manque, me semble-t-il.

Le texte adopté par l'Assemblée nationale prévoit la délivrance gratuite et donne au locataire la possibilité de demander ou non une quittance. Il s'agit là d'un élément de souplesse qui ne peut nuire en aucune manière au locataire, qui a toujours le droit de la réclamer, le propriétaire étant à ce moment-là tenu de la lui délivrer. Je ne vois pas qui peut être gêné par cette rédaction, pour laquelle la commission n'a prévu aucune modification.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement souscrit aux trois avis défavorables exprimés par M. le rapporteur.

Je précise à M. Balarello que c'est seulement sur la quittance que doit figurer la ventilation de la somme versée et non pas sur le reçu. Le texte actuel est clair.

Par ailleurs, l'amendement n° 336 supprime toute obligation de remise d'une quittance au locataire et le Gouvernement y est défavorable.

Dans l'amendement n° 249, M. Lederman propose que la quittance soit systématiquement remise au locataire, même si celui-ci n'en fait pas la demande. Ne compliquons pas excessivement la vie des uns et des autres !

M. Charles Lederman. Cela se fait depuis qu'il y a des propriétaires !

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Enfin, s'agissant de l'amendement n° 250, j'ai déjà indiqué que le reçu n'a pas à préciser la ventilation des sommes perçues. Le locataire tire de l'article 1253 du code civil le droit de mentionner l'imputation qu'il entend donner au paiement effectué. Le fait de faire recopier sur la quittance cette imputation n'apporte rien. C'est pourquoi le Gouvernement est défavorable à cet amendement n° 250.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 336.

M. José Balarello. Je demande la parole.

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

M. José Balarello. Les explications de M. le ministre me satisfont. Dans ces conditions, je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 336 est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 249, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 250.

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

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

M. Charles Lederman. Je ne comprends pas l'explication donnée par M. le ministre.

En ce qui concerne notre amendement n° 250, M. le ministre affirme qu'il n'est pas nécessaire de préciser sur le reçu l'imputation quand il s'agit d'un versement partiel. Et il ajoute - si j'ai bien entendu - que l'article 1253 le prévoit, qui stipule : le débiteur de plusieurs dettes a le droit de déclarer, lorsqu'il paie, quelle dette il entend acquitter.

Expliquez-moi comment nous allons faire ! Voilà donc un locataire qui - vous le reconnaissez, monsieur le ministre - conformément à l'article 1253 du code civil, a le droit, étant débiteur de plusieurs dettes, de déclarer lorsqu'il paie quelle dette il entend acquitter. Si le propriétaire n'est pas obligé de délivrer un reçu ou une quittance, à quoi va servir sa seule déclaration ? Vous dites que l'article 1253 du code civil permet au locataire de déclarer quelle dette il entend acquitter et en même temps vous estimez que le propriétaire n'est pas obligé de noter cette imputation. S'il vous plaît, comment allons-nous sortir de cette situation ?

Il y a un proverbe, dont je tairai l'origine, qui pose la question suivante : comment est-ce qu'un chat va traverser l'eau sans se faire mouiller ? Je peux vous le dire dans une autre langue mais je ne pense pas qu'il y en ait beaucoup ici qui la comprennent, c'est du yiddish. En l'occurrence, je me demande vraiment comment vous allez résoudre ce problème.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je demande la parole.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je crains que vous ne m'ayez pas bien compris ou peut-être me suis-je mal exprimé. Je répète simplement que le Gouvernement ne souhaite pas recopier les articles du code civil.

M. Charles Lederman. Mais je n'ai pas recopié l'article 1253 du code civil ; j'y ai seulement fait référence. Monsieur le ministre, s'il vous plaît, reportez-vous à mon amendement.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'amendement n° 250, repoussé par la commission et par le Gouvernement.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...
Je mets aux voix l'article 16.

M. Charles Lederman. Le groupe communiste vote contre.

M. Michel Darras. Le groupe socialiste également.
(L'article 16 est adopté.)

Article 17

M. le président. « Art. 17. - Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal.

« Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

« Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

« A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire. »

Par amendement n° 149, MM. Laucournet, Authié, Belanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent de compléter le premier alinéa de cet article par un alinéa ainsi rédigé :

« Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie. »

La parole est à M. Darras.

M. Michel Darras. Cet amendement prend en considération le cas particulier où serait exigé du locataire entrant, d'une part, un paiement du loyer par trimestre et d'avance, d'autre part, un dépôt de garantie. Le locataire serait ainsi conduit à déboursier en une seule fois l'équivalent de cinq mois de loyer, outre les frais d'agence, de déménagement - le Gouvernement connaît maintenant les réactions à son projet de suppression de la prime de déménagement - d'installation, etc., ce qui est hors de portée de nombreuses familles et conférerait au bailleur un avantage excessif.

C'est pourquoi il serait opportun de reprendre les dispositions de la loi du 22 juin 1982 selon lesquelles un dépôt de garantie ne peut être demandé si le loyer est payable trimestriellement et d'avance.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission a donné un avis favorable sur cet amendement.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Avis favorable.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...
Je mets aux voix l'amendement n° 149, accepté par la commission et par le Gouvernement.
(L'amendement est adopté.)

M. Michel Darras. Gaudeamus ! Gaudeamus ! (Sourires.)

M. Philippe de Bourgoing. Quand vos propositions sont justifiées, nous les votons !

M. le président. Par amendement n° 251 rectifié, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent :

« I. - Après le premier alinéa de l'article 17, d'insérer trois alinéas ainsi rédigés :

« Le dépôt de garantie est déposé sur une catégorie de compte de dépôt créée par décret en Conseil d'Etat, intitulé livret dépôt de garantie. Ce livret produit intérêt. Il est ouvert au nom du locataire. Tout retrait de fonds de ce livret, ainsi que la clôture dudit livret sont subordonnés à l'autorisation du bailleur ;

« Le produit des fonds collectés par ce système est affecté au financement du logement social ;

« Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux organismes d'habitations à loyer modéré, ni aux sociétés d'économie mixte. »

« II. - En conséquence, de supprimer la première phrase du troisième alinéa. »

La parole est à M. Lederman.

M. Charles Lederman. Monsieur le ministre, messieurs de la majorité, l'objectif - vous l'avez répété - est d'essayer d'établir une égalité au moins entre le locataire et le propriétaire. Pour le moment, surtout d'après votre texte, le propriétaire va pouvoir faire fructifier l'argent du locataire qui, lui, n'aura rien du tout, sinon, éventuellement, à la fin du contrat, la restitution d'une somme qui sera moins importante en valeur que celle qu'il aura versée.

Notre amendement tire son origine de la situation qui est celle que je viens de décrire en matière de dépôt de garantie, telle qu'elle résulte du projet de loi.

Le locataire verse un dépôt de garantie qui doit lui être restitué à l'expiration du contrat de location. Nous savons d'ailleurs par expérience quelles difficultés connaît souvent le locataire pour obtenir cette restitution. Le dépôt est versé entre les mains du propriétaire qui a le choix : ou bien conserver le dépôt de garantie et l'utiliser à son gré, quitte à restituer une somme identique à l'expiration du contrat ; ou bien le faire fructifier à son propre profit.

Certes, quand le propriétaire n'a qu'un seul logement, je sais bien que, sur une période de trois ans ou même de six ans, le profit tiré de l'intérêt rapporté par le dépôt de garantie est mince.

Mais pour les bailleurs dits institutionnels, pour les bailleurs propriétaires de nombreux logements ou pour les sociétés civiles immobilières, qui sont propriétaires de centaines, voire de milliers de logements, les dépôts de garantie représentent des sommes extrêmement importantes qui peuvent se chiffrer en millions de francs.

Vous mesurez alors ce que ces dépôts peuvent rapporter au bailleur qui les a utilisés à son gré, d'autant que - songez-y - ce n'est pas son argent mais celui du locataire !

Nous proposons donc tout simplement - c'est une question d'honnêteté - que le dépôt de garantie soit versé sur un compte spécial de dépôt au nom du locataire.

Ainsi, l'argent du locataire produira des intérêts pour le locataire. Le propriétaire, lui, tire son profit du fait qu'il donne en location ; il a investi, cela lui rapporte et cela lui rapportera d'ailleurs de plus en plus, compte tenu des dispositions de votre projet de loi, monsieur le ministre.

Mais, afin de ne pas priver le dépôt de garantie de son rôle auprès du bailleur - nous prenons toutes les précautions nécessaires puisque nous précisons qu'aucun retrait de fonds ne pourra avoir lieu sans l'accord des deux parties - allant plus loin, nous demandons que les fonds déposés servent à financer le logement social, c'est-à-dire quelque chose de très important.

Par souci d'honnêteté, d'équité et en raison de son bien-fondé sur le plan social, notre amendement devrait être adopté.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission est défavorable à cet amendement.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement est également défavorable à cet amendement, car

il n'est nullement dans ses intentions de mettre en place des systèmes aussi complexes dont le coût de gestion serait sans doute considérable.

Permettez-moi, à cet instant du débat, de dire tout de même que, si nous avons besoin de locataires, nous avons également intérêt à avoir des propriétaires. Nous traversons une crise grave du logement, une période de pénurie. Il faut imaginer, aujourd'hui, la difficulté - je l'ai dit et répété - qu'éprouvent les familles ou les jeunes à accéder à un logement locatif.

Le Gouvernement a pour objectif la recherche de l'équité, mais aussi d'une rentabilité qui ne pousse pas les propriétaires à vendre, donc à restreindre le parc locatif, empêchant ainsi les locataires qui ne souhaitent pas accéder à la propriété de bénéficier d'une liberté de choix et, finalement, à terme, de prix qui soient le plus près possible de l'équilibre.

Telle est la raison pour laquelle le Gouvernement est opposé à cet amendement.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 251 rectifié.

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

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

M. Charles Lederman. Encore une fois, je ne comprends pas vos explications, monsieur le ministre.

En l'espèce, il n'est nullement question de loyer ; le loyer est fixé d'une certaine façon, et nous considérons que vous donnez la plus grande liberté possible au bailleur. Mais admettons un seul instant, par pure hypothèse, que vous ayez raison quant à la fixation du loyer. Le dépôt de garantie, selon la thèse que vous venez d'exposer, est un loyer différé ou un sur-loyer, puisque vous reconnaissez qu'il permet au propriétaire de rentabiliser ses biens ou, éventuellement, de s'en procurer de nouveaux.

De plus, vous détournez le texte même de votre projet de loi de l'objectif que vous prétendez lui fixer. En effet, le dépôt de garantie a un but bien précis qui est de donner la possibilité au propriétaire, lorsque le bail est terminé, à l'expiration du contrat, si des réparations s'imposent ou s'il manque quelque chose dans l'appartement qu'il a loué meublé, d'opérer une retenue sur le dépôt de garantie.

Or, vous donnez la possibilité au propriétaire, au bailleur, de construire ou d'aménager avec de l'argent qui ne lui appartient pas. Vous détournez ainsi le dépôt de garantie de sa destination réelle.

C'est un magnifique cadeau que vous faites aux propriétaires, non pas, encore une fois, aux propriétaires d'un studio ou de deux petits logements, mais aux sociétés civiles immobilières, par exemple, qui prétendent avoir des charges importantes sur le plan du financement. Sachant qu'elles disposent parfois de deux mille ou trois mille logements, vous imaginez ce que cela peut représenter au bout du compte. Ce sont des millions de francs que vous leur offrez au détriment des locataires dont vous permettez qu'on en détourne l'argent.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je demande la parole.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je n'ai pas voulu lier les deux débats, monsieur Lederman.

Simplement, à ce stade du débat et compte tenu de tout ce qui a été dit, il m'a paru bon de rappeler le fond du problème, à savoir qu'il fallait un équilibre. Or, il n'y a plus d'investisseurs immobiliers.

L'intérêt du pays et l'intérêt même des locataires est donc qu'à côté du système public existent des investisseurs immobiliers privés. Voilà ce que j'ai voulu dire globalement, sans intention aucune de lier les deux débats.

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Michel Darras. Je ne comprends pas l'opposition de la commission et surtout celle du Gouvernement à l'amendement dont nous discutons.

Cet amendement vise à empêcher que le bailleur ne fasse fructifier à son unique profit des sommes qui ne lui appartiennent pas.

Lorsque le locataire s'en va, de son plein gré ou non, il perçoit la somme nominale qu'il a versée quelques années auparavant. Un véritable problème se pose dont on avait longuement débattu sans le régler, lors de la discussion de la loi de 1982. L'actuel article 17 ne règle pas ce problème non plus.

Il serait bon, monsieur le ministre - cela a été dit à votre prédécesseur, qui avait reconnu la valeur de cette argumentation - de poursuivre la réflexion sur le sujet, même si elle est difficile, même si elle engendre des complications, puisqu'il s'agit, je le répète, d'utiliser les fonds d'une façon se rapprochant de la forme mutualiste pour les affecter au logement social.

Monsieur le ministre, j'ai dit au début de mon intervention que je comprenais encore moins votre position sur cet amendement que celle de la commission ; en effet, répondant à l'Assemblée nationale à une proposition du même genre de notre ami Guy Malandain, vous aviez déclaré : « Je reconnais l'intérêt d'une réflexion ; nous sommes prêts à la conduire, à condition bien entendu que cela n'engendre aucun mécanisme qui accroîtrait l'irresponsabilité, tendance de l'évolution dans la société française d'aujourd'hui. » Et vous ajoutiez à nouveau : « Nous sommes prêts à examiner les problèmes et à poursuivre la réflexion. »

Or il me semble, monsieur le ministre, que vous repoussez aujourd'hui un peu brutalement l'amendement de notre collègue M. Lederman qui présente le mérite tant de poser un vrai problème que de faire preuve d'ingéniosité quant à la solution proposée. Je vous demande donc au moins, monsieur le ministre - pour notre part, nous allons voter l'amendement de M. Lederman, mais nous ne serons pas suivis par la majorité du Sénat - de renouveler l'engagement que vous aviez pris à l'Assemblée nationale de poursuivre la réflexion sur ce sujet. (*Applaudissements sur les travées socialistes.*)

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, j'ai entendu quelques propos qui semblaient sinon remettre en cause du moins tenter de donner une nouvelle définition de la nature juridique du dépôt de garantie. Or chacun sait que cette définition est très précise et qu'outre la location, elle s'applique à de nombreux autres domaines.

Au moins pour éclairer certains, je citerai un exemple qui n'est peut-être pas très connu.

Il a été dit - on peut admettre ce point de vue - que le dépôt de garantie appartient au locataire puisque aussi bien il va lui être restitué à la fin du bail. Certes, mais voilà que tout récemment encore l'administration fiscale, dans le calcul de l'impôt sur les grandes fortunes, considérait que les dépôts de garantie détenus par les propriétaires étaient leur propriété et donc taxés à ce titre.

Peut-être que ceux qui soutiennent aujourd'hui que le dépôt de garantie n'appartient pas au propriétaire auraient dû, lorsqu'ils en avaient la possibilité par l'intermédiaire du gouvernement qu'ils soutenaient, rappeler à l'administration fiscale leur position sur ce point.

M. Adrien Gouteyron. Très bien !

M. Charles Lederman. Vous avez supprimé l'impôt sur les grandes fortunes ; votre raisonnement ne tient plus, à supposer qu'il ait été valable voilà quelques semaines !

M. Michel Caldaguès. C'est spécieux !

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

Je mets aux voix l'amendement n° 251 rectifié, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

Je suis saisi d'une demande de scrutin public émanant du groupe communiste.

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° 16 :

Nombre des votants	317
Nombre des suffrages exprimés	317
Majorité absolue des suffrages exprimés	159
Pour l'adoption	89
Contre	228

Le Sénat n'a pas adopté.

M. Charles Lederman. Dommage pour le Sénat !

Mme Marie-Claude Beaudeau. Dommage surtout pour les Français !

M. le président. Par amendement n° 26, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose, au deuxième alinéa de l'article 17, de remplacer les mots : « du départ du » par les mots : « de la restitution des clés par le ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Cet amendement est purement rédactionnel et tend à rendre le texte beaucoup plus précis.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement est favorable.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 26, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Le premier, n° 349 rectifié, présenté par MM. Mercier, Boileau, Colin, Alduy, les membres du groupe de l'union centriste et M. Delga, tend, à la fin du troisième alinéa de l'article 17, à supprimer les mots : « , éventuellement renouvelé ».

Le second, n° 27, présenté par M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, vise, à la fin de la seconde phrase du troisième alinéa de l'article 17, à remplacer le mot : « renouvelé », par les mots « reconduit tacitement ».

La parole est à M. Boileau, pour défendre l'amendement n° 349 rectifié.

M. Roger Boileau. L'expression « éventuellement renouvelé » semble interdire la réévaluation du dépôt de garantie au moment du renouvellement du bail : un bail « renouvelé » est un nouveau bail et il paraît normal que le dépôt de garantie soit réajusté en fonction du nouveau loyer, sous peine de rendre rapidement dérisoire le montant de ce dépôt.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 27 et pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 349 rectifié.

M. Luc Dejoie, rapporteur. L'amendement n° 27 perd énormément de son intérêt du fait que le Sénat n'a pas accepté la reconduction qui me semblait, à titre personnel, tout à fait intéressante. De même, l'avantage supplémentaire, qui évitait la réévaluation du dépôt de garantie dans le cas de reconduction tacite, se révèle aussi sans le moindre intérêt.

Cependant, nous pouvons considérer que l'amendement n° 27 tend à permettre l'adaptation du dépôt de garantie à un certain nombre de mois de loyer. A partir du moment où le premier alinéa de l'article 17 prévoit que le dépôt de garantie ne peut dépasser un certain nombre de mois de loyer, il semble normal que, lors d'un nouveau contrat de bail, le dépôt de garantie soit lui-même réévalué pour rester exactement en concordance avec ce qu'il doit en fait représenter. Cela dit, les mots « reconduit tacitement » présentent, sur ce plan-là, moins d'intérêt que précédemment, ainsi que j'ai eu l'occasion de vous le préciser.

Quant à l'amendement n° 349 rectifié, il nous a paru satisfait par l'amendement n° 27.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je comprends la logique qui a présidé à la rédaction des amendements n° 27 et 349 rectifié, mais j'y vois deux objections.

La première, c'est qu'augmenter le dépôt de garantie en même temps que le loyer lors d'un renouvellement de bail est très lourd pour un locataire.

La seconde, c'est que le dépôt sert, le plus souvent, à se prémunir contre les risques d'un nouveau locataire que le bailleur ne connaît pas. Or, si le renouvellement intervient, c'est que le bailleur est satisfait de son locataire qui a normalement rempli ses obligations. Dans ce cas, il n'existe aucune raison de majorer le dépôt de garantie.

Enfin, le Gouvernement souhaite s'en tenir aux principes des accords Delmon : le dépôt n'est pas réévalué, mais il ne porte pas intérêt au profit du locataire.

Cet équilibre doit être respecté. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 27 comme l'amendement n° 349 rectifié.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 349 rectifié.

M. Michel Darras. Je demande la parole, contre l'amendement.

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

M. Michel Darras. Aux deux excellents arguments que vient de donner le Gouvernement, je me permettrai d'en ajouter un troisième, qui montrera que nous sommes cohérents avec nous-mêmes.

Selon les auteurs de l'amendement n° 349 rectifié, « il paraît normal que le dépôt de garantie soit réajusté en fonction du nouveau loyer, sous peine de rendre rapidement dérisoire le montant de ce dépôt ».

Me rappelant le débat qui est intervenu sur les amendements précédents, je vous demande de penser à ce malheureux locataire qui se verra restituer un dépôt encore plus dérisoire à l'issue d'une période plus longue !

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

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

M. Charles Lederman. Nous voterons contre les amendements n° 349 rectifié et 27, pour les raisons indiquées voilà quelques instants.

Notre collègue M. Darras parlait d'un troisième motif ; j'en ajouterai un quatrième.

Tout à l'heure, notre rapporteur a dit - il parlait de mémoire, il est vrai - que le premier alinéa de l'article 17 prévoyait que le dépôt de garantie était égal à deux mois de loyer en principal. Il a fait erreur : cet alinéa prévoit tout simplement que le dépôt de garantie « ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal ».

Je tire aussi de « l'argumentation » des auteurs des amendements n° 27 et 349 rectifié la conclusion que ce que j'ai avancé tout au long du débat au nom de mon groupe, à savoir que les augmentations de loyer seront considérables, est justifié. En effet, les auteurs de ces amendements disent eux-mêmes que si l'on n'augmentait pas le dépôt de garantie, celui-ci deviendrait bientôt dérisoire par rapport au loyer. Merci, messieurs, non pas de cet aveu ou de cette confiance, mais de cette reconnaissance de la validité de l'analyse que nous avons développée sur ce point tout au long de ce débat !

M. Roger Boileau. Je demande la parole.

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

M. Roger Boileau. Compte tenu des arguments qui ont été exposés par M. le ministre, je retire l'amendement n° 349 rectifié. (Très bien ! sur les travées socialistes.)

M. le président. L'amendement n° 349 rectifié est retiré.

Je vais mettre aux voix l'amendement n° 27.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Le rapporteur a été très sensible à l'un des arguments présentés par le Gouvernement, celui qui tend à montrer que le locataire, après un certain nombre d'années, est beaucoup mieux connu de son propriétaire et que, après cette période, un dépôt de garantie est moins nécessaire, un sentiment de confiance s'étant déve-

loppé entre les deux contractants. Par voie de conséquence, on peut admettre que la réévaluation de ce dépôt de garantie n'est pas utile.

Par ailleurs, comme je l'expliquais lors de ma première intervention sur cet amendement, celui-ci présentait un réel intérêt à mes yeux dans l'hypothèse où la reconduction tacite était admise. Celle-ci ayant été refusée, cet amendement me semble revêtir un moindre intérêt et je prends donc la responsabilité de le retirer.

M. le président. L'amendement n° 27 est retiré.
Je vais mettre aux voix l'article 17.

M. Michel Darras. Je demande la parole.

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

M. Michel Darras. Nonobstant le retrait des amendements tout à fait pernicious qui portaient les numéros 349 rectifié et 27, et le fait que le texte venant de l'Assemblée nationale n'est plus modifié maintenant que par l'amendement de détail n° 26, nous voterons contre l'article 17 issu des délibérations du Sénat, les amendements de fond nos 149 du groupe socialiste et 251 rectifié du groupe communiste ayant été repoussés.

M. le président. Monsieur Darras, permettez-moi de vous faire remarquer que votre amendement n° 149 a été adopté...

M. Michel Darras. En effet ! Je vous prie de bien vouloir pardonner une erreur commise à cette heure tardive !

J'ai tenté de me « reprendre » en parlant de l'amendement n° 251 rectifié du groupe communiste. En effet, je voulais dire que, malgré l'adoption de notre amendement n° 149, le rejet de l'amendement n° 251 rectifié, en faveur duquel nous avions voté, nous conduisait à voter contre l'article 17.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 17, modifié.

M. Charles Lederman. Le groupe communiste vote contre.

M. le président. Je lui en donne acte.
(L'article 17 est adopté.)

Article 18

M. le président. « Art. 18. - Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

« 1° Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

« 2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;

« 3° Du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

« La liste de ces chargés est fixée par décret en Conseil d'Etat.

« Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et du budget prévisionnel.

« Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communie au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires. »

Par amendement n° 392 rectifié, le Gouvernement propose de remplacer les deux premiers alinéas de cet article par trois alinéas ainsi rédigés :

« Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

« 1° Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

« 1° bis Le cas échéant, des services spécifiques fournis en vertu d'une disposition expresse du contrat de location pour répondre à la destination particulière de certains ensembles immobiliers dits "résidences-services" ; ».

La parole est à M. le ministre.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Les « résidences-services », qui sont visées par l'amendement du Gouvernement, constituent une formule relativement nouvelle, offerte, dans la plupart des cas, à des personnes âgées, et qui permet de fournir de nombreuses prestations aux occupants.

Jusqu'à présent, ces résidences étaient proposées en copropriété et la question du statut locatif des résidents ne s'était donc pas posée. Aujourd'hui, cette formule s'étend ; le nombre de ces résidences s'accroît et la clientèle visée se diversifie pour s'ouvrir, par exemple, à des jeunes célibataires. De plus, certains organismes songent à proposer ces résidences en location. Parallèlement, les copropriétaires des « résidences-services » actuelles sont conduits, parfois, à louer leurs biens.

Pour ces raisons, le Gouvernement s'est interrogé sur l'opportunité de soumettre ces logements au droit commun des baux d'habitation ; il lui est apparu normal de les y soumettre.

Cependant, un problème n'est pas résolu, celui des charges locatives. Dans ces immeubles, sont imputés au copropriétaire, parmi les charges, des prestations ou des services tels que la sécurité, la restauration, les loisirs, les activités sportives ou culturelles, l'assistance médicale, qui ne sont pas repris dans la rédaction actuelle de l'article 18.

Pour favoriser le développement de ce type nouveau d'habitat, qui répond à un besoin social - particulièrement à l'accueil des jeunes et des personnes âgées - mais aussi à une réalité économique actuelle, le Gouvernement propose l'adoption de l'amendement n° 392 rectifié. S'il n'était pas accepté, et compte tenu de la densité des services qui ne peuvent pas être payés par le propriétaire ou le copropriétaire, nous constaterions un obstacle au développement d'une formule qui rend désormais de nombreux services dans les villes.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Favorable !

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 392 rectifié.

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

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

M. Charles Lederman. Il est vrai que certaines résidences présentent, à l'heure actuelle, le caractère que vient d'évoquer M. le ministre. Cependant, considérez un peu l'augmentation réelle de loyer que va provoquer le paiement des charges relatives aux « services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée » ainsi que, « le cas échéant, des services spécifiques fournis en vertu d'une disposition expresse du contrat de location pour répondre à la destination particulière de certains ensembles immobiliers dits "résidences-services" ».

Monsieur le ministre, ces résidences ne sont pas nouvelles et nous savons que les loyers payés par les résidents sont très élevés par rapport à ceux qui sont acquittés dans des locaux du voisinage. Pourquoi ? Parce que toute une série de services sont prévus, qui, dès à présent, ont été comptabilisés dans la fixation du loyer par les bailleurs. Vous savez, depuis les nombreuses années que ces résidences existent, les bailleurs n'ont pas fait de cadeaux aux résidents ! Ces bailleurs - ni les autres d'ailleurs - ne sont pas des philanthropes !

En réalité, l'argument que vous donnez n'existe pas ou n'existe plus, les résidents payant déjà ce que vous voulez leur faire payer une deuxième fois. On imagine ainsi à quelle augmentation considérable des loyers cela va conduire.

Dans le concret, les loyers payés par les résidents représentent chaque mois des sommes énormes qui comprennent indiscutablement les services liés précisément au caractère spécifique de ces résidences.

Ne mettez pas au surplus à la charge des résidents ce qu'ils paient déjà ! Ne faites pas à nouveau, dans cette circonstance, un cadeau - et quel cadeau ! - aux bailleurs qui se sont déjà servis !

C'est pourquoi le groupe communiste votera contre cet amendement et demande à ses collègues du Sénat de réfléchir à ses conséquences.

Vous vous intéressez en particulier, dites-vous, monsieur le ministre, aux personnes âgées. Il est incontestable que les résidences auxquelles vous pensez sont, la plupart du temps, destinées aux personnes âgées ; or vous allez accabler celles-ci.

S'agissant des foyers dans lesquels se trouvent les jeunes - les jeunes n'habitent pas dans des résidences - on tient compte des services rendus. Citez-moi des foyers de jeunes où existent les services dont vous avez fait l'énumération !

Dans les foyers, on fait déjà payer les services à ces jeunes qui se trouvent dans des situations difficiles et qui, la plupart du temps, ont quitté leur famille parce qu'ils ont trouvé du travail ailleurs ; vous allez aggraver encore leurs difficultés d'existence.

Les vieux d'un côté, les jeunes de l'autre, vous tenez la chaîne par les deux bouts ; au milieu se trouvent ceux qui en profitent. C'est votre philosophie ; je la retrouve dans cet amendement comme dans tous ceux que vous avez soutenus.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je demande la parole.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Monsieur Lederman, vous me paraissez tellement à côté du concret que j'espère bien vous convaincre en précisant mieux la réalité du sujet.

Tout d'abord, la loi ne s'applique pas aux foyers. Quant aux « résidences-services », l'avantage pour le locataire est justement d'identifier ces services en dehors du loyer pour parvenir à une gestion plus transparente de ces prestations.

M. Charles Lederman. Vous allez faire diminuer les loyers ?

M. le président. Monsieur Lederman, vous n'avez pas la parole !

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Il faut distinguer - ne serait-ce que parce que les locataires peuvent ne pas avoir besoin de tous les services proposés - d'une part, le loyer et, d'autre part, les services. Cela me paraît aller dans le sens d'une gestion plus transparente et plus responsable.

M. Philippe de Bourgoing. C'est vrai !

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'amendement n° 392 rectifié, accepté par la commission.

M. Michel Darras. Le groupe socialiste vote contre.

M. Charles Lederman. Le groupe communiste également. (L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis maintenant saisi de deux amendements identiques.

Le premier, n° 150, est présenté par MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés.

Le second, n° 252, est déposé par M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté.

Tous deux tendent dans le quatrième alinéa - 3° - de l'article 18, à remplacer le mot : « impositions » par les mots : « taxes locatives ».

La parole est à M. Darras, pour défendre l'amendement n° 150.

M. Michel Darras. Il s'agit par cet amendement de ne viser que les impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement : taxe de balayage, taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Je reconnais que, selon le texte transmis par l'Assemblée nationale, il s'agirait des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement. Mais le mot « impositions » nous paraît introduire un flou qui n'aurait rien d'artistique, en tout cas dont l'art s'exercerait, en l'occurrence, au détriment des locataires ; nous préférons donc,

parce que plus précise et ne permettant pas des interprétations défavorables au locataire, l'expression « taxes locatives » qui figurait dans la loi n° 82-526 du 22 juin 1982.

M. le président. La parole est à M. Lederman, pour défendre l'amendement n° 252.

M. Charles Lederman. Notre amendement a pour objet de préciser sans ambiguïté ce qui, en matière de fiscalité, doit être imposé sur les charges récupérables. Dans la législation actuelle, ce sont exclusivement le droit au bail et les taxes locatives : la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de raccordement aux égouts notamment.

Il est proposé, dans le projet de loi, de remplacer le terme « taxes locatives » par le mot « impositions ». Cela nous paraît très dangereux. Va-t-on, par exemple, autoriser le bailleur à inclure dans les charges locatives la taxe foncière sur les propriétés bâties, alors que, chacun le sait, cette taxe peut représenter annuellement l'équivalent de deux, voire de trois mois de loyer ?

Or, le terme « impositions » - M. Darras a eu raison de le dire - est un terme fort large qui permet toutes les interprétations extensives que l'on voudra.

Monsieur le ministre, j'attends votre réponse avec d'autant plus d'intérêt que vous avez annoncé votre volonté d'incorporer, dans les charges locatives des H.L.M., les salaires liés à l'entretien des parties communes et à l'élimination des ordures ménagères, ce qui représentera déjà une augmentation de la quittance de l'ordre de 8 p. 100.

La réponse que vous avez donnée à l'Assemblée nationale, monsieur le ministre, confirme nos craintes, par exemple en matière de frais de gardiennage. En effet, vous ne laissez guère le choix aux locataires : ou bien ils devront se passer de gardiens - or vous avez vous-même noté leur utilité et le fait que leur présence est appréciée par les locataires et empêche un certain nombre d'actes délictueux qui coûtent fort cher à la société et particulièrement à ceux qui en sont victimes - ou bien ils devront payer en sus les frais de gardiennage. A ce sujet, je vous rappelle que c'est M. d'Ornano, alors ministre du logement, qui, par un décret de septembre 1980, avait déjà inclus ces frais de personnels dans les charges récupérables, faisant ainsi payer deux fois le locataire pour un même service rendu : une première fois en l'intégrant dans le loyer et, une seconde fois, en l'insérant dans les charges.

Après 1981, au lieu d'adopter la solution juste qui aurait consisté à abroger le décret d'Ornano pour tous les secteurs locatifs, le ministre compétent n'a écarté son application pour le seul secteur H.L.M.

J'ai simplement voulu procéder à un bref rappel historique ; il permet cependant de bien comprendre pourquoi la seule disposition juste en l'espèce consisterait à supprimer, pour tout le secteur locatif, la possibilité de récupérer les frais de personnels évoqués précédemment.

En tout état de cause, il est nécessaire d'apporter une précision dans un texte législatif. C'est un motif suffisant pour que notre amendement soit adopté.

Si vous maintenez le terme « impositions », encore une fois, vous demeurez dans l'ambiguïté et vous laissez à interpréter un texte qui peut être précisé. Si vous rejetez les précisions que nous proposons, on peut craindre l'interprétation tout à fait extensible qui pourra être donnée à votre texte par tout bailleur.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements identiques n°s 150 et 252 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Notre collègue M. Darras craint le flou du quatrième alinéa de l'article 18. Je sais bien qu'à force de vivre quelques années dans le flou on finit par s'en lasser. Mais, à mes yeux, il n'y a pas de flou. La rédaction actuelle du texte détermine bien les impositions qui correspondent à des services rendus. C'est parfaitement clair et l'exemple donné par notre collègue M. Lederman, tendant à dire que l'on pourrait éventuellement inclure dans ces charges la taxe sur le foncier bâti, n'a pas de valeur. En effet, la jurisprudence en ce domaine a toujours été très précise.

Pour des locations dont les modalités sont assez libres entre propriétaires et locataires, la taxe foncière sur la propriété bâtie est quelquefois mise à la charge du locataire. Or la jurisprudence l'a toujours considérée non pas comme une charge, mais comme un complément de loyer.

Par conséquent, l'inquiétude me semble sans réel objet. C'est pourquoi la commission émet un avis défavorable sur les amendements et demande le maintien de la rédaction actuelle.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le Gouvernement est du même avis que la commission. Il n'est pas question de modifier le système en vigueur.

Je rappelle que le Conseil d'Etat a estimé que le mot « impositions » est mieux adapté que l'expression « taxes locatives ». Le changement proposé par les amendements est donc sans portée pratique dans l'état actuel de la législation.

M. le président. Je vais mettre aux voix les amendements identiques nos 150 et 252.

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Michel Darras. En disant que le mot « impositions » me paraissait flou, je ne prenais en aucune circonstance une position tendant à être désagréable à la commission et à son rapporteur. Car, si j'avais voulu l'être, je me serais contenté de lire des extraits de la page 48 du rapport écrit de la commission : « Le bailleur peut exiger du locataire le versement de sommes correspondant aux charges dites récupérables. Celles-ci ne sont exigibles que sur justification et ne peuvent concerner que certaines dépenses. Il s'agit ... du droit de bail et des impositions correspondant à des services dont le locataire profite directement. Ce cas de figure était envisagé par la loi Quilliot qui mentionnait toutefois les taxes locatives et non les impositions. » Et j'aurais pu citer, monsieur le rapporteur, si j'avais voulu être désagréable envers vous, ce que vous écrivez *in fine, in cauda venenum* : « A cet égard, le texte actuel est donc plus large que la législation en vigueur. »

Par conséquent, vous apportez une contradiction formelle, très précise à ce que vient de dire M. le ministre qui, lui, prétend que c'est équivalent. Vous, vous dites que c'est plus large. Bien entendu c'est plus large dans le sens des largesses consenties, en l'occurrence, au propriétaire.

Je pose maintenant une question à M. le ministre, toujours en m'inspirant du rapport de la commission qui est techniquement bien fait, même si nous ne sommes pas d'accord avec ses conclusions. A la page 49, juste après le passage que je viens de citer, la commission écrit, et cela m'a beaucoup instruit car je ne connaissais pas ces choses avant de lire le rapport : « En tout état de cause, la liste des charges récupérables sera définie par un décret pris en Conseil d'Etat. Ce système qui avait été retenu par la loi Quilliot s'est traduit par la publication d'un décret n° 82-954 du 9 novembre 1982. »

Compte tenu de ce que vous nous avez dit, monsieur le ministre, et puisque, dans les charges récupérables, votre texte, non modifié sur ce point par l'Assemblée nationale, inclut les « impositions » et non pas les « taxes locatives », pouvez-vous nous donner l'assurance que, vous présent, aucun décret pris en Conseil d'Etat n'interviendra donnant au mot « impositions » une signification « plus large » - c'est du rapport écrit de la commission que je m'inspire - que celle du décret n° 82-954 du 9 novembre 1982 ?

J'attends votre réponse, monsieur le ministre, puisque je vous questionne sur un acte réglementaire.

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je demande la parole.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Monsieur le sénateur, il n'y a aucun doute sur ce point.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix les amendements identiques nos 150 et 252, repoussés par la commission et par le Gouvernement. *(Les amendements ne sont pas adoptés.)*

M. le président. Je suis maintenant saisi de trois amendements identiques.

Le premier, n° 319, est présenté par M. Pierre-Christian Taittinger.

Le deuxième, n° 321, est déposé par MM. Pluchet et François.

Le troisième, n° 350, est présenté par MM. Brantus, Colin, Mercier et les membres du groupe de l'union centriste.

Tous trois tendent, après le quatrième alinéa de l'article 18, à insérer un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« 4° De l'amortissement des travaux entraînant une réduction de charges, exécutés en cours de bail sur l'immeuble ou le logement et financés par le bailleur ; l'amortissement annuel correspondant est plafonné de telle sorte que le montant annuel des charges récupérables ne dépasse pas celui qui aurait été atteint si les travaux n'avaient pas été effectués, toutes conditions supposées égales par ailleurs. »

L'amendement n° 319 est-il soutenu ?...

La parole est à M. Pluchet, pour défendre l'amendement n° 321.

M. Alain Pluchet. Il s'agit ici de préciser les charges qui pourraient être récupérables.

Si, en droit, le propriétaire est tenu d'effectuer, à ses frais, les réparations et le renouvellement nécessaires à l'usage des différents éléments de la chose louée, notamment les équipements communs et privatifs, l'article 18, dans sa rédaction actuelle, ne l'incite pas à engager des travaux d'amélioration susceptibles d'entraîner une diminution des charges du locataire.

Cet objectif est atteint en plafonnant le supplément de charges récupérables au montant des économies de charges directement générées par les travaux concernés, par exemple les travaux d'économies d'énergie.

Cet amendement est important, au moment où le Gouvernement, nous croyons le savoir, envisage d'abandonner tout le dispositif fiscal incitatif relatif aux économies d'énergie.

A l'issue de l'amortissement des travaux, le locataire bénéficie pleinement des économies de charges entraînées par les travaux.

M. le président. La parole est à M. Boileau, pour défendre l'amendement n° 350.

M. Roger Boileau. Notre amendement étant identique au précédent, il est inutile que je développe notre argumentation.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements nos 321 et 350 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission s'en rapporte à la sagesse du Sénat.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Les amendements nos 321 et 350 me paraissent satisfaits et je souhaite, en conséquence, que leurs auteurs acceptent de les retirer.

En effet, cette question a été évoquée lors de la discussion de l'article 15, à l'occasion de l'examen de l'amendement n° 148.

M. Charles Lederman. Eh oui !

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le bailleur et le locataire, je le répète, ont la faculté de s'entendre sur des travaux d'amélioration, y compris, bien entendu, ceux qui pourraient contribuer à une réduction des charges, et de fixer alors contractuellement la majoration correspondante du loyer.

M. Charles Lederman. M. le rapporteur avait oublié sa pertinente explication à l'article 15 !

M. Roger Boileau. Je demande la parole.

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

M. Roger Boileau. Compte tenu des explications que vient de donner M. le ministre, je retire cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 350 est retiré.

Monsieur Pluchet, maintenez-vous le vôtre ?

M. Alain Pluchet. Je le retire aussi, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 321 est également retiré.

M. Michel Darras. C'est une économie d'énergie !

M. le président. Toujours sur l'article 18, je suis maintenant saisi de deux amendements identiques.

Le premier, n° 28, est présenté par M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois.

Le second, n° 213, est déposé par MM. Taittinger, Jean Boyer et les membres du groupe de l'U.R.E.I.

Tous deux tendent, dans la première phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article 18, à remplacer les mots : « une régularisation annuelle » par les mots : « une régularisation au moins annuelle ».

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 28.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Cet amendement tend à introduire un élément de souplesse pour la régularisation des charges.

M. le président. La parole est à M. Jean Boyer, pour défendre l'amendement n° 213.

M. Jean Boyer. Cet amendement tend à faciliter et à accélérer l'apurement des comptes en cas de départ du locataire en cours d'année.

En fait, nous proposons de revenir au texte initial du Gouvernement.

Cela étant, nous nous rallions à l'amendement de la commission des lois.

M. le président. L'amendement n° 213 est retiré.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 28 ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le projet de loi initial parlait de régularisation « au moins annuelle ». L'Assemblée nationale a retenu une régularisation « annuelle » et le Gouvernement ne s'y est pas opposé. Vous comprendrez donc que, en l'occurrence, celui-ci s'en remette à la sagesse du Sénat.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 28, pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 214, MM. Taittinger, Boyer et les membres du groupe de l'U.R.E.I. proposent de rédiger comme suit la dernière phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article 18 : « Les demandes de provisions sont justifiées soit par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation, soit par le budget prévisionnel. »

La parole est à M. Jean Boyer.

M. Jean Boyer. Là encore, nous proposons de revenir au texte initial du Gouvernement.

Nous considérons qu'il n'est pas souhaitable d'exiger une double justification en matière de provisions pour charges.

Les mesures adoptées par l'Assemblée nationale auraient pour effet, à notre sens, d'alourdir de façon injustifiée la gestion locative, voire, dans certains cas, de la rendre impossible, notamment pour les immeubles neufs, qui, par nature, n'ont pas de résultats antérieurs.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Favorable, monsieur le président.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Favorable.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 214, accepté par la commission et par le Gouvernement.

M. Charles Lederman. Le groupe communiste vote contre cet amendement.

M. le président. Je lui en donne acte.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 253 rectifié, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent, dans la deuxième phrase du dernier alinéa de l'article 18, après les mots : « les pièces justificatives », d'insérer les mots : « , notamment les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire de chacune des catégories de charges pour le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments d'habitation concernés, ».

La parole est à M. Lederman.

M. Charles Lederman. Notre amendement a pour objet de donner véritablement au locataire le moyen de contrôler les charges. Cette disposition contraignante figurait dans la loi de 1982 et cela n'a pas empêché le bailleur - y compris les H.L.M. d'ailleurs - de faire parfois des difficultés pour la communication de ces pièces. Qu'en sera-t-il à partir de maintenant, puisque l'on supprime cette disposition ? Nous sommes en droit de nous poser la question.

Le contrôle des charges par les locataires est parfaitement normal, parfaitement fondé ; en effet, c'est le locataire qui paie, c'est lui qui peut permettre, à la suite de remarques fondées d'une amicale de locataires, par exemple, la renégociation par le bailleur de contrats de fournitures, d'entretien ou de chauffage, ou l'engagement d'investissements susceptibles d'aboutir à des économies pour les locataires et, finalement, pour le bailleur lui-même. Les exemples sont nombreux de ces renégociations qui ont permis d'aboutir à de meilleures conditions pour tout le monde, bailleur et locataires.

Supprimer cette disposition, c'est, encore une fois, ouvrir la porte à toutes les manigances possibles quant aux justifications des charges, justifications que nous réclamons légitimement.

Le projet du budget, de son côté, supprime les avantages fiscaux pour ce type de travaux et cela ne facilitera certainement pas les économies. Dans ces conditions, il apparaît d'autant plus nécessaire que notre amendement soit retenu. Il permettra de préciser quelles sont les justifications qui doivent être données pour obtenir le règlement des charges réclamées.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Avis défavorable, monsieur le président.

Cet amendement tend à introduire un élément de complication. Par ailleurs, la définition n'est pas exhaustive et n'apporte pas grand-chose au texte.

Il me semble que tout ce qui est demandé par cet amendement se trouve implicitement inclus dans la rédaction actuelle.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Avis également défavorable.

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

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Michel Darras. Cet amendement reprend, à des détails de forme près, les termes du dernier alinéa de l'article 24 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982. Il nous semble, contrairement à la commission et au Gouvernement, que ces précisions n'étaient pas inutiles et qu'il convenait de ne pas les abroger par conséquent, nous voterons l'amendement présenté par le groupe communiste.

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

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

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 29, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose de compléter *in fine* le dernier alinéa de l'article 18 par les mots : « par le bailleur ou une personne mandatée par lui détenant ces informations. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Cet amendement apporte une précision.

Il pourrait arriver, aux termes de la rédaction actuelle, que le locataire qui demande les justifications s'entende répondre par le propriétaire, un syndic ou un administrateur qu'il ne détient pas les pièces ou qu'il n'est pas mandaté pour les fournir.

La précision qu'introduit cet amendement évitera certainement bien des contentieux.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Favorable.

M. Michel Darras. Je demande la parole, contre l'amendement.

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

M. Michel Darras. Le vote de cet amendement serait parfaitement contradictoire avec ce que l'on nous a dit précédemment. Les pièces justificatives seraient, en effet, tenues à la disposition des locataires « par le bailleur ou une personne mandatée par lui ».

Monsieur le rapporteur, je vous renvoie à vos déclarations relatives au code civil : il n'est pas nécessaire de préciser qu'une personne mandatée par le bailleur et, bien entendu, détenant les informations, pourra le remplacer.

Notre ami M. Charles Lederman - j'allais dire Napoléon Lederman ! (*Sourires.*) - l'avait très justement prouvé lors de la discussion d'un autre amendement. M. le ministre avait alors répondu qu'il n'était pas nécessaire de répercuter - si mes souvenirs sont exacts - l'article 1453 du code civil dans le texte du projet de loi en discussion.

Véritablement, cet amendement enfonce une porte ouverte et je supplie donc le Sénat de ne pas l'adopter.

M. le président. Personne ne demande plus 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 18, modifié.

M. Charles Lederman. Le groupe communiste vote contre.

M. Michel Darras. Le groupe socialiste également.

(*L'article 18 est adopté.*)

Article 19

M. le président. « Art. 19. - Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

« Le juge, statuant en la forme des référés, saisi par le locataire à peine de forclusion avant l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, peut accorder des délais de paiement dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 1244 du code civil.

« Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

« Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet, sans qu'il soit nécessaire de signifier un nouveau commandement.

« Le commandement de payer reproduit à peine de nullité les dispositions des alinéas précédents. »

Par amendement n° 151, MM. Laucournet, Authié, Belanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, dans le premier alinéa de cet article, après les mots : « ou des charges », d'insérer les mots : « dûment justifiées ».

La parole est à M. Darras.

M. Michel Darras. Il est légitime qu'un locataire refuse le paiement de charges abusives ; en ce cas, le commandement de payer doit être frappé de nullité.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission est défavorable à la formulation de cet amendement. De plus, ce texte est satisfait par le premier alinéa de l'article 18, qui précise bien que les charges sont exigibles sur justifications. Il ne lui semble pas indispensable d'alourdir le texte de l'article 19.

M. Michel Darras. Je retire cet amendement. (*M. le rapporteur s'étonne.*)

M. le président. L'amendement n° 151 est retiré.

Je suis saisi ensuite de deux amendements identiques.

Le premier, n° 30, est déposé par M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois.

Le second, n° 215, est présenté par MM. Taittinger, Jean Boyer et les membres du groupe de l'U.R.E.I.

Tous deux tendent, au premier alinéa de l'article 19, à remplacer les mots : « que deux mois » par les mots : « qu'un mois ».

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 30.

M. Luc Dejoie, rapporteur. L'amendement n° 30 tend à rétablir le texte du projet de loi et à ramener le délai de deux mois à un mois.

En effet, il n'y a aucune raison légitime d'allonger indéfiniment les délais. On sait très bien que le commandement de payer n'intervient jamais avant que ne soit écoulé un premier délai d'un mois au cours duquel ont été adressées au locataire une première relance ordinaire, puis une seconde relance recommandée ; ce n'est que dans un troisième temps que l'on a recours au commandement de payer et presque toujours après un premier délai d'un mois.

M. le président. La parole est à M. Jean Boyer, pour défendre l'amendement n° 215.

M. Jean Boyer. L'amendement de la commission me donnant entièrement satisfaction, je retire ce texte.

M. le président. L'amendement n° 215 est retiré.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 30 ?

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Le délai d'un mois peut se révéler parfois un peu court pour la bonne circulation de l'information. Toutefois, après avoir écouté les arguments de M. le rapporteur, je constate que les exigences de prudence imposent parfois de régler le problème assez rapidement, sinon les dettes s'accumulent.

Le Gouvernement s'en remet donc à la sagesse du Sénat sur cet amendement à propos duquel on peut évoquer des arguments contradictoires.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 30.

M. Charles Lederman. Je demande la parole, contre cet amendement.

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

M. Charles Lederman. Il semble au contraire que le délai de deux mois devrait être maintenu. Tout d'abord, parce qu'il n'est pas systématique que le commandement de payer ou de respecter intervienne après un délai au cours duquel « on a fait une relance », pour reprendre l'expression employée par M. le rapporteur, on a envoyé une lettre recommandée.

Je connais bien des situations à l'occasion desquelles, dès que le locataire n'a pas payé - cela se pratique de plus en plus à l'heure actuelle - le bailleur fait délivrer un commandement visant la clause résolutoire.

Au cours des débats, à certaines occasions et à juste titre, il a été fait référence à la situation actuelle, qui est difficile pour un grand nombre de nos compatriotes.

Dans une certaine mesure, le délai de deux mois permet à la personne en difficultés de régulariser ou de tenter de régulariser la situation. Il permet également d'éviter un certain nombre de procédures qui, d'une part, encombrent les tribunaux et, d'autre part, entraînent des frais qui sont toujours à la charge d'un locataire éprouvant déjà bien des difficultés à payer ce qu'il doit.

De plus, il est admis que le juge, en vertu de l'article 1244 du code civil - du code Napoléon ! (*Sourires.*) - peut accorder des délais plus importants. On retrouve donc ce souci d'harmonisation avec d'autres domaines en matière de délais.

Pour autant, le bailleur n'est pas dépourvu de garanties ; il sait d'ailleurs s'en servir. Il peut - cela se produit souvent - sans jugement d'ailleurs saisir le mobilier garnissant les locaux loués. Il dispose, en outre, d'un dépôt de garantie qui représente, le plus souvent, au moins deux mois de loyers.

Dans ces conditions, plus particulièrement pour tenir compte de la situation difficile dans laquelle se trouvent actuellement les locataires qui sont poursuivis, le délai de deux mois qui a été accepté par l'Assemblée nationale doit être maintenu.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 30, pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

M. Michel Darras. Le groupe socialiste vote contre.

M. Charles Lederman. Le groupe communiste également.

M. le président. Je leur en donne acte.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Par amendement n° 152, MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, dans le deuxième alinéa de l'article 19, après les mots : « peut accorder des délais de paiement », de rédiger ainsi la fin de cet alinéa : « renouvelables qui ne peuvent excéder deux ans à compter de la décision qui a suspendu les effets de la clause. L'ordonnance du juge détermine les modalités de règlement des loyers et des charges impayés. La même faculté est ouverte au juge dans le cadre d'une action en réalisation du contrat fondée sur le non-paiement du loyer et des charges. »

La parole est à M. Darras.

M. Michel Darras. Avant de présenter cet amendement et sans revenir sur un vote acquis, je voudrais, parce que j'ai vu l'un de mes collègues s'en émouvoir, expliquer en deux mots la véritable raison pour laquelle nous avons retiré l'amendement n° 151 au début de la discussion de l'article 19.

Monsieur le rapporteur de la commission des lois, ce n'est pas parce que nous avons été convaincus par votre argumentation, c'est parce que, selon nous, cet amendement - l'exposé des motifs l'indiquait - était un amendement de coordination avec un de nos amendements repoussés à l'article 18. C'est donc, en réalité, par coordination que je l'ai retiré.

Cela dit, j'en viens à l'amendement n° 152. Ce texte propose d'allonger les délais de paiement que le juge, saisi par le locataire défaillant ou par le bailleur dans le cadre d'une action en résiliation de contrat fondée sur le non-paiement, peut accorder. L'article 1244 du code civil fixe à un an le délai pour régulariser les retards de paiement ; la loi Quilliot, pour sa part, fixe à deux ans ce délai. L'objet de cet amendement est de maintenir cette durée. La pratique des instances qui ont à se saisir du problème des loyers impayés - bureau d'aide sociale, commission de conciliation - démontre l'utilité d'un tel délai.

Légiférant en matière de loyers, nous nous devons d'assouplir ou d'améliorer certaines dispositions du code civil.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable car l'article 1244 du code civil détermine un délai qui lui est apparu suffisant.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Je demande à M. Darras de retirer l'amendement n° 152 car, depuis la loi du 11 octobre 1985, le délai fixé par l'article 1244 du code civil a été porté de un an à deux ans. Il n'y a donc pas de raison de le rappeler.

M. Charles Lederman. M. le rapporteur va être d'accord avec M. le ministre puisqu'à l'instant il vient de se référer à ce fameux article 1244 du code civil, qui prévoit deux ans ! (*Sourires.*)

M. le président. Monsieur Darras, êtes-vous convaincu par M. le rapporteur ou par M. le ministre ?

M. Michel Darras. Par M. le ministre ! Il ne faut effectivement aller à l'encontre du code civil que lorsque c'est justifié. En l'occurrence, étant moins fin juriste que beaucoup d'entre vous, j'ignorais les modifications apportées, que le ministre vient d'indiquer !

Je retire donc cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 152 est retiré.

Par amendement n° 153, MM. Laucournet, Authié, Bellanger, Bernard, Bœuf, Chervy, Ciccolini, Faigt, Matraja, Darras, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent de compléter le troisième alinéa de l'article 19 par les mots : « dûment justifiées ».

La parole est à M. Darras.

M. Michel Darras. Cette fois, je dis très clairement pourquoi nous retirons ce texte. Il s'agit également d'un amendement de coordination, que nous retirons pour cette raison même.

M. le président. L'amendement n° 153 est retiré.

Par amendement n° 31, M. Luc Dejoie, au nom de la commission des lois, propose, à la fin du quatrième alinéa de l'article 19, de supprimer les mots : « , sans qu'il soit nécessaire de signifier un nouveau commandement. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Il s'agit d'un amendement rédactionnel permettant d'éviter une relative ambiguïté à la fin du quatrième alinéa de l'article 19.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Favorable. Il s'agit, en effet, d'une proposition judicieuse.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 31, accepté par le Gouvernement.

(*L'amendement est adopté.*)

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

Je mets aux voix l'article 19, modifié.

M. Charles Lederman. Le groupe communiste vote contre.

(*L'article 19 est adopté.*)

Articles additionnels

M. le président. Par amendement n° 254, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparentés proposent d'insérer, après l'article 19, un article additionnel ainsi rédigé :

« I. - Le juge saisi par le locataire de bonne foi se trouvant privé de moyens d'existence suffisants et statuant en la forme des référés dans le délai prévu au premier alinéa de l'article 19 de la présente loi, peut rejeter, sous réserve d'indemnisation du bailleur pour un délai d'un an au plus, éventuellement renouvelable, toute demande tendant à faire constater ou prononcer la résiliation du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges.

« Est réputé de bonne foi, le locataire qui occupe les lieux loués et avant d'être démuné de moyens d'existence, exécutait ses obligations contractuelles et légales découlant du contrat de location.

« Le montant et la durée de l'indemnisation sont déterminés par le juge, en tenant compte du loyer contractuellement et légalement dû, des charges justifiées, de la situation économique de chacune des parties et de l'exécution, par le bailleur, de ses obligations légales et contractuelles découlant du rapport locatif.

« Le juge, même statuant en référé, pourra toujours requalifier le contrat.

« Il pourra, également, faire application des dispositions de l'article 3 de la loi n° 62-896 du 4 août 1962.

« Le juge pourra mettre à la charge du locataire une partie de l'indemnité. Il pourra, de même, décider que tout ou partie des aides publiques dont bénéficie le locataire seront affectées à l'amortissement de l'indemnité versée au bailleur.

« Les durées renouvelables d'indemnisation ne pourront être inférieures à trois mois ni supérieures à trois ans.

« Si au cours de la période d'indemnisation, le locataire recouvre des moyens d'existence suffisants, notamment par la reprise d'un emploi, il sera tenu d'en faire la déclaration au juge dans le délai d'un mois à compter de l'événement ayant entraîné l'augmentation de ses ressources.

« Dans le délai de deux mois suivant la réception de cette déclaration, le juge peut supprimer l'indemnité versée au bailleur. Dans ce cas le locataire redeviendra directement débiteur envers le bailleur du loyer contractuellement et légalement dû.

« Le juge pourra, également, décider, qu'en lieu et place de l'indemnisation du bailleur, le locataire devra être relogé.

« Le relogement peut aussi être ordonné ou prononcé par le juge après une période d'indemnisation.

« Le relogement est de droit lorsque, à l'expiration de la période d'indemnisation, le locataire se trouve toujours démuné des moyens d'existence suffisants pour subvenir à ses besoins et à ceux de sa famille.

« Il en est de même en cas de résiliation du contrat de location, dans les conditions prévues par le chapitre II de la présente loi.

« L'indemnisation du bailleur est sans incidence sur la validité du bail qui continuera de produire son plein et entier effet entre les parties.

« Si une clause de résiliation de plein droit pour non-paiement des loyers ou des charges justifiées est insérée, elle sera suspendue durant tout le cours de l'indemnisation.

« Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la commission nationale de concertation visée à l'article 40 de la présente loi fixe les modalités d'application du présent article.

« II. - A peine de nullité, le commandement de payer visé à l'article 19 de la présente loi doit faire mention des dispositions du paragraphe I du présent article.

« III. - Dans chaque département, un fonds départemental de l'habitat est institué.

« Doté de la personnalité civile, il reçoit et gère le produit de la taxe parafiscale visée au paragraphe IV du présent article.

« Le fonds est présidé par le président du conseil général et administré par un conseil de gestion composé notamment :

« - de représentants de chacune des organisations de locataires, de bailleurs et de gestionnaires siégeant à la commission nationale de concertation ;

« - de parlementaires du département, d'élus départementaux et locaux ;

« - de magistrats ;

« - de représentants de la caisse départementale d'allocations familiales et d'autres organismes ou dispositifs d'aide aux familles en difficulté ;

« - de représentants des administrations départementales concernées.

« Un rapport annuel de gestion du fonds est publié et tenu à la disposition du public.

« Les sommes disponibles issues de la gestion du fonds sont utilisées par priorité :

« 1° Pour indemniser des bailleurs dans le cadre du présent article ;

« 2° Eventuellement, à d'autres usages, déterminés par le conseil d'administration, en rapport avec la mise en œuvre d'une politique sociale de l'habitat.

« L'Etat est responsable de l'équilibre financier du fonds.

« Le fonds départemental de l'habitat doit être appelé en garantie, par la partie la plus diligente, sous peine d'irrecevabilité de la demande d'indemnisation.

« Il est subrogé dans tous les droits du locataire à l'encontre du bailleur ou de toute autre partie intervenant au contrat de location.

« IV. - Il est institué une taxe parafiscale dont le taux est fixé à due concurrence des dépenses résultant de la présente loi et qui est assise sur le montant brut des rémunérations, émoluments et produits perçus par les

professionnels pour les opérations de promotion immobilière, l'établissement des rapports juridiques nécessaires à la réalisation de programmes immobiliers, négociation, vente, location, administration d'immeubles ou de fonds de commerce, la location de biens immobiliers.

« V. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. »

La parole est à M. Lederman.

M. Charles Lederman. Nous proposons que soit inséré, après l'article 19, un article additionnel ainsi rédigé :

« I. - Le juge saisi par le locataire de bonne foi se trouvant privé de moyens d'existence suffisants et statuant en la forme des référés dans le délai prévu au premier alinéa de l'article 19 de la présente loi, peut rejeter, sous réserve d'indemnisation du bailleur pour un délai d'un an au plus, éventuellement renouvelable, toute demande tendant à faire constater ou prononcer la résiliation du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges.

« Est réputé de bonne foi, le locataire qui occupe les lieux loués et avant d'être démuné de moyens d'existence, exécutait ses obligations contractuelles et légales découlant du contrat de location.

« Le montant et la durée de l'indemnisation sont déterminés par le juge, en tenant compte du loyer contractuellement et légalement dû, des charges justifiées, de la situation économique de chacune des parties et de l'exécution, par le bailleur, de ses obligations légales et contractuelles découlant du rapport locatif.

« Le juge, même statuant en référé, pourra toujours requalifier le contrat.

« Il pourra, également, faire application des dispositions de l'article 3 de la loi n° 62-896 du 4 août 1962.

« Le juge pourra mettre à la charge du locataire une partie de l'indemnité. Il pourra, de même, décider que tout ou partie des aides publiques dont bénéficie le locataire seront affectées à l'amortissement de l'indemnité versée au bailleur.

« Les durées renouvelables d'indemnisation ne pourront être inférieures à trois mois ni supérieures à trois ans.

« Si au cours de la période d'indemnisation, le locataire recouvre des moyens d'existence suffisants, notamment par la reprise d'un emploi, il sera tenu d'en faire la déclaration au juge dans le délai d'un mois à compter de l'événement ayant entraîné l'augmentation de ses ressources.

« Dans le délai de deux mois suivant la réception de cette déclaration, le juge peut supprimer l'indemnité versée au bailleur. Dans ce cas le locataire redeviendra directement débiteur envers le bailleur du loyer contractuellement et légalement dû.

« Le juge pourra, également, décider, qu'en lieu et place de l'indemnisation du bailleur, le locataire devra être relogé.

« Le relogement peut aussi être ordonné ou prononcé par le juge après une période d'indemnisation.

« Le relogement est de droit lorsque, à l'expiration de la période d'indemnisation, le locataire se trouve toujours démuné des moyens d'existence suffisants pour subvenir à ses besoins et à ceux de sa famille.

« Il en est de même en cas de résiliation du contrat de location, dans les conditions prévues par le chapitre II de la présente loi.

« L'indemnisation du bailleur est sans incidence sur la validité du bail qui continuera de produire son plein et entier effet entre les parties.

« Si une clause de résiliation de plein droit pour non-paiement des loyers ou des charges justifiées est insérée, elle sera suspendue durant tout le cours de l'indemnisation.

« Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la commission nationale de concertation visée à l'article 40 de la présente loi fixe les modalités d'application du présent article.

« II. - A peine de nullité, le commandement de payer visé à l'article 19 de la présente loi doit faire mention des dispositions du paragraphe I du présent article.

« III. - Dans chaque département, un fonds départemental de l'habitat est institué.

« Doté de la personnalité civile, il reçoit et gère le produit de la taxe parafiscale visée au paragraphe IV du présent article.

« Le fonds est présidé par le président du conseil général et administré par un conseil de gestion composé notamment :

« - de représentants de chacune des organisations de locataires, de bailleurs et de gestionnaires siégeant à la commission nationale de concertation ;

« - de parlementaires du département, d'élus départementaux et locaux ;

« - de magistrats ;

« - de représentants de la caisse départementale d'allocations familiales et d'autres organismes ou dispositifs d'aide aux familles en difficulté ;

« - de représentants des administrations départementales concernées.

« Un rapport annuel de gestion du fonds est publié et tenu à la disposition du public.

« Les sommes disponibles issues de la gestion du fonds sont utilisées par priorité :

« 1° Pour indemniser des bailleurs dans le cadre du présent article ;

« 2° Eventuellement, à d'autres usages, déterminés par le conseil d'administration, en rapport avec la mise en œuvre d'une politique sociale de l'habitat.

« L'Etat est responsable de l'équilibre financier du fonds.

« Le fonds départemental de l'habitat doit être appelé en garantie, par la partie la plus diligente, sous peine d'irrecevabilité de la demande d'indemnisation.

« Il est subrogé dans tous les droits du locataire à l'encontre du bailleur ou de toute autre partie intervenant au contrat de location.

« IV. - Il est institué une taxe parafiscale dont le taux est fixé à due concurrence des dépenses résultant de la présente loi et qui est assise sur le montant brut des rémunérations, émoluments et produits perçus par les professionnels pour les opérations de promotion immobilière, l'établissement des rapports juridiques nécessaires à la réalisation de programmes immobiliers, négociation, vente, location, administration d'immeubles ou de fonds de commerce, la location de biens immobiliers.

« V. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. »

Vous voyez, mes chers collègues, avec quel soin nous avons rédigé l'amendement dont je viens de vous donner lecture. Cette lecture m'a semblé nécessaire pour que le Sénat soit parfaitement informé des conditions dans lesquelles nous souhaitons qu'il soit adopté.

Dans la situation de crise économique que nous connaissons, alors que des familles toujours plus nombreuses voient leurs revenus baisser pour cause de chômage de l'un des membres, quand ce n'est pas de plusieurs, alors qu'il faut continuer à manger, à s'éclairer, à se chauffer, le premier poste d'économie est souvent le loyer.

Pour ces familles dans lesquelles chaque acte de la vie - manger, dormir, se chauffer, se soigner - devient un obstacle, il faut que le juge puisse, malgré des retards importants de loyer, décider le maintien dans les lieux pour un an tout au plus, éventuellement renouvelable, sous réserve, bien sûr, d'indemnisation du bailleur.

Notre amendement prévoit donc : premièrement, les cas et la manière selon lesquels le juge peut décider du maintien dans les lieux ; deuxièmement, la création d'un fonds d'indemnisation des bailleurs, sa composition et ses fonctions - les sommes pourront également être utilisées à d'autres fins que l'indemnisation des bailleurs, pour peu qu'il s'agisse de mettre en œuvre une politique sociale de l'habitat ; troisièmement, le financement de ce fonds par une taxe parafiscale sur le montant brut des rémunérations, telles que je les ai énumérées tout à l'heure ; quatrièmement, la fixation, par un décret en Conseil d'Etat, des modalités d'application de cet article.

Cet article semble complexe, c'est vrai, mais vous aurez compris, à la lecture que j'en ai faite, qu'il s'articule parfaitement, qu'il est logique dans sa chronologie et dans le fondement même de sa philosophie, puisque nous en avons un élément.

Tels sont les motifs pour lesquels nous demandons au Sénat d'adopter notre amendement.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Il ne semble pas qu'il soit nécessaire de commenter chacun des paragraphes de ce long amendement. Je me contenterai de dire que la commission a émis un avis défavorable.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Au risque de vous décevoir, monsieur Lederman, je vous ferai remarquer que l'heure n'est ni à la création de taxes parafiscales ni à la mise en place de nouvelles commissions déjà très nombreuses.

Cependant, les départements qui innoveront - il y en a un certain nombre - ont déjà, sans avoir besoin de nouvelle loi, mis en place des commissions d'aide aux impayés contractuellement engagés entre collectivités locales, caisses d'allocations familiales et Etat. Cette voie contractuelle me paraît préférable à des voies législatives qui multiplient les frais généraux de la nation.

M. Charles Lederman. Vous ne m'avez pas déçu, monsieur le ministre ; je n'attendais pas autre chose de vous.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 254, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 255, M. Lederman, Mme Fraysse-Cazalis, les membres du groupe communiste et apparenté proposent, toujours après l'article 19, d'insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« Le bailleur ne peut user de la saisie-gagerie à l'encontre de son locataire qu'après autorisation du juge. »

La parole est à M. Lederman.

M. Charles Lederman. L'amendement n° 255 tend à insérer, après l'article 19, un article additionnel ainsi rédigé :

« Le bailleur ne peut user de la saisie-gagerie à l'encontre de son locataire qu'après autorisation du juge. »

Vous savez, en effet, qu'aujourd'hui à la demande du bailleur une saisie-gagerie peut intervenir sans qu'une décision de justice ait été rendue.

Mes camarades du groupe communiste avaient proposé à l'Assemblée nationale la suppression des dispositions de l'article 819 du code de procédure civile relatives à la saisie-gagerie. D'où, en repli, cet amendement qui prévoit que le bailleur ne peut user de la procédure de saisie-gagerie à l'encontre de son locataire qu'après autorisation du juge.

Il nous semble, en effet, que l'intervention du juge en l'espèce constitue d'abord une garantie quant au bien-fondé de l'action du propriétaire et atténue ensuite la façon brutale dont intervient trop souvent la saisie-gagerie lorsqu'elle est décidée par le propriétaire sans que le juge ait été amené à donner son avis.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Avis défavorable, monsieur le président.

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

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Il est vrai que la procédure de saisie-gagerie n'est pas particulièrement... enthousiasmante.

M. Charles Lederman. Ni agréable !

M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports. Mais cette procédure s'applique en fait à toutes sortes de contrats qui n'ont pas seulement trait au logement. C'est donc dans le cadre du code de procédure civile et non dans la loi sur le logement que la solution à ce problème pourra être apportée.

C'est la raison pour laquelle je souhaiterais que M. Lederman retire son amendement. Dans le cas contraire, le Gouvernement émettrait un avis défavorable pour des raisons de bonne législation.

M. Charles Lederman. Je demande la parole.

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

M. Charles Lederman. Monsieur le ministre, je ne veux pas être désagréable ; mais on dit souvent tout et son contraire. Il arrive parfois, lorsque je demande une référence à une disposition d'ordre général dans le code civil ou dans le code de procédure civile que l'on me réponde que c'est une loi particulière et qu'à ce titre il est bon qu'elle comporte des dispositions spéciales, même si des dispositions d'ordre analogue figurent dans le code civil ou dans le code de procédure civile.

En l'espèce, s'agissant de cette procédure de saisie-gagerie dont le moins que l'on puisse dire est qu'elle n'est pas enthousiasmante, qui fait que le locataire qui rentre chez lui voit la porte fracturée, et apposée sur celle-ci, la liste de la saisie, vous me répondez que le code de procédure civile prévoit d'autres situations à l'occasion desquelles on peut pratiquer une saisie-gagerie.

A cette heure, je ne vais pas relire tout le code de procédure civile. Peut-être de telles dispositions existent-elles ; j'avoue qu'en l'instant je ne me les rappelle pas.

Ce dont je me souviens, en revanche, c'est que, la plupart du temps, il faut une ordonnance du juge, rendue sur requête, et non pas un référé contradictoire pour obtenir une saisie.

Sous réserve de vérification - vous ne m'en voudrez pas - j'en reviens à vos propos : il faudrait donc, à votre avis, pour que mon amendement puisse être adopté, que nous revoyions au préalable toutes les dispositions du code de procédure civile qui visent la saisie-gagerie telle qu'elle est pratiquée par le propriétaire !

Permettez-moi de vous dire qu'il y a pour le moins une contradiction entre votre attitude de ce soir et celle que j'ai relevée à d'autres moments et que votre argumentation ne me paraît pas devoir être retenue.

M. Michel Darras. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Michel Darras. En fait, je souhaite poser une question à M. le ministre, afin qu'il m'éclaire.

Une disposition existe-t-elle dans le code civil qui prévoit que le créancier ne peut user de la saisie-gagerie à l'encontre de son débiteur qu'après autorisation du juge ? Dans l'affirmative, nous en revenons au débat qui s'est déjà instauré : il n'est sans doute pas utile de la reproduire dans la loi actuellement en discussion. A défaut, il est très utile de l'introduire dès à présent dans ce projet, quitte, lorsqu'on modifiera le code civil sur ce point, à lui donner un caractère plus général.

En attendant la réponse à cette question, je réserve le vote du groupe socialiste.

M. Charles Lederman. Je demande la parole.

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

M. Charles Lederman. Vérification sommaire étant faite, je crois que vous vous trompez, monsieur le ministre.

En effet, si je me réfère à la table alphabétique du code de procédure civile, je lis : Saisie-gagerie, 819 ; c'est ce que j'ai visé - Commandement, 819 ancien code ; c'est la même chose - Déménagement, 819 ancien code ; c'est toujours en matière de loyers - Forme, 821 ancien code ; c'est encore en matière de loyers - Ordonnance judiciaire, 819 ancien code ; c'est toujours la même chose - Prix, distribution, 825 ancien code ; c'est encore la même chose - Sous-locataire, 820 ancien code ; encore la même chose - Validité... - Vente,...

Il est indiqué plus loin : voir Saisie foraine ; cela ne m'intéresse pas.

Monsieur le ministre, je suis donc amené à vous dire que votre argumentation ne peut pas être retenue.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 255, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

M. Michel Darras. Le groupe socialiste vote pour.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. A cette heure, le Sénat voudra sans doute interrompre ses travaux. (Assentiment.)

12

DÉPÔT D'UNE QUESTION ORALE AVEC DÉBAT

M. le président. J'informe le Sénat que j'ai été saisi de la question orale avec débat suivante :

M. Christian Poncelet demande à M. le ministre de la culture et de la communication de lui préciser les projets du Gouvernement en ce qui concerne les abords du futur opéra de la Bastille.

Il insiste en particulier sur les opérations envisagées auprès de l'hôpital des Quinze-Vingts.

Selon certaines informations, il semblerait que des constructions importantes soient prévues, alors qu'à l'évidence il serait souhaitable de ménager des espaces libres et des jardins auprès de l'hôpital et de la résidence des aveugles.

Cette opération d'aménagement de grande envergure devrait, selon lui, être l'occasion de réaliser un équilibre harmonieux entre les différents éléments du projet de construction. (N° 88.)

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

13

DÉPÔT D'UN RAPPORT

M. le président. J'ai reçu de M. Louis Virapoullé un rapport fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale sur le projet de loi de programme relatif au développement des départements d'outre-mer, de Saint-Pierre-et-Miquelon et de Mayotte. (N° 11, 1986-1987.)

Le rapport sera imprimé sous le numéro 58 et distribué.

14

ORDRE DU JOUR

M. le président. Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée au mercredi 5 novembre 1986 à neuf heures quarante-cinq, à quinze heures et le soir :

Suite de la discussion du projet de loi (n° 476, 1985-1986), adopté par l'Assemblée nationale, après déclaration d'urgence, tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accès à la propriété de logements sociaux. (Rapport n° 26 [1986-1987] de MM. Luc Dejoie et Alphonse Arzel, fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.)

(Avis n° 27 [1986-1987], de M. Jean Faure, fait au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, avis n° 28 [1986-1987], de M. José Balarello, fait au nom de la commission des affaires sociales.)

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

Délai limite pour le dépôt des amendements à trois projets de loi

Conformément à la décision prise par la conférence des présidents, en application de l'article 50 du règlement, le délai limite pour le dépôt des amendements :

1° Au projet de loi portant modification de la loi n° 51-711 du 7 juin 1951 sur l'obligation, la coordination et le secret en matière de statistiques (n° 530, 1985-1986) est fixé au mercredi 5 novembre, à dix-huit heures ;

2° Au projet de loi de programme relatif au développement des départements d'outre-mer, de Saint-Pierre-et-Miquelon et de Mayotte (n° 11, 1986-1987) est fixé au mercredi 12 novembre, à onze heures ;

3° Au projet de loi organique relatif aux magistrats de l'ordre judiciaire servant dans les organisations internationales (n° 411, 1985-1986) est fixé au mercredi 12 novembre, à dix-huit heures.

Personne ne demande la parole ?...

La séance est levée.

(La séance est levée le mercredi 5 novembre 1986, à zéro heure trente-cinq.)

Le Directeur
du service du compte rendu sténographique,
ANDRÉ BOURGEOIS

ORGANISMES EXTRAPARLEMENTAIRES

Lors de sa séance du mardi 4 novembre, le Sénat a nommé :

M. Maurice Blin au sein de la commission de surveillance de la caisse des dépôts et consignations (loi 48-103 du 17 janvier 1948 relative à la composition de la commission de surveillance de la caisse des dépôts et consignations) ;

M. Henri Torre au sein de la commission supérieure des caisses d'épargne (article 22 du code des caisses d'épargne) ;

M. Jacques Mossion au sein de la commission centrale de classement des débits de tabac (décret du 28 novembre 1873, modifié par le décret n° 78-631 du 2 juin 1978).

Au cours de la même séance, le Sénat a désigné :

M. Josy Moinet comme membre du conseil d'administration de la caisse nationale des banques (loi n° 82-155 du 2 février 1982 et décret n° 82-173 du 17 février 1982) ;

M. Robert Vizet comme membre du conseil d'administration de la caisse nationale d'industrie (loi n° 82-155 du 11 février 1982 et décret n° 82-172 du 17 février 1982) ;

M. Jean-Pierre Masseret comme membre du conseil d'administration du conseil national du crédit (art. 25 de la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984).

CESSATION DU MANDAT SÉNATORIAL D'UN MEMBRE DU GOUVERNEMENT

Vu l'article 23 de la Constitution ;

Vu l'ordonnance n° 58-1099 du 17 novembre 1958 portant loi organique pour l'application de l'article 23 de la Constitution, et notamment son article premier ;

Vu le décret du 20 mars 1986, publié au *Journal officiel* du 21 mars 1986, portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu la communication par M. le ministre de l'intérieur, publiée au *Journal officiel* du 3 octobre 1986, de la liste des sénateurs proclamés élus dans les départements de la métropole, d'outre-mer et dans les collectivités territoriales de Mayotte et de Saint-Pierre-et-Miquelon à la suite des opérations électorales du 28 septembre 1986,

M. le président du Sénat a pris acte de la cessation à la date du 1^{er} novembre 1986 à minuit, du mandat sénatorial de M. René Monory (Vienne), ministre de l'éducation nationale.

REMPLACEMENT D'UN SÉNATEUR

Conformément aux articles L.O. 325 et L.O. 179 du code électoral, M. le ministre de l'Intérieur a fait connaître à M. le président du Sénat qu'en application de l'article L.O. 319 du code électoral, M. Jacques Grandon est appelé à remplacer en qualité de sénateur de la Vienne M. René Monory, ministre de l'éducation nationale, dont le mandat sénatorial a pris fin le 1^{er} novembre 1986, à minuit.

MODIFICATIONS AUX LISTES DES MEMBRES DES GROUPES

GRUPE DE L'UNION CENTRISTE
(62 membres au lieu de 63)

Supprimer le nom de M. René Monory.

SENATEURS NE FIGURANT
SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (5)

Ajouter le nom de M. Jacques Grandon.

QUESTIONS ORALES

Généralisation du contrôle technique des véhicules

132. - 31 octobre 1986. - **M. Claude Huriet** attire l'attention de **M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports** sur le fait que, depuis septembre 1985, tous les véhicules de plus de cinq ans en transaction doivent subir un contrôle technique. Après une année d'expérience, il semblerait, selon l'association française des automobilistes, qu'une partie non négligeable du parc automobile français soit dans un état préoccupant : il lui demande en conséquence s'il ne conviendrait pas de mettre en œuvre un contrôle s'appliquant à tous les véhicules ayant plus de cinq ans d'âge avec obligation d'effectuer les réparations inhérentes aux organes de sécurité, tel qu'il se pratique dans un certain nombre de pays membres de la C.E.E.

Politique gouvernementale en matière d'économies d'énergie

133. - 4 novembre 1986. - **M. René Regnault** appelle l'attention de **M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports** sur les effets négatifs qui découleront de l'abandon par les pouvoirs du dispositif fiscal incitatif aux économies d'énergie et de la nouvelle politique menée par le Gouvernement dans ce domaine. En effet, sensibilisés depuis plusieurs années aux économies d'énergie, les Français en constatant, d'une part, le désengagement des pouvoirs publics et, d'autre part, la baisse du coût des énergies pourraient être amenés à conclure que ces économies ne sont plus intéressantes et donc à modifier leur comportement en conséquence. Or, ces économies d'énergie ont un impact très important sur notre économie et notre mode de vie. Le dispositif actuel permet de réaliser chaque année une économie nouvelle de quelque 4 à 500 000 T.E.P. permettant ainsi d'alléger notre facture énergétique, et donc de concourir à l'équilibre de notre balance commerciale. Le chiffre d'affaires des travaux de réhabilitation menés dans le cadre des économies d'énergie s'élève à 5 milliards de francs, soit 1,5 p. 100 de l'activité totale du secteur du bâtiment. Le ralentissement, voire l'infléchissement de la politique menée jusqu'à maintenant est incontestablement de nature à déstabiliser un grand nombre d'entreprises opérant dans le secteur des économies d'énergie et menace de ce fait des milliers d'emplois. Si dans l'habitat des progrès doivent encore être réalisés notamment en ce qui concerne l'isolation par l'extérieur, nul ne contestera que les travaux d'économie d'énergie ont permis une réelle amélioration de la qualité de la vie, concrétisée à la fois par la réduction des charges locatives et par l'accroissement du confort des habitations. Enfin, à l'heure où les prix du pétrole ont brutalement décrié sur le marché international et alors que chacun est conscient de la fragilité de ce répit et du risque de choc en retour, l'abandon du dispositif en faveur des économies d'énergie placera la France dans une situation extrêmement difficile le jour où un nouvel à-coup dans la conjoncture internationale fera remonter le prix des énergies. C'est pourquoi, il lui demande s'il n'entend pas reconsidérer les modalités de la politique gouvernementale en matière d'économies d'énergie afin d'éviter d'annihiler les efforts réalisés par les Français depuis plusieurs années.

ANNEXES AU PROCES-VERBAL

de la séance

du mardi 4 novembre 1986

SCRUTIN (N° 13)

sur l'amendement n° 18 de la commission des lois à l'article 9 du projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux.

Nombre de votants	314
Nombre des suffrages exprimés	310
Majorité absolue des suffrages exprimés	156
Pour	51
Contre	259

Le Sénat n'a pas adopté.

Ont voté pour

MM.

François Abadie
Maurice Arreckx
Jean-Michel Baylet
Georges Berchet
Guy Besse
Jacques Bimbenet
Stéphane Bonduel
Christian Bonnet
Louis Brives
Jean-Pierre Cantegrit
Ernest Cartigny
Henri Collard
Henri Collette
Charles de Cuttoli
Etienne Dailly
Luc Dejoie
Emile Didier
Michel Durafour

Edgar Faure (Doubs)
Maurice Faure (Lot)
Jean François-Poncet
François Giacobbi
Jean-Marie Girault
(Calvados)
Paul Girod (Aisne)
Paul Graziani
Hubert Haenel
Pierre Jeambrun
Charles Jolibois
Pierre Laffitte
Christian
de La Malène
Jacques Larché
Marc Lauriol
Bernard Legrand
(Loire-Atlantique)
Max Lejeune (Somme)

Charles-Edmond
Lenglet
Pierre Merli
Josy Moinet
Georges Mouly
Jacques Moutet
Jacques Pelletier
Hubert Peyou
Alain Pluchet
Joseph Raybaud
Michel Rigou
Paul Robert
(Cantal)
Jean Roger
Michel Rufin
Abel Sempé
Raymond Soucaret
Jacques Thyraud
Dick Ukeiwé

Ont voté contre

MM.

Michel d'Allières
Paul Alduy
Michel Alloncle
Guy Allouche
Jean Amelin
Hubert d'Andigné
François Autain
Germain Authié
José Balarelo
René Ballayer
Henri Bangou
Bernard Barbier
Jean Barras
Jean-Paul Bataille
Jean-Pierre Bayle
Mme Marie-Claude
Beaudeau
Jean-Luc Bécart
Henri Belcour
Jacques Bellanger
Paul Bénard
Jean Bénard
Mousseaux
Georges Benedetti
Jacques Bérard
Roland Bernard
Noël Berrier
André Bettencourt
Jacques Bialski
Mme Danielle
Bidard Reydet
Jean-Pierre Blanc
Maurice Blin

Marc Bœuf
André Bohl
Roger Boileau
Charles Bonifay
Marcel Bony
Amédée Bouquerel
Yvon Bourges
Raymond Bourgine
Philippe de Bourgoing
Raymond Bouvier
Jean Boyer (Isère)
Louis Boyer (Loiret)
Jacques Braconnier
Pierre Brantus
Raymond Brun
Guy Cabanel
Louis Caiveau
Michel Caldaguès
Robert Calmejane
Jacques Carat
Paul Caron
Pierre Carous
Marc Castex
Louis de Catuëlan
Jean Cauchon
Joseph Caupert
Auguste Cazalet
Jean Chamant
Jean-Paul Chambriard
Michel Charasse
Maurice Charretier
Jacques Chaumont
Michel Chauty

Jean Chérioux
William Chervy
Roger Chinaud
Auguste Chupin
Félix Ciccolini
Jean Clouet
Jean Cluzel
Jean Colin
Francisque Collomb
Charles-Henri
de Cossé-Brissac
Marcel Costes
Raymond Courrière
Roland Courteau
Maurice Couve
de Murville
Pierre Croze
Michel Crucis
Michel Darras
Marcel Daunay
Marcel Debarge
Desiré Debavelaere
Jean Delaneau
André Delelis
Gérard Delfau
Lucien Delmas
Jacques Delong
Charles Descours
Jacques Descours
Desacres
Rodolphe Désiré
Georges Dessaigne
André Diligent

Franz Duboscq
Pierre Dumas
Jean Dumont
André Duroméa
Léon Eeckhoutte
Claude Estier
Jules Faigt
Louis de La Forest
Marcel Fortier
André Fosset
Mme Paulette Fost
Jean-Pierre Fourcade
Philippe François
Jean Francou
Mme Jacqueline
Frayssé-Cazalis
Jean Garcia
Gérard Gaud
Philippe de Gaulle
Jacques Genton
Alain Gérard
Michel Giraud
(Val-de-Marne)
Henri Goetschy
Jacques Golliet
Yves Goussebaire-
Dupin
Adrien Gouteyron
Jacques Grandon
Roland Grimaldi
Robert Guillaume
Emmanuel Hamel
Mme Nicole
de Hauteclouque
Marcel Henry
Rémi Herment
Daniel Hoeffel
Jean Huchon
Bernard-Charles Hugo
Claude Huriet
Roger Husson
André Jarrot
Louis Jung
Paul Kauss
Philippe Labeyrie
Pierre Lacour
Gérard Larcher
Tony Larue
Robert Laucournet
Bernard Laurent
Guy de La Verpillière
Louis Lazuech
Henri Le Breton
Jean Lecanuet
Bastien Leccia
Yves Le Cozannet
Charles Lederman
Modeste Legouez
Jean-François
Le Grand (Manche)

Edouard Le Jeune
(Finistère)
Bernard Lemarié
Roger Lise
Georges Lombard
(Finistère)
Maurice Lombard
(Côte-d'Or)
Louis Longuequeue
Paul Loridant
François Louisy
Pierre Louvot
Roland du Luart
Mme Hélène Luc
Marcel Lucotte
Jacques Machet
Jean Madelain
Philippe Madrelle
Paul Malassagne
Guy Malé
Kléber Malécot
Michel Manet
Hubert Martin
Jean-Pierre Masseret
Christian Masson
(Ardennes)
Paul Masson (Loiret)
Serge Mathieu
Pierre Matraja
Michel Maurice-
Bokanowski
Jean-Luc Mélenchon
Louis Mercier
André Méric
Daniel Millaud
Louis Minetti
Michel Miroudot
Mme Hélène Missoffe
Claude Mont
Geoffroy
de Montalembert
Michel Moreigne
Jacques Mossion
Arthur Moulin
Jean Natali
Lucien Neuwirth
Henri Olivier
Paul d'Ornano
Jacques Oudin
Dominique Pado
Sosefo Makapé
Papilio
Bernard Pellarin
Albert Pen
Guy Penne
Daniel Percheron
Louis Perrein
Jean Peyrafitte
Maurice Pic
Jean-François Pintat

Raymond Poirier
Christian Poncelet
Robert Pontillon
Henri Portier
Roger Poudonson
Richard Pouille
André Pourny
Claude Prouvoveur
Jean Puech
Roger Quilliot
André Rabineau
Henri de Raincourt
Albert Ramassamy
Mlle Irma Rapuzzi
Jean-Marie Rausch
René Regnault
Ivan Renar
Guy Robert
(Vienne)
Mme Nelly Rodi
Josselin de Rohan
Roger Romani
Gérard Roujas
André Rouvière
Olivier Roux
Marcel Rudloff
Roland Ruet
Pierre Salvi
Pierre Schiélé
Maurice Schumann
Robert Schwint
Paul Séramy
Frank Sérusclat
Pierre Sicard
Jean Simonin
Michel Sordel
Paul Souffrin
Michel Souplet
Louis Souvet
Pierre-Christian
Taittinger
Raymond Tarcy
Fernand Tardy
Jean-Pierre Tizon
Henri Torre
René Travert
René Trégouet
Georges Treille
Emile Tricon
François Trucy
Jacques Valade
Pierre Vallon
Albert Vecten
Marcel Vidal
Xavier de Villepin
Louis Virapoullé
Hector Viron
Robert Vizet
Albert Voilquin
André-Georges Voisin

Se sont abstenus

MM. Gilbert Baumet, François Delga, Jacques Habert, Charles Ornano.

N'ont pas pris part au vote

MM. Alphonse Arzel, Jean Faure et René-Georges Laurin.

N'ont pas pris part au vote

M. Alain Poher, président du Sénat, et M. Michel Dreyfus-Schmidt, qui présidait la séance.

A délégué son droit de vote
(Art. 63 et 64 du Règlement.)

M. Noël Berrier à M. Robert Guillaume.

Les nombres annoncés en séance avaient été de :

Nombre de votants	315
Nombre des suffrages exprimés	311
Majorité absolue des suffrages exprimés	156
Pour	51
Contre	260

Mais, après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste de scrutin ci-dessus.

SCRUTIN (N° 14)

sur l'amendement n° 145 rectifié du groupe socialiste, tendant à insérer un article additionnel après l'article 14 du projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux.

Nombre de votants	316
Nombre des suffrages exprimés	316
Majorité absolue des suffrages exprimés	159
Pour	181
Contre	135

Le Sénat a adopté.

Ont voté pour

MM.

François Abadie
Paul Alduy
Guy Allouche
François Autain
Germain Authié
René Ballayer
Henri Bangou
Jean-Pierre Bayle
Jean-Michel Baylet
Mme Marie-Claude
Beaudeau
Jean-Luc Bécart
Jacques Bellanger
Georges Benedetti
Georges Berchet
Roland Bernard
Noël Berrier
Guy Besse
Jacques Bialski
Mme Danielle
Bidard Reydet
Jacques Bimbenet
Jean-Pierre Blanc
Maurice Blin
Marc Bœuf
André Bohl
Roger Boileau
Stéphane Bonduel
Charles Bonifay
Marcel Bony
Raymond Bouvier
Pierre Brantus
Louis Brives
Louis Caiveau
Jean-Pierre Cantegrit
Jacques Carat
Paul Caron
Ernest Cartigny
Louis de Catuélain
Jean Cauchon
Michel Charasse
William Chervy
Auguste Chupin
Félix Ciccolini
Jean Cluzel
Jean Colin
Henri Collard
Francisque Collomb
Marcel Costes
Raymond Courrière
Roland Courteau
Etienne Dailly
Michel Darras

Marcel Daunay
Marcel Debarge
André Delelis
Gérard Delfau
Lucien Delmas
Rodolphe Désiré
Georges Dessaigne
Emile Didier
André Diligent
Michel Durafour
André Duroméa
Léon Eeckhoutte
Claude Estier
Jules Faigt
Edgar Faure (Doubs)
Jean Faure (Isère)
Maurice Faure (Lot)
André Fosset
Mme Paulette Fost
Jean François-Poncet
Jean Francou
Mme Jacqueline
Frayssé-Cazalis
Jean Garcia
Gérard Gaud
Jacques Genton
François Giacobbi
Paul Girod (Aisne)
Henri Goetschy
Jacques Golliet
Jacques Grandon
Roland Grimaldi
Robert Guillaume
Marcel Henry
Rémi Herment
Daniel Hoeffel
Jean Huchon
Claude Huriet
Pierre Jeambrun
Louis Jung
Philippe Labeyrie
Pierre Lacour
Pierre Laffitte
Tony Larue
Robert Laucournet
Bernard Laurent
Henri Le Breton
Jean Lecanuet
Bastien Leccia
Yves Le Cozannet
Charles Lederman
Bernard Legrand
(Loire-Atlantique)

Edouard Le Jeune
(Finistère)
Max Lejeune (Somme)
Bernard Lemarié
Charles-Edmond
Lenglet
Roger Lise
Georges Lombard
(Finistère)
Louis Longuequeu
Paul Loridant
François Louisy
Mme Hélène Luc
Jacques Machet
Jean Madelain
Philippe Madrelle
Guy Malé
Kléber Malécot
Michel Manet
Jean-Pierre Masseret
Pierre Matraja
Jean-Luc Mélenchon
Louis Mercier
André Méric
Pierre Merli
Daniel Millaud
Louis Minetti
Josy Moinet
Claude Mont
Michel Moreigne
Jacques Mossion
Georges Mouly
Jacques Moutet
Dominique Pado
Bernard Pellarin
Jacques Pelletier
Albert Pen
Guy Penne
Daniel Percheron
Louis Perrein
Hubert Peyou
Jean Peyraffite
Maurice Pic
Raymond Poirier
Robert Pontillon
Roger Poudonson
Roger Quilliot
André Rabineau
Albert Ramassamy
Mlle Irma Rapuzzi
Jean-Marie Rausch
Joseph Raybaud
René Regnault

Ivan Renar
Michel Rigou
Guy Robert
(Vienne)
Paul Robert
(Cantal)
Jean Roger
Gérard Roujas
André Rouvière
Olivier Roux
Marcel Rudloff

Pierre Salvi
Pierre Schiélé
Guy Robert
Abel Sempé
Paul Séramy
Frank Sérusclat
Pierre Sicard
Raymond Soucaret
Paul Souffrin
Michel Souplet
Raymond Tarcy

Fernand Tardy
Georges Treille
Pierre Vallon
Albert Vecten
Marcel Vidal
Xavier de Villepin
Louis Virapoullé
Hector Viron
Robert Vizet

Ont voté contre

MM.

Michel d'Aillières
Jacques Alloncle
Jean Amelin
Hubert d'Andigné
Maurice Arreckx
José Balarello
Bernard Barbier
Jean Barras
Jean-Paul Bataille
Gilbert Bauret
Henri Belcour
Paul Bénard
Jean Bénard
Mousseaux
Jacques Bérard
André Bettencourt
Christian Bonnet
Amédée Bouquerel
Yvon Bourges
Raymond Bourguine
Philippe de Bourgoing
Jean Boyer (Isère)
Louis Boyer (Loiret)
Jacques Braconnier
Raymond Brun
Guy Cabanel
Michel Caldagués
Robert Calmejane
Pierre Carous
Marc Castex
Joseph Caupert
Auguste Cazalet
Jean Chamant
Jean-Paul Chambriard
Maurice Charretier
Jacques Chaumont
Michel Chauty
Jean Chérioux
Roger Chinaud
Jean Clouet
Henri Collette
Charles-Henri
de Cossé-Brissac
Maurice Couve
de Murville
Pierre Croze
Michel Crucis
Charles de Cuttoli
Desiré Debavelaere
Luc Dejoie
Jean Delaneau

François Delga
Jacques Delong
Charles Descours
Jacques Descours
Desacres
Franz Duboscq
Pierre Dumas
Jean Dumont
Louis de La Forest
Marcel Fortier
Jean-Pierre Fourcade
Philippe François
Philippe de Gaulle
Alain Gérard
Michel Giraud
(Val-de-Marne)
Jean-Marie Girault
(Calvados)
Yves Goussebaire-
Dupin
Adrien Gouteyron
Paul Graziani
Jacques Habert
Hubert Haenel
Emmanuel Hamel
Mme Nicole
de Hauteclouque
Bernard-Charles Hugo
Roger Husson
André Jarrot
Charles Jolibois
Paul Kauss
Christian
de La Malène
Jacques Larché
Gérard Larcher
René-Georges Laurin
Marc Lauriol
Guy de La Verpillière
Louis Lazuech
Modeste Legouez
Jean-François
Le Grand (Manche)
Maurice Lombard
(Côte-d'Or)
Pierre Louvot
Roland du Luart
Marcel Lucotte
Paul Malassagne
Hubert Martin

Christian Masson
(Ardennes)
Paul Masson (Loiret)
Serge Mathieu
Michel Maurice-
Bokanowski
Michel Miroudot
Mme Hélène Missoffe
Geoffroy
de Montalembert
Arthur Moulin
Jean Natali
Lucien Neuwirth
Henri Olivier
Charles Ornano
Paul d'Ornano
Jacques Oudin
Sosefo Makapé
Papilio
Jean-François Pintat
Alain Pluchet
Christian Poncelet
Henri Portier
Richard Pouille
André Pourny
Claude Prouvovoyeur
Jean Puech
Henri de Raincourt
Mme Nelly Rodi
Josselin de Rohan
Roger Romani
Roland Ruet
Michel Rufin
Maurice Schumann
Jean Simonin
Michel Sordel
Louis Souvet
Pierre-Christian
Taittinger
Jacques Thyraud
Jean-Pierre Tizon
Henri Torre
René Travert
René Trégouet
Emile Tricon
François Trucy
Dick Ukeiwé
Jacques Valade
Albert Voilquin
André-Georges Voisin

N'a pas pris part au vote

M. Alphonse Arzel.

N'ont pas pris part au vote

M. Alain Poher, président du Sénat, et M. Michel Dreyfus-Schmidt, qui présidait la séance.

A délégué son droit de vote

(Art. 63 et 64 du Règlement.)

M. Noël Berrier à M. Robert Guillaume.

Les nombres annoncés en séance avaient été de :

Nombre de votants	317
Nombre des suffrages exprimés	317
Majorité absolue des suffrages exprimés	159
Pour	182
Contre	135

Mais, après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste de scrutin ci-dessus.

SCRUTIN (N° 15)

sur l'amendement n° 247 de M. Charles Lederman et des membres du groupe communiste à l'article 15 du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, après déclaration d'urgence, tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux.

Nombre de votants 316
 Nombre des suffrages exprimés 316
 Majorité absolue des suffrages exprimés 159
 Pour 78
 Contre 238

Le Sénat n'a pas adopté.

Ont voté pour

MM.

Guy Allouche
 François Autain
 Germain Authié
 Henri Bangou
 Jean-Pierre Bayle
 Mme Marie-Claude Beaudou
 Jean-Luc Bécart
 Jacques Bellanger
 Georges Benedetti
 Roland Bernard
 Noël Berrier
 Jacques Bialski
 Mme Danielle Bidard Reydet
 Marc Bœuf
 Charles Bonifay
 Marcel Bony
 Jacques Carat
 Michel Charasse
 William Chervy
 Félix Ciccolini
 Marcel Costes
 Raymond Courrière
 Roland Courteau
 Michel Darras
 Marcel Debarge

André Delelis
 Gérard Delfau
 Lucien Delmas
 Rodolphe Désiré
 André Duroméa
 Léon Eeckhoutte
 Claude Estier
 Jules Faigt
 Mme Paulette Fost
 Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis
 Jean Garcia
 Gérard Gaud
 Roland Grimaldi
 Robert Guillaume
 Philippe Labeyrie
 Tony Larue
 Robert Laucournet
 Bastien Leccia
 Charles Lederman
 Louis Longuequeue
 Paul Loridant
 François Louisy
 Mme Héléne Luc
 Philippe Madrelle
 Michel Manet
 Jean-Pierre Masseret

Pierre Matraja
 Jean-Luc Mélenchon
 André Méric
 Louis Minetti
 Michel Moreigne
 Albert Pen
 Guy Penne
 Daniel Percheron
 Louis Perrein
 Jean Peyrafitte
 Maurice Pic
 Robert Pontillon
 Roger Quilliot
 Albert Ramassamy
 Mlle Irma Rapuzzi
 René Regnault
 Ivan Renar
 Gérard Roujas
 André Rouvière
 Robert Schwint
 Franck Sérusclat
 Paul Souffrin
 Raymond Tarcy
 Fernand Tardy
 Marcel Vidal
 Hector Viron
 Robert Vizet

Ont voté contre

MM.

François Abadie
 Michel d'Aillières
 Paul Alduy
 Michel Alloncle
 Jean Amelin
 Hubert d'Andigné
 Maurice Arreckx
 Alphonse Arzel
 José Balarello
 René Ballayer
 Bernard Barbier
 Jean Barras
 Jean-Paul Bataille
 Gilbert Baumet
 Jean-Michel Baylet
 Henri Belcour
 Paul Bénard
 Jean Bénard
 Mousseaux
 Jacques Bérard
 Georges Berchet
 Guy Besse
 André Bettencourt
 Jacques Bimbenet
 Jean-Pierre Blanc
 Maurice Blin
 André Bohl
 Roger Boileau
 Stéphane Bonduel

Christian Bonnet
 Amédée Bouquerel
 Yvon Bourges
 Raymond Bourguin
 Philippe de Bourgoing
 Raymond Bouvier
 Jean Boyer (Isère)
 Louis Boyer (Loirét)
 Jacques Braconnier
 Pierre Brantus
 Louis Brives
 Raymond Brun
 Guy Cabanel
 Louis Caiveau
 Michel Caldaguès
 Robert Calmejjane
 Jean-Pierre Cantegrit
 Paul Caron
 Pierre Carous
 Ernest Cartigny
 Marc Castex
 Louis de Catuélán
 Jean Cauchon
 Joseph Caupert
 Auguste Cazalet
 Jean Chamant
 Jean-Paul Chambriard
 Maurice Charretier
 Jacques Chaumont

Michel Chauty
 Jean Chérioux
 Roger Chiniand
 Auguste Chupin
 Jean Clouet
 Jean Cluzel
 Jean Colin
 Henri Collard
 Henri Collette
 Francisque Collomb
 Charles-Henri de Cossé-Brissac
 Maurice Couve de Murville
 Pierre Croze
 Michel Crucis
 Charles de Cuttoli
 Etienne Dailly
 Marcel Daunay
 Désiré Debavelaere
 Luc Dejoie
 Jean Delanega
 François Delga
 Jacques Delong
 Charles Descours
 Jacques Descours Desacres
 Georges Dessaigne
 Emile Didier

André Diligent
 Franz Duboscq
 Pierre Dumas
 Jean Dumont
 Michel Durafour
 Edgar Faure (Doubs)
 Jean Faure (Isère)
 Maurice Faure (Lot)
 Louis de La Forest
 Marcel Fortier
 André Fosset
 Jean-Pierre Fourcade
 Philippe François
 Jean François-Poncet
 Jean Francou
 Philippe de Gaulle
 Jacques Genton
 Alain Gérard
 François Giacobbi
 Michel Giraud (Val-de-Marne)
 Jean-Marie Girault (Calvados)
 Paul Girod (Aisne)
 Henri Goetschy
 Jacques Golliet
 Yves Goussebaire-Dupin
 Adrien Gouteyron
 Jacques Grandon
 Paul Graziani
 Jacques Habert
 Hubert Haenel
 Emmanuel Hamel
 Mme Nicole de Hauteclouque
 Marcel Henry
 Rémi Herment
 Daniel Hoeffel
 Jean Huchon
 Bernard-Charles Hugo
 Claude Huriet
 Roger Husson
 André Jarrot
 Pierre Jeambrun
 Charles Jolibois
 Louis Jung
 Paul Kauss
 Pierre Lacour
 Pierre Laffitte
 Christian de La Malène
 Jacques Larché
 Gérard Larcher
 Bernard Laurent
 René-Georges Laurin
 Marc Lauriol
 Guy de La Verpillière

Louis Lazuech
 Henri Le Breton
 Jean Lecanuet
 Yves Le Cozannet
 Modeste Legouez
 Bernard Legrand (Loire-Atlantique)
 Jean-François Le Grand (Manche)
 Edouard Le Jeune (Finistère)
 Max Lejeune (Somme)
 Bernard Lemarié
 Charles-Edmond Lenglet
 Roger Lise
 Georges Lombard (Finistère)
 Maurice Lombard (Côte-d'Or)
 Pierre Louvot
 Roland du Luart
 Jacques Machet
 Jean Madelain
 Paul Malassagne
 Guy Malé
 Kléber Malécot
 Hubert Martin
 Christian Masson (Ardennes)
 Paul Masson (Loiret)
 Serge Mathieu
 Michel Maurice-Bokanowski
 Louis Mercier
 Pierre Merli
 Daniel Millaud
 Michel Miroudot
 Mme Héléne Missoffe
 Josy Moinet
 Claude Mont Geoffroy de Montalembert
 Jacques Mossion
 Arthur Moulin
 Georges Mouly
 Jacques Moutet
 Jean Natali
 Lucien Neuwirth
 Henri Olivier
 Charles Ornano
 Paul d'Ornano
 Jacques Oudin
 Dominique Pado Sosefo Makapé
 Papilio
 Bernard Pellarin
 Jacques Pelletier

Hubert Peyou
 Jean-François Pintat
 Alain Pluchet
 Raymond Poirier
 Christian Poncelet
 Henri Portier
 Roger Poudonson
 Richard Pouille
 André Pourny
 Claude Prouvoeur
 Jean Puech
 André Rabineau
 Henri de Raincourt
 Jean-Marie Rausch
 Joseph Raybaud
 Michel Rigou
 Guy Robert (Vienne)
 Paul Robert (Cantal)
 Mme Nelly Rodi
 Jean Roger
 Josselin de Rohan
 Roger Romani
 Olivier Roux
 Marcel Rudloff
 Roland Ruet
 Michel Rufin
 Pierre Salvi
 Pierre Schiélé
 Maurice Schumann
 Abel Sempé
 Paul Sétamy
 Pierre Sicard
 Jean Simonin
 Michel Sordel
 Raymond Soucaret
 Michel Souplet
 Louis Souvet
 Pierre-Christian Taittinger
 Jacques Thyraud
 Jean-Pierre Tizon
 Henri Torre
 René Travert
 René Trégouet
 Georges Treille
 Emile Tricon
 François Trucy
 Dick Ukeiwé
 Jacques Valade
 Pierre Vallon
 Albert Vecten
 Xavier de Villepin
 Louis Virapoullé
 Albert Voilquin
 André-Georges Voisin

N'a pas pris part au vote

M. Marcel Lucotte.

N'ont pas pris part au vote

M. Alain Poher, président du Sénat, et M. Michel Dreyfus-Schmidt, qui présidait la séance.

A délégué son droit de vote

(Art. 63 et 64 du Règlement.)

M. Noël Berrier à M. Robert Guillaume.

Les nombres annoncés en séance avaient été de :

Nombre de votants 317
 Nombre des suffrages exprimés 317
 Majorité absolue des suffrages exprimés 159
 Pour 79
 Contre 238

Mais, après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste de scrutin ci-dessus.

SCRUTIN (N° 16)

sur l'amendement n° 251 rectifié de M. Charles Lederman et des membres du groupe communiste à l'article 17 du projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux.

Nombre de votants	317
Nombre des suffrages exprimés	317
Majorité absolue des suffrages exprimés	159
Pour	88
Contre	229

Le Sénat n'a pas adopté.

Ont voté pour**MM.**

François Abadie
Guy Allouche
François Autain
Germain Authié
Henri Bangou
Jean-Pierre Bayle
Jean-Michel Baylet
Mme Marie-Claude
Beaudeau
Jean-Luc Bécart
Jacques Bellanger
Georges Benedetti
Roland Bernard
Noël Berrier
Jacques Bialski
Mme Danielle
Bidard Reydet
Marc Bœuf
Stéphane Bonduel
Charles Bonifay
Marcel Bony
Jacques Carat
Michel Charasse
William Chervy
Félix Ciccolini
Marcel Costes
Raymond Courrière
Roland Courteau
Michel Darras
Marcel Debarge
André Delelis

Gérard Delfau
Lucien Delmas
Rodolphe Désiré
Emile Didier
André Duroméa
Léon Eeckhoutte
Claude Estier
Jules Faigt
Maurice Faure (Lot)
Mme Paulette Fost
Mme Jacqueline
Frayse-Cazalis
Jean Garcia
Gérard Gaud
François Giacobbi
Roland Grimaldi
Robert Guillaume
Philippe Labeyrie
Tony Larue
Robert Laucournet
Bastien Leccia
Charles Lederman
Louis Longequeue
Paul Loridant
François Louisy
Mme Hélène Luc
Philippe Madrelle
Michel Manet
Jean-Pierre Masseret
Pierre Matraja
Jean-Luc Mélenchon

André Méric
Louis Minetti
Josy Moinet
Michel Moreigne
Albert Pen
Guy Penne
Daniel Percheron
Louis Perrein
Hubert Peyou
Jean Peyraffitte
Maurice Pic
Robert Pontillon
Roger Quilliot
Albert Ramassamy
Mlle Irma Rapuzzi
René Regnault
Ivan Renar
Michel Rigou
Jean Roger
Gérard Roujas
André Rouvière
Robert Schwint
Franck Sérusclat
Paul Souffrin
Raymond Tarcy
Fernand Tardy
Marcel Vidal
Hector Viron
Robert Vizet

Ont voté contre**MM.**

Michel d'Aillières
Paul Alduy
Michel Alloncle
Jean Amelin
Hubert d'Andigné
Maurice-Arreckx
Alphonse Arzel
José Balarelo
René Ballayer
Bernard Barbier
Jean Barras
Jean-Paul Bataille
Gilbert Baumet
Henri Belcour
Paul Bénard
Jean Bénard
Mousseaux
Jacques Bérard
Georges Berchet
Guy Besse
André Bettencourt
Jacques Bimbenet
Jean-Pierre Blanc
Maurice Blin
André Bohl
Roger Boileau

Christian Bonnet
Amédée Bouquerel
Yvon Bourges
Raymond Bourguine
Philippe de Bourgoing
Raymond Bouvier
Jean Boyer (Isère)
Louis Boyer (Loiret)
Jacques Braconnier
Pierre Brantus
Louis Brives
Raymond Brun
Guy Cabanel
Louis Caiveau
Michel Caldaguès
Robert Calmejane
Jean-Pierre Cantegrit
Paul Caron
Pierre Carous
Ernest Cartigny
Marc Castex
Louis de Catuëlan
Jean Cauchon
Joseph Caupert
Augusté Cazalet
Jean Chamant

Jean-Paul Chambriard
Maurice Charretier
Jacques Chaumont
Michel Chauty
Jean Chérioux
Roger Chinaud
Auguste Chupin
Jean Clouet
Jean Cluzel
Jean Colin
Henri Collard
Henri Collette
Francisque Collomb
Charles-Henri
de Cossé-Brissac
Maurice Couve
de Murville
Pierre Croze
Michel Crucis
Charles de Cuttoli
Etienne Dailly
Marcel Daunay
Désiré Debavelaere
Luc Dejoie
Jean Delaneau
François Delga

Jacques Delong
Charles Descours
Jacques Descours
Desacres
Georges Dessaigne
André Diligent
Franz Duboscq
Pierre Dumas
Jean Dumont
Michel Durafour
Edgar Faure (Doubs)
Jean Faure (Isère)
Louis de La Forest
Marcel Fortier
André Fosset
Jean-Pierre Fourcade
Philippe François
Jean François-Poncet
Jean Francou
Philippe de Gaulle
Jacques Genton
Alain Gérard
Michel Giraud
(Val-de-Marne)
Jean-Marie Girault
(Calvados)
Paul Girod (Aisne)
Henri Goetschy
Jacques Golliet
Yves Goussebaire-
Dupin
Adrien Gouteyron
Jacques Grandon
Paul Graziani
Jacques Habert
Hubert Haenel
Emmanuel Hamel
Mme Nicole
de Hauteclouque
Marcel Henry
Rémi Hermet
Daniel Hoeffel
Jean Huchon
Bernard-Charles Hugo
Claude Huriet
Roger Husson
André Jarrot
Pierre Jeambrun
Charles Jolibois
Louis Jung
Paul Kauss
Pierre Lacour
Pierre Laffitte
Christian
de La Malène
Jacques Larché
Gérard Larcher
Bernard Laurent

René-Georges Laurin
Marc Lauriol
Guy de La Verpillière
Louis Lazuech
Henri Le Breton
Jean Lecanuet
Yves Le Cozannet
Modeste Legouez
Bernard Legrand
(Loire-Atlantique)
Jean-François
Le Grand (Manche)
Edouard Le Jeune
(Finistère)
Max Lejeune (Somme)
Bernard Lemarié
Charles-Edmond
Lenglet
Roger Lise
Georges Lombard
(Finistère)
Maurice Lombard
(Côte-d'Or)
Pierre Louvot
Roland du Luart
Marcel Lucotte
Jacques Machet
Jean Madelain
Paul Malassagne
Guy Malé
Kléber Malécot
Hubert Martin
Christian Masson
(Ardennes)
Paul Masson (Loiret)
Serge Mathieu
Michel Maurice-
Bokanowski
Louis Mercier
Pierre Merli
Daniel Millaud
Michel Miroudot
Mme Hélène Missoffe
Claude Mont
Geoffroy
de Montalembert
Jacques Mossion
Arthur Moulin
Georgès Mouly
Jacques Moutet
Jean Natali
Lucien Neuwirth
Henri Olivier
Charles Ornano
Paul d'Ornano
Jacques Oudin
Dominique Pado

Sosefo Makapé
Papilio
Bernard Pellarin
Jacques Pelletier
Jean-François Pintat
Alain Pluchet
Raymond Poirier
Christian Poncelet
Henri Portier
Roger Poudonson
Richard Pouille
André Pourny
Claude Prouvovoyeur
Jean Puech
André Rabineau
Henri de Raincourt
Jean-Marie Rausch
Joseph Raybaud
Guy Robert
(Vienne)
Paul Robert
(Cantal)
Mme Nelly Rodi
Josselin de Rohan
Roger Romani
Olivier Roux
Marcel Rudloff
Roland Ruet
Michel Ruffin
Pierre Salvi
Pierre Schiélé
Maurice Schumann
Abel Sempé
Paul Séramy
Pierre Sicard
Jean Simonin
Michel Sordel
Raymond Soucaret
Michel Souplet
Louis Souvet
Pierre-Christian
Taittinger
Jacques Thyraud
Jean-Pierre Tizon
Henri Torre
René Travert
René Trégouet
Georges Treille
Emile Tricon
François Trucy
Dick Ukeiwé
Jacques Valade
Pierre Vallon
Albert Vecten
Xavier de Villepin
Louis Virapoullé
Albert Voiquin
André-Georges Voisin

N'ont pas pris part au vote

M. Alain Poher, président du Sénat, et M. Michel Dreyfus-Schmidt, qui présidait la séance.

A délégué son droit de vote

(Art. 63 et 64 du Règlement.)

M. Noël Berrier à M. Robert Guillaume.

Les nombres annoncés en séance avaient été de :

Nombre de votants	317
Nombre des suffrages exprimés	317
Majorité absolue des suffrages exprimés	159
Pour	89
Contre	228

Mais, après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste de scrutin ci-dessus.