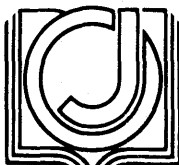


SÉNAT

DÉBATS PARLEMENTAIRES

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION DES JOURNAUX OFFICIELS
26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15.
TELEX 201176 F DIRJO PARIS



TÉLÉPHONES :
DIRECTION : (1) 40-58-75-00
ABONNEMENTS : (1) 40-58-77-77

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1988-1989

COMPTE RENDU INTÉGRAL

35^e SÉANCE

Séance du mardi 6 juin 1989

SOMMAIRE

PRÉSIDENTE DE M. JEAN CHÉRIOUX

1. **Procès-verbal** (p. 1135).
2. **Rapports locatifs.** - Suite de la discussion d'une proposition de loi déclarée d'urgence (p. 1135).

Article 14 (suite) (p. 1135)

Amendements nos 106 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, et 169 de M. Jean Guenier. - MM. Jean Huchon, en remplacement de M. Jean Faure, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques ; Jean Guenier, Luc Dejoie, rapporteur de la commission des lois ; Louis Besson, ministre délégué auprès du ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, chargé du logement. - Adoption de l'amendement n° 106 ; retrait de l'amendement n° 169.

Amendement n° 170 de M. Jean Guenier. - MM. Jean Guenier, le rapporteur, le ministre. - Retrait.

Amendement n° 107 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis. - MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur. - Retrait.

Amendement n° 171 de M. Jean Guenier. - MM. Jean Guenier, le rapporteur, le ministre. - Retrait.

Amendement n° 108 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis. - MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le ministre, Robert Laucournet, Michel Caldaguès. - Rejet.

Amendement n° 35 de M. Jean-Luc Bécart. - MM. Jean-Luc Bécart, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 9 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendements nos 172 de M. Jean Guenier, 149 rectifié, 150 et 151 du Gouvernement, 109 et 110 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis. - MM. Jean Guenier, le ministre, le rapporteur pour avis, le rapporteur, Robert Laucournet. - Retrait des amendements nos 109 et 172 ; rejet de l'amendement n° 149 rectifié, les amendements nos 150, 110 et 151 devenant sans objet.

Amendement nos 173 de M. Jean Guenier, 111 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, 152 à 154 du Gouvernement. - MM. Jean Guenier, le rapporteur pour avis, le ministre, le rapporteur, Robert Laucournet. - Retrait de l'amendement n° 173 ; rejet de l'amendement n° 111 ; adoption des amendements nos 152, 154 et 153.

Amendement n° 77 de M. Jean Guenier. - MM. Jean Guenier, le rapporteur, le ministre. - Retrait.

Adoption de l'article modifié.

Article 15 (p. 1142)

Amendements nos 10 de la commission et 78 de M. Jean Guenier. - MM. le rapporteur, Jean Guenier, le ministre, Michel Caldaguès, Robert Laucournet. - Adoption de l'amendement n° 10, l'amendement n° 78 devenant sans objet.

Amendement n° 155 rectifié du Gouvernement. - MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

Amendement n° 36 de M. Jean-Luc Bécart. - Mme Marie-Claude Beaudeau, MM. le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 112 rectifié de M. Jean Faure, rapporteur pour avis. - MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 16 (p. 1144)

MM. Jean-Luc Bécart, Robert Laucournet.

Amendements nos 113 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, 11 rectifié, 13 de la commission, 79 à 83 de M. Jean Guenier, 98 et 99 de M. Ernest Cartigny, 176 et 177 de M. Marcel Lucotte, 166, 138, 139 rectifié *bis*, 140 et 141 de M. Philippe François. - MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le ministre, Robert Laucournet, Michel Caldaguès, Jean Guenier, Ernest Cartigny, Michel Miroudot, Philippe François. - Retrait des amendements nos 11 rectifié, 13, 177, 140 et 141 ; adoption de l'amendement n° 113, les autres amendements devenant sans objet.

Suspension et reprise de la séance (p. 1150)

PRÉSIDENTE DE M. MICHEL DREYFUS-SCHMIDT

3. **Rappels au règlement** (p. 1150).
MM. Emmanuel Hamel, le président.
MM. Edouard Le Jeune, le président.
Mme Hélène Luc, M. le président.
4. **Rapports locatifs.** - Suite de la discussion et adoption d'une proposition de loi déclarée d'urgence (p. 1151).

Article 16 (suite) (p. 1151)

Amendements nos 37 rectifié de M. Jean-Luc Bécart, 114 et 115 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, 14 de la commission, 178 de M. Marcel Lucotte, 71 et 72 de M. Ernest Cartigny, 84 rectifié et 85 de M. Jean Guenier et 181 rectifié de M. Lucien Lanier repris par la commis-

sion. - MM. Jean Garcia, le rapporteur pour avis, le rapporteur, Michel Miroudot, Ernest Cartigny, Jean Guenier, le ministre, Emmanuel Hamel. - Rejet, au scrutin public, de l'amendement n° 37 rectifié.

Demande de priorité pour l'amendement n° 14. - MM. le rapporteur, le ministre. - La priorité est ordonnée.

Adoption de l'amendement n° 14 et retrait des amendements n°s 178 et 114.

M. Ernest Cartigny. - Retrait des amendements n°s 71 et 84 rectifié.

Adoption de l'amendement n° 115.

Demande de priorité pour l'amendement n° 181 rectifié. - MM. le rapporteur, le ministre. - La priorité est ordonnée.

Adoption de l'amendement n° 181 rectifié, les amendements n°s 72 et 85 devenant sans objet.

Amendements n°s 15 de la commission, 70 de M. Michel Miroudot, 73 de M. Ernest Cartigny, 86 de M. Jean Guenier, 116 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, 142 rectifié de M. Philippe François et 180 de M. Lucien Lanier. - MM. le rapporteur, Michel Miroudot, Ernest Cartigny, Jean Guenier, le rapporteur pour avis, Philippe François, Lucien Lanier, le ministre. - Retrait des amendements n°s 70, 73, 86, 116, 142 rectifié et 180 ; adoption de l'amendement n° 15.

Adoption de l'article modifié.

Article 3 (*précédemment réservé*) (p. 1155)

Amendement n° 2 de la commission. - Précédemment adopté.

Amendement n° 185 de la commission (*précédemment réservé*). - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 17 (p. 1155)

MM. Jean-Luc Bécart, Robert Laucournet.

Amendements n°s 16 de la commission, 87 à 89 de M. Jean Guenier, 117 et 118 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis. - MM. le rapporteur, Jean Guenier, le rapporteur pour avis, le ministre, Robert Laucournet, Lucien Lanier, Jean-Luc Bécart. - Retrait des amendements n°s 87 à 89 ; adoption, au scrutin public, de l'amendement n° 16 supprimant l'article.

Article 18 (p. 1159)

M. Robert Laucournet.

Amendement n° 17 de la commission et sous-amendement n° 188 rectifié du Gouvernement ; amendements n°s 90 et 91 de M. Jean Guenier, 119 rectifié de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, et 143 de M. Philippe François. - MM. le rapporteur, Jean Guenier, le rapporteur pour avis, le ministre, Jean Simonin. - Adoption du sous-amendement n° 188 rectifié et, par division, de l'amendement n° 17 constituant l'article modifié, les autres amendements devenant sans objet.

Article 19 (p. 1161)

Amendement n° 92 de M. Jean Guenier. - MM. Jean Guenier, le rapporteur, le ministre. - Retrait.

Adoption de l'article.

Article 20 (p. 1162)

Amendement n° 120 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis. - MM. Jean Faure, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques ; le rapporteur, le ministre. - Adoption de l'amendement constituant l'article modifié.

Article 21. - Adoption (p. 1162)

Article 22 (p. 1162)

Amendement n° 38 de M. Jean-Luc Bécart. - MM. Robert Pagès, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 39 de M. Jean-Luc Bécart. - MM. Robert Pagès, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendements n°s 18 de la commission et 121 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis. - MM. le rapporteur, le rapporteur pour avis, le ministre, Robert Laucournet. - Adoption de l'amendement n° 18, l'amendement n° 121 devenant sans objet.

Adoption de l'article modifié.

Article 23 (p. 1164)

Amendement n° 19 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendements n°s 20 de la commission, 93 de M. Jean Guenier et 122 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis. - MM. le rapporteur, le ministre, Jean-Luc Bécart. - Adoption des trois amendements identiques.

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

MM. Robert Laucournet, le rapporteur.

Adoption de l'article modifié.

Article 24 (p. 1165)

Amendements n°s 123 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, 156 du Gouvernement et 94 de M. Jean Guenier. - MM. le rapporteur pour avis, le ministre, Jean Guenier, le rapporteur. - Réserve.

Demande de priorité pour l'amendement n° 187 rectifié. - M. le rapporteur.

Suspension et reprise de la séance (p. 1167)

M. le rapporteur. - Retrait de la demande de priorité.

Amendements n°s 123, 156 et 94 (*précédemment réservés*) ; amendements n°s 124 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, 95 de M. Jean Guenier, 157 à 160 du Gouvernement et 179 de M. Marcel Lucotte. - MM. le rapporteur pour avis, Jean Guenier, Jean-Paul Bataille, le ministre, le rapporteur. - Retrait des amendements n°s 123, 124, 94, 95 et 179 ; adoption des amendements n°s 156 à 160.

Demande de priorité pour l'amendement n° 187 rectifié. - MM. le rapporteur, le ministre. - La priorité est ordonnée.

Amendement n° 187 rectifié *bis* de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre, Jacques Larché, président de la commission des lois. - Adoption.

Amendement n° 161 du Gouvernement. - MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Suspension et reprise de la séance (p. 1169)

Articles additionnels après l'article 24 (p. 1169)

Amendement n° 40 de M. Jean-Luc Bécart. - MM. Jean-Luc Bécart, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendements n°s 41 à 56 de M. Jean-Luc Bécart. - Rejet.

Division additionnelle après l'article 24 et articles additionnels avant le titre II et l'article 25 (p. 1173)

Amendement n° 57 de M. Jean-Luc Bécart. - MM. Jean-Luc Bécart, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendements n°s 58 à 65 de M. Jean-Luc Bécart. - Rejet.

Article 25 (p. 1174)

Amendements n°s 22 de la commission, 125 à 128 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, 66 et 67 de

M. Jean-Luc Bécart. - MM. le rapporteur, le rapporteur pour avis, Jean-Luc Bécart, le ministre, Robert Laucournet. - Adoption, au scrutin public, de l'amendement n° 22 constituant l'article modifié, les autres amendements devenant sans objet.

MM. le rapporteur pour avis, le président.

Article additionnel après l'article 25 (p. 1176)

Amendement n° 96 de M. Jean Guenier. - MM. Paul Caron, le rapporteur, le ministre. - Adoption de l'amendement constituant un article additionnel.

Article 26 (p. 1177)

Amendements n°s 23 de la commission, 129 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, et sous-amendement n° 189 du Gouvernement. - MM. le rapporteur, le rapporteur pour avis, le ministre, Robert Laucournet, Jean-Luc Bécart. - Adoption de l'amendement n° 23 supprimant l'article, l'amendement n° 129 et le sous-amendement n° 189 devenant sans objet.

Articles 27 et 28. - Adoption (p. 1178)

Article 29 (p. 1178)

Amendement n° 130 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis. - MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le ministre, Gérard Larcher, Robert Laucournet. - Adoption de l'amendement supprimant l'article.

Article 30 (p. 1179)

Amendement n° 131 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis. - MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendements n°s 24 de la commission et 132 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis. - MM. le rapporteur, le rapporteur pour avis, le ministre. - Adoption des deux amendements identiques.

Amendements n°s 25 de la commission et 133 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis. - MM. le rapporteur, le rapporteur pour avis, le ministre. - Adoption des deux amendements identiques.

Adoption de l'article modifié.

Article 31. - Adoption (p. 1181)

Article 32. - Supprimé (p. 1181)

Article 33 (p. 1181)

Amendement n° 174 de M. Jean Guenier. - MM. Paul Caron, le rapporteur, le ministre. - Retrait.

Adoption de l'article.

Article 34 (p. 1181)

Amendements n°s 26 de la commission et 134 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis. - MM. le rapporteur, le

rapporteur pour avis, le ministre, Jean-Luc Bécart, Michel Caldaguès. - Adoption des deux amendements identiques supprimant l'article.

Article 34 bis (p. 1183)

Amendements n°s 27 de la commission, 144 de M. Charles Lederman, 167 de M. Philippe François, 135 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis, et 100 de M. Ernest Cartigny. - MM. le rapporteur, Jean-Luc Bécart, Philippe François, le rapporteur pour avis, Ernest Cartigny, le ministre, le président de la commission, Michel Caldaguès. - Rejet des amendements n°s 27, 144 et 167 identiques ; adoption de l'amendement n° 135 constituant l'article modifié, l'amendement n° 100 devenant sans objet.

Article additionnel après l'article 34 bis (p. 1187)

Amendement n° 97 rectifié de M. Jean Guenier. - MM. Paul Caron, le rapporteur, le ministre. - Adoption de l'amendement constituant un article additionnel.

Article 35 (p. 1188)

Amendements n°s 28 de la commission, 162 du Gouvernement, 136 et 137 de M. Jean Faure, rapporteur pour avis. - MM. le rapporteur, le ministre, le rapporteur pour avis. - Adoption de l'amendement n° 28 supprimant l'article, les autres amendements devenant sans objet.

Articles additionnels après l'article 35 (p. 1189)

Amendements n°s 68 et 69 de M. Jean-Luc Bécart. - MM. Jean-Luc Bécart, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 163 du Gouvernement. - MM. le ministre, le rapporteur. - Rejet.

Article 36. - Adoption (p. 1190)

Article additionnel après l'article 36 (p. 1190)

Amendement n° 184 rectifié du Gouvernement. - MM. le ministre, le rapporteur, Gérard Larcher. - Adoption de l'amendement constituant un article additionnel.

Vote sur l'ensemble (p. 1191)

MM. Paul Caron, Robert Laucournet, Jean-Luc Bécart, Gérard Larcher, le président de la commission, le ministre.

Adoption de l'ensemble de la proposition de loi.

5. **Commission mixte paritaire** (p. 1194).

6. **Transmission de projets de loi** (p. 1194).

7. **Dépôt d'un rapport** (p. 1194).

8. **Ordre du jour** (p. 1194).

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENCE DE M. JEAN CHÉRIOUX, vice-président

La séance est ouverte à dix heures vingt.

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

RAPPORTS LOCATIFS

Suite de la discussion d'une proposition de loi déclarée d'urgence

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion de la proposition de loi (n° 325, 1988-1989), adoptée par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. [Rapport n° 338 et avis n° 345 (1988-1989)].

Le Sénat a commencé, au cours de sa précédente séance, l'examen de l'article 14.

J'en rappelle les termes.

Article 14 (suite)

M. le président. « Art. 14. - I. - Sous réserve des dispositions du paragraphe III ci-après, le bailleur peut donner congé six mois au moins avant le terme du contrat.

« Ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou concubin notoire.

« 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. Ce délai court à compter du premier jour du mois suivant la réception de la lettre recommandée ou la signification de l'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.

« II. - Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire ; l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

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

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

« Lorsque le bien a été vendu à un tiers, à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur que ceux prévus dans l'offre de vente, le locataire qui n'avait pas accepté cette offre a la faculté de se substituer à l'acquéreur pendant le délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente. Le locataire indique au bailleur l'adresse à laquelle cette notification doit être effectuée à la diligence du notaire ; à défaut, le locataire ne peut se prévaloir de ce droit de substitution.

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

« Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article 1^{er} de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953.

« III. - Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix 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 lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948.

« Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent 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 ou si ses ressources sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance.

« L'âge du locataire et le montant de ses ressources sont appréciés à la date de la notification du congé. »

Sur cet article, M. Bécart s'est exprimé hier soir.

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

Le premier, n° 106, présenté par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques, tend à remplacer le premier alinéa et le début du deuxième alinéa du paragraphe I de l'article 14 par les mots :

« I. - Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié... »

Le second, n° 169, déposé par MM. Guenier, Arzel et Caron, vise à rédiger ainsi le premier alinéa du paragraphe I de ce même article :

« Le bailleur peut donner congé trois mois au moins avant le terme du contrat. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 106.

M. Jean Huchon, en remplacement de M. Jean Faure, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques et du Plan. Il s'agit d'un amendement rédactionnel permettant d'éviter la répétition, à deux alinéas d'intervalle, de la durée du délai de préavis à respecter lorsque le bailleur donne congé à son locataire.

Accessoirement, cet amendement permet de replacer les dispositions relatives à la durée du délai de préavis dans le paragraphe III de cet article, que nous examinerons dans un instant.

M. le président. La parole est à M. Guenier, pour défendre l'amendement n° 169.

M. Jean Guenier. Puisqu'on généralise le congé motivé et qu'on en limite essentiellement les causes à la reprise pour vendre ou pour habiter, il n'y a plus de raison de maintenir une différence entre le préavis qui est imposé au bailleur et celui qui l'est au locataire. Dans ces conditions, comme dans la loi Quillot, le préavis pour le bailleur doit être ramené à trois mois si l'on veut respecter l'équilibre recherché par la proposition de loi.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. Comme l'a indiqué M. le rapporteur pour avis, l'amendement n° 106 établit une « pré-coordination » avec l'amendement n° 111, déposé sur le paragraphe III de cet article. La commission des lois s'en remet donc à la sagesse du Sénat.

En revanche, en ce qui concerne l'amendement n° 169, la commission des lois a émis un avis défavorable. En effet, il ne lui a pas semblé opportun de revenir sur des délais que le Sénat avait acceptés lors du débat de 1986.

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

M. Louis Besson, ministre délégué auprès du ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, chargé du logement. En ce qui concerne l'amendement n° 106, le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat, pour les raisons exposées par M. le rapporteur.

Le Gouvernement est lui aussi défavorable à l'amendement n° 169. Les problèmes posés au bailleur et au locataire ne sont pas les mêmes ! Une différence dans la durée du délai de préavis ne constitue donc pas un élément de déséquilibre, au contraire.

De plus, la loi de 1986 avait confirmé ce doublement de la durée du préavis au bénéfice du locataire. Chacun voit bien ce qui est en cause lors d'un déménagement familial à prévoir et lorsqu'il faut assurer un relogement ! Il ne paraît pas acceptable au Gouvernement de réduire ce délai de moitié.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 106, pour lequel la commission et le Gouvernement s'en remettent à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 169.

M. Jean Guenier. Je demande la parole.

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

M. Jean Guenier. Compte tenu de l'avis de la commission des lois et du Gouvernement, je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 169 est retiré.

Par amendement n° 170, MM. Guenier, Arzel et Caron proposent d'insérer, dans la première phrase du deuxième alinéa du paragraphe I de cet article, après les mots : « vendre le logement », les mots : « soit pour mise aux normes du logement »,

La parole est M. Guenier.

M. Jean Guenier. Dans la mesure où le congé motivé devient la règle permanente, il y a lieu désormais de prévoir comme motif de congé la mise aux normes du logement. En effet, de tels travaux ne peuvent être exécutés que dans un local inoccupé.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission des lois n'est pas favorable à cet amendement. La mise aux normes d'un logement peut entraîner la réalisation de travaux pendant quinze jours, un mois et demi, voire deux mois. Or un congé pour ce motif risque d'entraîner des contentieux, le locataire pouvant l'estimer insuffisamment justifié et précis.

La volonté de la commission des lois - elle l'a montré cette nuit - est de faire en sorte que, malgré les difficultés rencontrées, ce texte soit le plus simple possible et entraîne le moins de contentieux possible.

Telles sont les motivations qui ont entraîné la commission à émettre un avis défavorable sur cet amendement.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement est également défavorable à cet amendement. En effet, les textes en vigueur permettent déjà au propriétaire de réaliser des travaux dans un local occupé.

Ainsi, la loi du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat permet au bailleur d'exécuter des travaux d'adaptation des locaux à des normes fixées par décret. Le locataire ne peut s'y opposer que pour un motif sérieux et légitime, sous le contrôle du juge.

L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété, en s'imposant aux copropriétaires et à leurs ayants droit - donc aux locataires - permet l'exécution dans les parties privatives d'un large éventail de travaux décidés par les assemblées de copropriété.

Enfin, l'article 16 e) de la proposition de loi autorise les parties, par une clause expresse du contrat, à prévoir les travaux d'amélioration et les conditions de majoration du loyer qui en seront la conséquence.

Il n'est donc pas nécessaire de transformer la réalisation des travaux en motif de congé. Au demeurant, le Gouvernement appelle l'attention sur les abus auxquels cette possibilité pourrait, dans certains cas, conduire.

M. le président. Monsieur Guenier, l'amendement est-il maintenu ?

M. Jean Guenier. Les motifs évoqués par M. le rapporteur et par M. le ministre m'ont convaincu. Je retire donc cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 170 est retiré.

Par amendement n° 107, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques, propose de compléter *in fine* le deuxième alinéa du paragraphe I de l'article 14 par les mots :

« , ainsi que les membres de sociétés civiles ou d'indivisions mentionnés à l'article 12. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Jean Huchon, rapporteur pour avis. Cet amendement vise à inclure, parmi les personnes éligibles à la qualité de repreneurs du logement, les membres des sociétés civiles ou des indivisions, bailleurs assimilés à des personnes physiques par les articles 10 et 12 de la proposition de loi. Il paraît cohérent de préciser, en effet, que ces personnes sont bien incluses dans le terme générique de « bailleurs » par cette disposition.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Cet amendement est déjà satisfait par la rédaction que nous avons adoptée pour l'article 10. Je pense donc que la commission des affaires économiques pourrait retirer son amendement.

M. le président. Monsieur le rapporteur pour avis, l'amendement est-il maintenu ?

M. Jean Huchon, rapporteur pour avis. La commission des affaires économiques est effectivement satisfaite et retire l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 107 est retiré.

Par amendement n° 171, MM. Guenier, Arzel et Caron proposent d'insérer, après le deuxième alinéa du paragraphe I de l'article 14, un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« A compter du premier renouvellement du bail et si le contrat le prévoit, le bailleur peut exercer - à chaque date anniversaire de la prise d'effet du bail - son droit de reprise pour habiter. »

La parole est à M. Guenier.

M. Jean Guenier. Cette faculté, déjà prévue par la loi du 22 juin 1982, atténue la rigidité du congé motivé imposé comme règle permanente par la loi nouvelle.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Le rapporteur que je suis commence à être extrêmement gêné car, une fois de plus, la commission est défavorable à l'amendement présenté par nos trois collègues de l'union centriste, et j'aimerais qu'ils ne voient dans ce fait ni la moindre mauvaise intention ni un quelconque parti pris de ma part à leur encontre.

Notre argument rejoint celui qui a été mis en avant tout à l'heure : lors de la discussion de la loi de 1986, un accord est intervenu sur les conditions du droit de reprise et, surtout, sur la durée du bail et son renouvellement. Cet accord ayant été réalisé, à l'époque, entre les deux assemblées, il nous paraît difficile de nous déjuger et de revenir en arrière sur ce point.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement partage l'avis de la commission.

Il appelle, par ailleurs, l'attention des auteurs de l'amendement sur les dispositions de l'article 10, qui permettent au bailleur, dans les cas visés par l'amendement, de conclure des baux de durée plus courte, d'un minimum d'un an.

En quelque sorte, le Gouvernement ne voit pas la raison d'être d'un texte qui pourrait avoir comme conséquence d'instaurer une grande instabilité pour l'ensemble des locataires.

M. Jean Guenier. Je demande la parole.

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

M. Jean Guenier. Bien sûr, je regrette vivement d'avoir à retirer, les uns après les autres, les amendements présentés par mes collègues et moi-même.

Cela étant, j'accepte très volontiers l'avis de M. le rapporteur de la commission des lois, et je n'y vois aucune mauvaise intention de sa part.

Je retire donc l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 171 est retiré.

Par amendement n° 108, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques, propose de remplacer la première phrase du troisième alinéa du paragraphe I de l'article 14 par les deux phrases suivantes :

« Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire, du bailleur personne physique ou des bailleurs définis à l'article 12. Ce délai est de six mois lorsque le congé émane du bailleur personne morale. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Jean Huchon, rapporteur pour avis. L'article 14 réintroduit dans notre droit positif le principe du congé motivé, autrefois proposé par la loi de 1982.

La proposition de loi va même au-delà de la simple reprise de la loi de 1982 puisqu'elle assortit le congé d'une obligation de préavis de six mois lorsqu'il émane du bailleur - disposition plus favorable édictée par la loi de 1986 - alors que le délai était d'une durée unique de trois mois dans le texte de la loi Quilliot.

La commission des affaires économiques a considéré qu'il n'était pas justifié de reprendre à la fois le congé motivé et le délai de préavis du bailleur d'une durée de six mois. Elle vous propose donc de placer de nouveau en situation d'égalité le bailleur et le locataire.

Toutefois, pour tenir compte des arguments avancés en justification de la présentation de ce texte et qui tendent à imputer la responsabilité des augmentations de loyer constatées au comportement des bailleurs personnes morales

- notamment institutionnels - la commission des affaires économiques souhaite maintenir à leur charge l'obligation de respecter un délai de six mois.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission des lois a émis un avis défavorable sur cet amendement. En effet, à l'article 9, le Sénat a voté la suppression de la distinction entre personnes physiques et personnes morales.

Il n'en demeure pas moins que cela peut être indépendant. Je souhaiterais donc connaître l'avis du Gouvernement pour me déterminer définitivement.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement a apprécié que l'amendement n° 169, qui, finalement, avait le même objet, soit retiré par son auteur. De même, il n'est pas favorable à l'amendement n° 108.

En ramenant la durée du préavis à trois mois pour les bailleurs personnes physiques, il est clair que se trouveraient exposés aux difficultés que j'indiquais tout à l'heure les locataires contraints de chercher un nouveau logement.

Or, le délai de six mois a été considéré comme une protection minimale. Il a été retenu dans le texte voté en 1986. C'est un élément d'équilibre que le Gouvernement souhaite voir confirmé dans la proposition de loi dont nous débattons.

M. le président. L'avis de la commission est-il maintenant devenu définitif ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Il est définitivement défavorable, monsieur le président.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 108.

M. Robert Laucournet. Je demande la parole, contre l'amendement.

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

M. Robert Laucournet. Le groupe socialiste rejoint le Gouvernement et la commission saisie au fond dans leur avis défavorable.

En effet, entre la position de la commission des affaires économiques et la nôtre, il existe une divergence fondamentale. Elle propose, pour le congé, un délai de préavis de trois mois pour le locataire et pour le bailleur lorsque celui-ci est une personne physique et de six mois pour le bailleur personne morale. Nous, nous souhaitons que ce délai soit de trois mois pour le locataire et de six mois pour le bailleur, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, et nous tenons à ce principe.

D'ailleurs, la position adoptée par M. Dejoie rejoint tout à fait celle qui s'est dégagée lors de la discussion à l'Assemblée nationale, où M. Tiberi n'a pas varié sur les six mois applicables au bailleur.

La commission des affaires économiques devrait donc, par la voix de son rapporteur, prendre en compte la position qui semble se dégager très largement dans notre assemblée.

M. le président. Monsieur le rapporteur pour avis, maintenez-vous l'amendement ?

M. Jean Huchon, rapporteur pour avis. La commission des affaires économiques en ayant longuement délibéré, je le maintiens.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 108.

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

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

M. Michel Caldaguès. En toute logique, nous ferons nôtre la position de la commission des lois.

En effet, on ne peut imaginer qu'une législation soit, dans un grand nombre de cas, à deux vitesses car, dans cette hypothèse, la simplicité souhaitée par le rapporteur de la commission des lois, simplicité que nous considérons, nous aussi, comme nécessaire, serait sérieusement mise en cause. On ne peut pas perpétuellement faire une distinction selon qu'il s'agit de personnes physiques ou de personnes morales.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 108, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(Après une épreuve à main levée, déclarée douteuse par le bureau, le Sénat, par assis et levé, n'adopte pas l'amendement.)

M. le président. Par amendement n° 35, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent, dans la deuxième phrase du troisième alinéa du paragraphe I de l'article 14, après les mots : « ou de perte d'emploi », d'ajouter les mots : « ainsi que pour des raisons financières personnelles, des motifs familiaux, professionnels ou de santé ».

La parole est à M. Bécart.

M. Jean-Luc Bécart. Cet amendement vise à prendre en compte d'autres impératifs que ceux qui sont retenus par la proposition de loi.

L'alinéa que nous proposons de modifier réduit le préavis pour le locataire à un mois en cas de mutation ou de perte d'emploi. Cette dérogation est nécessaire, mais insuffisante, car de nombreuses autres raisons peuvent être considérées comme des cas de force majeure.

Nous proposons donc qu'il soit également tenu compte de raisons financières personnelles et de motifs familiaux ou professionnels.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission est défavorable à cet amendement.

D'abord, l'Assemblée nationale a maintenu le texte antérieur. Cette stabilité que l'on recherche tant se retrouve donc au moins dans cet alinéa.

Par ailleurs, l'élargissement des causes peut aboutir à un contentieux interminable.

Cet ajout ne me semble donc pas raisonnable.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement est également défavorable à cet amendement.

En effet, la liste des motifs proposés qui justifieraient un délai de congé réduit est si large qu'elle reviendrait, contentieux à la clé, à ramener à un mois le délai de droit commun.

Cette disposition va à l'encontre de l'équilibre souhaité.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 35, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 9, M. Dejoie, au nom de la commission des lois, propose, dans la dernière phrase du troisième alinéa de l'article 14, de remplacer les mots : « du premier jour du mois suivant la réception » par les mots : « du jour de la réception ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Luc Dejoie, rapporteur. L'article 14 traite tout simplement de la procédure du congé, notamment de son point de départ.

Le délai est de six mois. Pourquoi le prolonger de quinze jours, de trois semaines ou de vingt-neuf jours ? Il suffisait de le fixer à sept mois, cela serait revenu au même.

Face à cette logique, la commission des lois préfère que le point de départ du délai soit celui de la réception de la notification ou de la signification de l'acte d'huissier.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Les associations tant de locataires que de bailleurs ont appelé l'attention du Gouvernement sur les difficultés que pouvait soulever la rédaction du texte voté, en première lecture, à l'Assemblée nationale, car le choix du jour de la réception comme point de départ d'un délai n'ira pas sans contestation.

Ce point de départ risquerait d'être ainsi conditionné, en cas de pli recommandé, par le bon vouloir du destinataire. Or, si la jurisprudence est claire pour le point de départ d'un délai fixé par un texte qui parle de notification, elle l'est moins pour un texte qui viserait une réception de courrier.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 9, pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

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

Par amendement n° 172, MM. Guenier, Arzel et Caron proposent de supprimer le paragraphe II de l'article 14.

Par amendement n° 149, le Gouvernement propose, après le troisième alinéa de ce même paragraphe II, d'insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le propriétaire envisage de vendre le logement à un prix inférieur à celui initialement proposé au locataire, il peut adresser à ce dernier une offre rectificative, dans les formes prévues à l'article 14. Le bénéficiaire de cette offre dispose d'un délai de deux mois pour faire connaître au bailleur son acceptation ou son refus ; en cas d'acceptation, les délais de réalisation de la vente sont ceux prévus à l'alinéa précédent. »

Par amendement n° 150, le Gouvernement propose, au quatrième alinéa du paragraphe II de l'article 14, après les mots : « dans l'offre de vente », d'insérer les mots : « initiale ou rectificative éventuelle. »

Par amendement n° 109, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques, propose, dans la première phrase du quatrième alinéa du paragraphe II de l'article 14, de remplacer les mots : « à la faculté de se substituer à l'acquéreur pendant le délai d'un mois » par les mots : « peut prétendre à l'attribution de dommages et intérêts s'il saisit le juge avant l'expiration d'un délai d'un mois ».

Par amendement n° 110, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques, propose de rédiger comme suit la seconde phrase du quatrième alinéa du paragraphe II de l'article 14 : « A peine de forclusion, le locataire indique au bailleur l'adresse à laquelle cette notification doit être effectuée à la diligence du notaire. »

Par amendement n° 151, le Gouvernement propose d'insérer, après le quatrième alinéa du paragraphe II de l'article 14, un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la vente a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication. A défaut de convocation, le locataire peut, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire. »

La parole est à M. Guenier, pour défendre l'amendement n° 172.

M. Jean Guenier. Cet amendement a pour objet de supprimer le paragraphe II de l'article 14.

S'il était concevable, dans la période transitoire - donc pour une durée déterminée - de maintenir au locataire le bénéfice des droits acquis sous l'empire de la loi Quillot, cette contrainte ne saurait être maintenue dans la mesure où il s'agit d'une disposition permanente.

En effet, cette règle pénalise inutilement le bailleur : il est établi que la quasi-totalité des bailleurs, lorsqu'ils veulent vendre, proposent d'abord l'acquisition du local à leur locataire ; en outre, la procédure lourde et complexe prévue pour l'exercice de ce droit de préemption et de la faculté de substitution, en retardant la date de la vente et en frappant de précarité la mutation intervenue, pénalise injustement le bailleur dans son droit de disposer librement de sa chose à l'échéance du bail.

M. le président. La parole est à M. le ministre pour défendre l'amendement n° 149.

M. Louis Besson, ministre délégué. Cet amendement a pour objet de modifier le régime du droit de préemption du locataire en cas de congé pour vendre, afin de le rendre plus efficace et d'application plus aisée : il est prévu, d'une part, un dispositif spécifique de préemption en cas de vente par adjudication, identique à celui qui est prévu par la loi de 1975 relative aux ventes par lots, et, d'autre part, de faci-

liter l'application des droits du locataire en cas de baisses successives du prix de vente, par la mise en place d'un système d'« offres rectificatives ».

Ce sont là des mesures utiles dans l'intérêt des propriétaires ; elles facilitent ce que l'on appelle la « purge » du droit de préemption, c'est-à-dire la procédure permettant, d'une part, de mettre réellement un locataire en mesure d'acheter son propre appartement, et, d'autre part, de ne pas fragiliser les ventes.

Elles apportent par ailleurs des garanties aux locataires qui ont à exercer leur droit de préemption.

Ces dispositions ont recueilli l'accord des professionnels directement concernés, à savoir les notaires, qui nous en ont fait part.

M. le président. Monsieur le ministre, permettez-moi de vous faire remarquer qu'il est écrit dans le texte de votre amendement : « ... dans les formes prévues à l'article 14 ». Ne conviendrait-il pas de remplacer les mots : « à l'article 14 » par les mots « au présent article » ?

M. Louis Besson, ministre délégué. J'accepte bien volontiers cette suggestion, monsieur le président.

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n° 149 rectifié qui tend, après le troisième alinéa du paragraphe II de l'article 14, à insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le propriétaire envisage de vendre le logement à un prix inférieur à celui initialement proposé au locataire, il peut adresser à ce dernier une offre rectificative, dans les formes prévues au présent article. Le bénéficiaire de cette offre dispose d'un délai de deux mois pour faire connaître au bailleur son acceptation ou son refus ; en cas d'acceptation, les délais de réalisation de la vente sont ceux prévus à l'alinéa précédent. »

La parole est à M. le ministre, pour défendre l'amendement n° 150.

M. Louis Besson, ministre délégué. Il s'agit d'un amendement de conséquence de l'amendement précédent.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre les amendements nos 109 et 110.

M. Jean Huchon, rapporteur pour avis. La commission des affaires économiques n'est pas hostile à la réintroduction du principe de la reprise du logement pour le vendre ainsi que cela était prévu par la loi Quilliot.

Toutefois, il ne lui paraît pas acceptable d'y laisser subsister le mécanisme de substitution du locataire à l'acheteurs lorsque celui-ci a acquis le bien à un prix ou dans des conditions plus favorables que ceux qui étaient initialement proposés.

En effet, cette disposition porte une atteinte grave à la stabilité des situations juridiques puisque le contrat de vente valablement conclu se voit remis en cause postérieurement à l'accord des parties.

Elle a, en outre, pour conséquence de faire porter le préjudice non pas sur la personne du bailleur vendeur, puisque, en tout état de cause, celui-ci aliène le bien à un prix identique, mais sur celle du tiers acheteur de bonne foi, qui se trouvera ainsi évincé du contrat.

La commission des affaires économiques considère que, dans cette hypothèse, il serait plus opportun d'ouvrir au locataire un droit à attribution de dommages et intérêts versés par le bailleur à hauteur du préjudice subi, mais de ne pas affecter la validité du contrat conclu.

Tel est l'objet de l'amendement n° 109.

Quant à l'amendement n° 110, c'est un amendement de conséquence.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour défendre l'amendement n° 151.

M. Louis Besson, ministre délégué. Il s'agit également d'un amendement de conséquence de l'amendement n° 149.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur ces différents amendements ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission est défavorable à l'ensemble de ces amendements.

L'amendement n° 172 tend à limiter le droit de préemption du locataire. Or, dans un esprit de concertation et de rapprochement des points de vue, la commission des lois a accepté de maintenir ce droit de préemption. Par conséquent, elle ne peut accepter cet amendement.

S'agissant de l'amendement n° 149 rectifié, si la commission comprend bien l'esprit qui a présidé à sa rédaction, elle l'estime néanmoins inutile. Le titulaire du droit de préemption - c'est un principe général - doit être avisé par le vendeur : il est bien évident que celui-ci lui indique le prix et les conditions de la vente envisagée. Si la vente se réalise à un prix inférieur à celui qui était initialement prévu, une nouvelle notification aura été auparavant signifiée à l'intéressé. Cela est vrai pour les S.A.F.E.R., le droit de préemption urbain et tous les droits de préemption, même purement contractuels.

En outre, le Gouvernement utilise le verbe « pouvoir » et non le verbe « devoir ». Ce n'est pas très précis. C'est en quelque sorte un conseil donné au vendeur.

Que se passe-t-il si un propriétaire vend à une tierce personne à un prix différent de celui qui était indiqué dans la notification ? Dans ce cas, le droit de substitution joue en faveur du locataire. C'est pourquoi les professionnels, pour éviter ce risque, même contre l'avis du propriétaire - ne serait-ce que pour couvrir une responsabilité civile - procèdent toujours à une nouvelle notification même si elle n'est pas de droit.

Nous sommes évidemment défavorables à l'amendement n° 150 qui est un amendement de conséquence du précédent.

Quant à l'amendement n° 109, il pose un problème plus délicat. En effet - c'est un peu le juriste qui parle - transformer un droit de substitution en un droit à des dommages et intérêts, c'est dénaturer l'esprit même du droit de substitution. Certes, on peut en débattre, mais dans d'autres circonstances qu'à l'occasion de l'examen de cette proposition de loi. Aujourd'hui, la commission des lois ne saurait accepter cette transformation et s'en tient au droit de substitution.

L'amendement n° 110 est un amendement de coordination : nous y sommes donc également défavorables.

L'amendement n° 151 est judicieux. Il reprend une mesure qui existe dans un certain nombre de droits de préemption : en matière de S.A.F.E.R., par exemple, il faut inviter le bénéficiaire de ce droit à être présent à l'adjudication. Toutefois, l'amendement devient éminemment critiquable car il dispose : « à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication ». Imaginez le cas d'une personne partie faire le tour du monde ; elle revient de ce voyage après trois mois, six mois, un an d'absence. Même à son arrivée, il n'est pas certain qu'elle apprenne immédiatement l'existence d'une adjudication. Autrement dit, il n'y a aucune sécurité du contrat.

Par conséquent, faute de précisions quant aux modalités qui permettront à l'intéressé d'avoir connaissance de l'adjudication, la commission des lois émet un avis défavorable sur l'amendement n° 159.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements nos 172, 109 et 110 ?

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 172 qui vise à supprimer le droit de préemption dont bénéficie le locataire en cas de congé pour vente.

En effet, il semble normal au Gouvernement qu'un locataire puisse avoir prioritairement la possibilité d'acheter son logement lorsqu'il est mis en vente. D'ailleurs, en défendant les amendements nos 149, 150 et 151, j'ai précisé que le Gouvernement a prévu d'améliorer le mécanisme de ce droit de préemption. Cette amélioration est réalisée dans l'intérêt même des propriétaires en rendant plus facile la purge de ce droit.

C'est une raison supplémentaire pour le Gouvernement de ne pas être favorable à l'amendement n° 172.

L'amendement n° 109 repose sur une saisine obligatoire du juge, ce qui n'est pas une pratique courante des locataires. Le droit de substitution paraît être, en outre, une mesure plus protectrice du locataire en cas de vente de son logement.

L'amendement n° 110 est la conséquence de l'amendement n° 109 et appelle les mêmes observations de la part du Gouvernement. Par conséquent, celui-ci est également défavorable à cet amendement.

M. Jean Huchon, rapporteur pour avis. Je demande la parole.

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

M. Jean Huchon, rapporteur pour avis. L'amendement n° 109, que j'ai présenté voilà quelques instants, a reçu un avis défavorable tant de la commission que du Gouvernement. Je le regrette. Je suis désolé qu'un amendement que je crois de bon sens soit contesté alors qu'il défend l'acheteur qui n'est nullement coupable de toutes les circonstances qui ont entouré l'affaire.

Monsieur le rapporteur, vous avez dit que c'était le juriste qui parlait. La commission des affaires économiques a cru parler au nom du bon sens.

M. Robert Laucournet. Les juristes n'en sont pas dépourvus !

M. Jean Huchon, rapporteur pour avis. Dans un souci de respect des juristes, je retire cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 109 est retiré.

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

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je prends acte du retrait de cet amendement n° 109, qui tendait à remplacer le droit de substitution par des dommages et intérêts. Cependant, je me permets d'attirer l'attention du Gouvernement sur l'intérêt que cette disposition, non rédigée en effet dans les termes appropriés, peut présenter pour une certaine tranquillité publique.

Une telle mesure devrait supposer, non pas la saisine du juge, mais l'accord des intéressés. C'est une piste de recherche que vous seul, monsieur le ministre, pouvez explorer à l'heure actuelle.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 172.

M. Robert Laucournet. Je demande la parole, contre l'amendement.

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

M. Robert Laucournet. En parlant contre l'amendement n° 172, je donnerai le sentiment du groupe socialiste sur l'ensemble des amendements actuellement en discussion.

Le cas de figure est le suivant : un propriétaire veut vendre son logement dans lequel vit un locataire qui souhaite y rester. Les conditions du marché sont telles que le propriétaire ne trouve pas d'acquéreur, qu'il doit baisser son prix et qu'il est prêt à traiter avec un tiers.

Je crois que le dispositif qui a été largement débattu à l'Assemblée nationale, et qui a été très utilement traité ici, doit permettre de donner une nouvelle chance à ce locataire qui n'a pas pu exercer son droit de préemption parce que les conditions de prix ne lui semblaient pas intéressantes. Apprenant que le propriétaire se dispose à céder l'appartement à un tiers à des conditions plus avantageuses, il est tout à fait normal qu'il puisse se substituer à l'acquéreur qui serait ainsi avantage.

M. Huchon a eu bien raison de retirer son amendement n° 109. En effet, cet occupant a besoin non pas de recevoir des dommages et intérêts, mais de pouvoir acquérir l'appartement et d'y demeurer, le délai d'un mois qui a été prévu nous paraissant suffisant pour ne pas compromettre la stabilité des situations juridiques.

Le dispositif envisagé par le Gouvernement dans ses amendements nos 149, 150 et 151 nous semble bien équilibré et reçoit notre agrément. Cela dit, nous souhaiterions que M. le ministre puisse modifier l'amendement n° 149 en précisant : « dans les formes prévues au paragraphe II de l'article 14 ». Cela permettrait de bien préciser comment doit jouer cette disposition.

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

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je voudrais revenir un instant sur l'amendement n° 109.

M. le président. Nous en sommes à l'amendement n° 172 !

M. Robert Laucournet. L'amendement n° 109 a été retiré !

M. Luc Dejoie, rapporteur. Certes, mais après l'observation qui vient d'être faite par M. Laucournet, je voudrais tout de même donner une précision, monsieur le président.

Notre collègue vient de dire que le locataire évincé a besoin non pas de recevoir des dommages et intérêts, mais de pouvoir exercer le droit de substitution.

Je ne le pense pas. En effet, dans la réalité, que se passe-t-il ? Un congé pour vente est donné ; neuf fois sur dix, le locataire part. Lui demander ensuite d'exercer le droit de substitution, c'est le plonger dans les complications : il faut qu'il revienne, qu'il paie les droits d'enregistrement, etc. Donc, dans la très grande majorité des cas, quand on lui permettra d'user de ce droit, il ne l'exercera pas.

J'ai attiré l'attention du Gouvernement sur la valeur des dommages et intérêts. En effet, le locataire a subi un préjudice puisqu'il n'a pas été prévenu des conditions réelles de la vente. Il pourrait donc percevoir des dommages et intérêts alors que, dans la plupart des cas, il ne cherchera pas à profiter du droit de substitution parce que c'est trop compliqué pour lui. Cela dit, seul le Gouvernement peut faire une recherche en ce sens.

M. Robert Laucournet. Ne poussez pas M. Huchon à se raviser !

M. Jean Guenier. Je demande la parole.

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

M. Jean Guenier. En raison des arguments invoqués par M. le rapporteur et par M. le ministre, je retire cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 172 est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 149 rectifié, repoussé par la commission.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. En conséquence, les amendements nos 150, 110 et 151 n'ont plus d'objet.

Je suis maintenant saisi, toujours sur l'article 14, de cinq amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 173, présenté par MM. Guenier, Arzel et Caron, tend à supprimer le paragraphe III de cet article.

Le deuxième, n° 111, déposé par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques, vise à ajouter, au début du premier alinéa du paragraphe III de cet article, avant les mots : « Le bailleur », les mots : « Pour les contrats de location en cours à la date de publication de la présente loi, »

Les trois amendements suivants ont été déposés par le Gouvernement.

L'amendement n° 152 a pour objet de supprimer, dans le deuxième alinéa du paragraphe III de cet article, les mots : « à la date de la notification du congé ».

L'amendement n° 154 tend à insérer, au deuxième alinéa du paragraphe III de cet article, après les mots : « ou si ses ressources » le mot : « annuelles ».

L'amendement n° 153 vise à rédiger comme suit le dernier alinéa du paragraphe III de cet article :

« L'âge du locataire et du bailleur, ainsi que le montant de leurs ressources, sont appréciés à la date de la notification du congé. »

La parole est à M. Guenier, pour défendre l'amendement n° 173.

M. Jean Guenier. Cet amendement a la même justification que celui que nous avons déposé sur le paragraphe précédent : il s'agit d'une disposition permanente et non plus transitoire. Au surplus, aucun motif ne justifie que l'on fasse peser sur une catégorie de citoyens - les bailleurs privés - la charge du logement des personnes âgées dont les ressources sont modestes et qui relèvent, à l'évidence, de la collectivité nationale.

On ne peut à la fois imposer le congé motivé en en restreignant l'exercice à des motifs limitativement fixés par la loi, et en interdire la mise en œuvre dans certains cas. Il faut rappeler que la justification avancée par le législateur pour généraliser le congé motivé était uniquement la crainte que le

congé ne soit utilisé comme un moyen de pression pour obtenir du locataire une augmentation abusive du loyer. On ne peut donc détourner cette justification de son objet en en profitant pour contraindre le bailleur à se substituer aux offices d'H.L.M.

Il y a tout lieu de craindre que, si une telle disposition était maintenue, elle ne se retourne, à terme, contre les personnes âgées, les bailleurs étant alors incités par la loi à louer leurs logements à des locataires plus jeunes ne leur faisant pas courir un tel risque.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 111.

M. Jean Huchon, rapporteur pour avis. Le paragraphe III prévoit l'interdiction de non-renouvellement du bail lorsque le locataire est âgé de plus de soixante-dix ans ou que ses ressources sont inférieures à une fois et demie le montant du Smic annuel, sauf à lui proposer son relogement dans des lieux comparables.

Cette obligation de relogement ne s'impose pas aux propriétaires âgés eux-mêmes de plus de soixante ans ou, suite à une modification adoptée par l'Assemblée nationale, disposant de ressources faibles.

La commission des affaires économiques est profondément soucieuse de ne pas perturber les conditions de vie des personnes les plus âgées. Elle considère, toutefois, qu'il n'est pas judicieux de perpétuer ce dispositif : en effet, susceptible de constituer un frein à la location de logements aux personnes âgées, il risque d'aboutir strictement à l'inverse de l'effet recherché.

Elle vous propose donc, par cet amendement, d'en limiter le champ d'application aux contrats en cours à la date de la publication de la présente loi.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour défendre les amendements nos 152, 154 et 153.

M. Louis Besson, ministre délégué. La règle permettant de fixer le moment auquel certaines conditions sont remplies pour le congé donné aux personnes âgées est très utile ; elle l'est aussi bien pour les conditions tenant aux bailleurs que pour celles concernant les locataires.

L'amendement n° 152 étend donc l'application de cette règle au cas des bailleurs, alors qu'elle ne vise actuellement que celui des locataires.

L'amendement n° 154 vise à clarifier le texte, qui ne prévoit pas à quoi se rapportent les ressources du bailleur de plus de soixante ans lorsque celui-ci peut faire échec à l'obligation de relogement qu'il doit normalement au locataire âgé en cas de congé.

Cet amendement, qui précise que les ressources prises en compte sont les ressources annuelles, a pour effet de placer sur un pied d'égalité les bailleurs et les locataires à faibles ressources.

L'amendement n° 153 n'est que de conséquence, puisqu'il apporte une précision sur la date à laquelle est apprécié l'âge du bailleur et du locataire, c'est-à-dire la date de la notification du congé.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur ces cinq amendements ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission des lois a donné un avis défavorable sur l'amendement n° 173. Sans méconnaître, bien sûr, les motivations qui le sous-tendent, elle estime qu'il n'est pas évident que la mesure prévue ne se retourne pas contre les bénéficiaires.

Elle est également défavorable à l'amendement n° 111, qui a pour effet de limiter la disposition envisagée aux contrats en cours ; cela deviendrait donc une mesure purement transitoire et non plus un droit permanent.

En revanche, la commission des lois a émis un avis favorable sur les amendements nos 152, 154 - la précision apportée nous paraît heureuse - et 153.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements nos 173 et 111 ?

M. Louis Besson, ministre délégué. L'amendement n° 173 vise à supprimer la protection spécifique des personnes âgées en cas de congé. Cette protection consiste en une obligation de relogement de ces personnes.

Il s'agit d'une mesure ancienne, devenue largement consensuelle. Elle paraît, de surcroît, juste et nécessaire. Le Gouvernement souhaite la maintenir. Il est donc défavorable à l'amendement n° 173.

Le Gouvernement est également défavorable à l'amendement n° 111, puisque la protection des personnes âgées doit, à son avis, s'appliquer à tous les contrats et pas seulement à ceux qui auront été conclus avant la publication de la présente loi. Il rejoint, sur ce point, l'avis de la commission des lois.

M. le président. L'amendement n° 173 est-il maintenu, monsieur Guenier ?

M. Jean Guenier. Monsieur le président, je retire mon amendement n° 173 au profit de l'amendement n° 111, dont M. le rapporteur pour avis a parfaitement exposé la justification.

M. le président. L'amendement n° 173 est retiré.

Je vais mettre aux voix l'amendement n° 111.

M. Robert Laucournet. Je demande la parole, contre l'amendement.

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

M. Robert Laucournet. Le groupe socialiste est hostile à cet amendement de la commission saisie pour avis, qui tend à créer de graves injustices.

Il faut protéger les personnes âgées, les reloger ou les maintenir à domicile, formule qui contente nombre d'entre elles à la fin de leur vie.

En outre, nous pensons que ces dispositions doivent s'appliquer à tous les contrats. Nous rejoignons sur ce point M. le ministre.

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

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

M. Jean-Luc Bécart. Le groupe communiste vote contre. (L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 152, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 154, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 153, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 77, MM. Guenier, Arzel et Caron proposent de compléter l'article 14 par un paragraphe IV ainsi rédigé :

« IV. - A l'expiration du contrat initial, si une clause expresse de ce contrat y autorise le propriétaire, les facultés de reprendre et de vendre mentionnées au paragraphe I ci-dessus deviennent annuelles et le délai de préavis du congé pour ces motifs est de trois mois.

« Les dispositions des paragraphes II et III ci-dessus demeurent applicables vis-à-vis du bailleur. »

La parole est à M. Guenier.

M. Jean Guenier. Les trois cosignataires de cet amendement souhaitent compléter l'article 14 par un paragraphe IV, afin de ne pas aggraver les dispositions de la loi du 22 juin 1982 et de rétablir strictement ses dispositions quant à la périodicité et à la durée du congé en cas de reprise et de vente après l'expiration du contrat initial.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je rappelle que la commission a donné un avis défavorable sur un amendement de même nature visant le droit de reprise annuelle. Elle suit la même logique pour cet amendement.

Je soulignerai également que la référence à l'article 9 de la loi de 1982 ne se justifie que partiellement.

Cet article visait, d'abord, les baux de six années. Il s'agissait d'un droit de reprise non pas pour vendre le logement, mais uniquement pour l'habiter. Ce qui était acceptable ou

judicieux sans doute en 1982 ne l'est pas nécessairement, en 1989, pour les mêmes motifs, alors que les effets sont différés.

Voilà pourquoi, dans la logique de son raisonnement, la commission des lois ne peut que donner un avis défavorable sur cet amendement.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement est défavorable à cet amendement pour les mêmes motifs que ceux que M. le rapporteur vient d'évoquer.

Comme je l'ai fait à propos de l'amendement n° 171, qui a été retiré après les mêmes explications données par M. le rapporteur, je précise que l'article 10 introduit un élément de souplesse en permettant des baux de plus courte durée. Pour le Gouvernement, cet élément semble suffisant pour satisfaire les souhaits des auteurs de l'amendement.

M. le président. Monsieur Guenier, l'amendement n° 77 est-il maintenu ?

M. Jean Guenier. Compte tenu des arguments présentés tant par M. le rapporteur que par M. le ministre, je retire cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 77 est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 14, modifié.

(L'article 14 est adopté.)

CHAPITRE III

DU LOYER ET DES CHARGES

Article 15

M. le président. « Art. 15. - Les données statistiques nécessaires à la détermination des références mentionnées aux articles 16 et 18 peuvent être recueillies et diffusées pour chaque département, par des observatoires des loyers agréés à cette fin par le ministre chargé du logement.

« L'agrément mentionné à l'alinéa précédent n'est accordé qu'aux observatoires dont les statuts assurent, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, la représentation équitable des bailleurs, des locataires, des gestionnaires au sein de leurs organes dirigeants. »

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

Le premier, n° 10, présenté par M. Dejoie, au nom de la commission des lois, vise, dans le premier alinéa de cet article, à remplacer les mots : « pour chaque département, par des observatoires des loyers agréés » par les mots : « par des associations agréées ».

Le second, n° 78, présenté par MM. Guenier, Arzel et Caron, tend, au premier alinéa de cet article, à remplacer les mots : « par des observatoires des loyers agréés » par les mots : « par des associations agréées ».

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 10.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Tout d'abord, il ne me paraît pas nécessaire d'avoir un organisme par département. Il en résulterait des dépenses supplémentaires, non justifiées dans certains départements compte tenu de leur situation géographique et de la densité de leur population.

En outre, nous demandons de remplacer le mot « observatoires » par le mot « associations ». En effet, il existe des organismes qui ne portent pas le nom d'observatoires, même s'ils font exactement le même travail. Plutôt que de créer une autre structure lourde, coûteuse et dont l'utilité ne serait pas évidente, nous préférons retenir une structure qui existe déjà : l'association.

Telle est la motivation de l'amendement n° 10.

M. le président. La parole est à M. Guenier, pour défendre l'amendement n° 78.

M. Jean Guenier. Cet amendement a pour objet de montrer la volonté du législateur d'associer l'ensemble des partenaires au travail des observatoires des loyers.

En effet, la totalité des références sont apportées par les partenaires, locataires, propriétaires et surtout gestionnaires, qui acceptent de concourir, dans ce cadre associatif, à une transparence optimale du marché locatif.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 78 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Cet amendement est satisfait par l'amendement n° 10 que je viens de présenter. Nous y sommes donc favorables.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n°s 10 et 78 ?

M. Louis Besson, ministre délégué. S'agissant de l'amendement n° 10, le Gouvernement y est favorable en partie. En effet, il approuve la suppression des mots : « pour chaque département », car il ne s'agit pas d'enfermer les observatoires des loyers dans un cadre départemental qui ne correspond pas à la réalité du marché locatif.

Il est ainsi tout à fait possible de concevoir un observatoire pour une agglomération qui constitue, à elle seule, un marché immobilier. Dans ce cas, il n'est pas nécessaire que cet observatoire couvre l'ensemble du territoire d'un département.

En revanche, le Gouvernement considère qu'il n'est pas nécessaire de figer le type de structure juridique que prendront les observatoires des loyers agréés. Plusieurs structures sont possibles. En tout état de cause, elles comprendront l'ensemble des partenaires concernés.

C'est pourquoi le Gouvernement souhaiterait que soit retenu de la proposition de la commission des lois seulement son premier point, c'est-à-dire la suppression des mots « pour chaque département ».

La même argumentation vaut pour l'amendement n° 78, auquel le Gouvernement est également défavorable. En tout état de cause, pour que leur crédibilité et leur transparence soient assurées, toutes les structures doivent comporter la présence de tous les partenaires concernés. Ne nous limitons pas à une seule formule juridique.

M. le président. Monsieur le rapporteur, l'amendement n° 10 est-il maintenu ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Monsieur le ministre, le rapporteur, peut-être têtue, mais sûrement pas buté, préfère maintenir ce terme « associations », en attendant, après mûre réflexion, de trouver le terme qui conviendrait exactement.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 10.

M. Michel Caldaguès. Je demande la parole.

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

M. Michel Caldaguès. Monsieur le ministre, quelle forme, autre que celle d'association, peuvent prendre les observatoires des loyers ? La réponse à cette question serait de nature à éclairer le débat.

M. Louis Besson, ministre délégué. Je demande la parole.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Dans l'immédiat, le Gouvernement n'a pas pris de décision sur ce point. Toutefois, il est possible que cette structure puisse, un jour, souhaiter obtenir un financement public et devenir un établissement public.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement préfère la solution la plus souple possible.

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

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

M. Robert Laucournet. Nous discutons là un point très important. En décembre 1986, avec une grande énergie, j'avais essayé, avec mes collègues, de convaincre le Sénat de la nécessité de « clignotants » départementaux sur l'évolution des loyers. Il n'a pas voulu nous suivre.

Plus tard, au moment de l'explosion des loyers, M. Méhaignerie a mis en place, à Paris, un observatoire des loyers.

Si nous avions créé, dès 1986, ces baromètres des loyers, nous aurions évité les erreurs que nous avons constatées.

En effet, l'explosion des loyers n'est pas un phénomène spécifique à la ville de Paris ou à l'Île-de-France. Elle concerne aussi la Côte d'Azur, Lyon et certains quartiers des villes de 100 000 ou 150 000 habitants.

Il faut suivre le Gouvernement dans son article 15. J'approuve le ministre lorsqu'il dit qu'il ne faut pas s'engager sur une structure. On peut en effet en retenir la notion d'observatoire jusqu'à la commission mixte paritaire, où nous trouverons sans doute la réponse à votre interrogation, monsieur le rapporteur.

Mais ceux qui traitent ces problèmes d'urbanisme et de logement sur le plan local savent bien que nous disposons d'autres moyens.

Nous avons pensé, à un certain moment, que les comités départementaux de l'habitat - C.D.H. - pourraient servir de base à une réflexion sur ce point. Cette remarque vaut aussi pour les associations départementales d'information sur le logement car leur inefficacité provient peut-être tout simplement de leur non-fonctionnement. En effet, dans mon département, il en est quelques-unes qui fonctionnent très bien et qui sont très utiles à la protection des locataires. Les agences départementales, mises en place avec le concours conjoint de l'Etat, des conseils généraux et des grandes villes des départements, pourraient également servir de support à ces observatoires qui donneraient une vue générale sur l'évolution des loyers et les moyens de les maîtriser.

C'est la raison pour laquelle nous sommes favorables au texte du Gouvernement et nous souhaitons que la commission des lois ne s'engage pas sur le mot : « associations », qu'elle propose tant que nous n'avons pas trouvé une meilleure formule. Toutefois, le principe est bon. Il faut donc s'orienter très énergiquement en ce sens, dans l'intérêt des bailleurs et des locataires.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 10, repoussé par le Gouvernement.

M. Jean Garcia. Le groupe communiste vote contre.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 78 n'a plus d'objet.

Par amendement n° 155, le Gouvernement propose de rédiger comme suit le début du second alinéa de l'article 15 :

« L'agrément mentionné à l'alinéa précédent n'est accordé, dans des conditions fixées par décret, qu'aux observatoires dont les statuts assurent la représentation... »

La parole est à M. le ministre.

M. Louis Besson, ministre délégué. Cet amendement vise simplement à permettre au Gouvernement, par décret, de fixer réellement les règles d'agrément des observatoires, et non, comme c'est le cas dans la version actuelle de la proposition de loi, de réglementer les seuls statuts de ces organismes.

En effet, le texte actuel de ladite proposition n'habilite le Gouvernement à prendre un décret que pour définir les règles de représentation minimale des locataires, bailleurs et gestionnaires dans les observatoires pouvant être agréés.

Le décret que le Gouvernement préparera devra pouvoir définir la rigueur statistique, les méthodes de collecte et de diffusion des données ainsi que toutes les garanties nécessaires à la fiabilité des observatoires à agréer.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission des lois ne peut qu'être favorable à l'esprit de cet amendement, sous réserve bien sûr, que, par coordination et logique, le Gouvernement accepte provisoirement de remplacer le mot : « observatoires » par le mot : « associations », jusqu'à ce que nous ayons trouvé, d'un commun accord, un meilleur terme.

M. le président. Monsieur le ministre, rectifiez-vous votre amendement en conséquence ?

M. Louis Besson, ministre délégué. Compte tenu du vote intervenu sur l'alinéa précédent, le Gouvernement n'est pas opposé à cette modification suggérée par la commission, étant entendu qu'il avait lui-même gardé le mot : « observatoires » car aucun amendement n'en proposait la suppression.

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n° 155 rectifié, présenté par le Gouvernement, et tendant à rédiger comme suit le début du second alinéa de l'article 15 :

« L'agrément mentionné à l'alinéa précédent n'est accordé, dans des conditions fixées par décret, qu'aux associations dont les statuts assurent la représentation... »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix cet amendement n° 155 rectifié, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 36, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent, au second alinéa de l'article 15, après les mots : « dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat », de rédiger comme suit la fin de l'alinéa : « la représentation paritaire des bailleurs et des gestionnaires, d'une part, et des locataires, d'autre part. »

La parole est à Mme Beaudou.

Mme Marie-Claude Beaudou. Cet amendement a pour objet de rétablir la parité dans la représentation des associations visées à l'article 15 de la proposition de loi. La rédaction proposée aboutit à la constitution de structures - observatoires ou associations - totalement dominées par les bailleurs, sous couvert de « représentation équitable ».

Dans le meilleur des cas, on ne trouve guère que cinq ou six associations de locataires, alors que les bailleurs sont représentés par un nombre bien plus important d'organismes. La composition proposée ne reflète pas un bon équilibre entre les deux composantes. Nous proposons donc d'introduire une représentation paritaire : celle qui est d'ailleurs déjà en vigueur dans d'autres domaines et qui est, à notre avis, facilement réalisable.

Bien entendu, monsieur le ministre, nous sommes favorables à l'idée d'un élargissement de la représentation, idée que vous avez développée à l'Assemblée nationale.

Toutefois, il nous apparaît que « l'équilibre » entre bailleurs et locataires, que vous évoquez, ne peut être garanti que dans la mesure où il existe une véritable parité entre les deux parties.

Nous souhaitons donc, monsieur le ministre, que vous vous engagiez devant le Sénat à assurer cette parité entre associations de bailleurs et associations de locataires, à côté desquelles l'Etat, les collectivités locales ou d'autres organismes peuvent effectivement être aussi représentés.

Dans l'immédiat, nous maintenons notre amendement, que nous soumettons donc à l'approbation du Sénat.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Le texte tel qu'il nous vient de l'Assemblée nationale paraît convenable. De surcroît, que je sache, trois parties sont en présence : les bailleurs, les locataires et les gestionnaires. Pourquoi vouloir introduire la parité ?

Il ne serait ni judicieux ni même indispensable de prévoir l'introduction de la parité dans cet organisme pour une représentation « équitable », comme le précise l'article 15. C'est pourquoi la commission a émis un avis défavorable sur cet amendement.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement est défavorable à cet amendement, dont il partage l'esprit. Il est clair qu'il faut chercher le meilleur équilibre possible. Cependant, il convient aussi de tenir compte de la très grande diversité des situations locales. En l'occurrence, au sein de ces structures, il n'y aura pas uniquement les deux parties face à face, comme dans quelque institution prud'homale. Je prendrai pour exemple l'O.L.A.P. - observatoire des loyers de l'agglomération parisienne - où siègent, à côté des parties, les collectivités territoriales, l'Etat, l'A.N.A.H., bref, tous ceux qui par leur présence et par les éléments dont ils disposent peuvent donner une crédibilité aux éléments rassemblés par l'observatoire.

Le Gouvernement aura donc pour souci de rechercher le meilleur équilibre possible, mais en adaptant cette structure, dans les exigences qu'il formulera pour son agrément, à la réalité constatée.

Mme Marie-Claude Beaudeau. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à Mme Beaudeau.

Mme Marie-Claude Beaudeau. Je ne suis pas du tout étonnée par la position de M. le rapporteur car je sais bien que la majorité du Sénat défend les bailleurs.

En revanche, monsieur le ministre, je suis surprise par votre propos. En effet, vous partagez l'esprit de notre amendement et une adaptation sera, nécessaire, dites-vous. Il conviendrait de donner un avis favorable à notre amendement pour que la parité entre bailleurs et locataires, que nous proposons, soit équitable et soit donc réalisée.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 36, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 112, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques, propose de compléter l'article 15 par un alinéa supplémentaire ainsi rédigé :

« Les observatoires des loyers agréés fournissent au juge qui en fait la demande tout élément d'information lui permettant de fixer le montant du loyer contesté devant lui par l'une ou l'autre des parties. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Jean Huchon, rapporteur pour avis. Compte tenu de l'adoption, avec l'accord du Gouvernement, de l'amendement n° 10, je souhaite rectifier cet amendement afin de remplacer les mots : « Les observatoires des loyers agréés » par les mots : « Les associations agréées ».

La commission des affaires économiques est favorable à l'installation de telles associations sur l'ensemble du territoire. Il lui paraît toutefois judicieux d'introduire une mention précisant que ces associations devront transmettre au juge saisi lors de la contestation d'un loyer tout élément de nature à éclairer la fixation judiciaire dudit loyer.

M. le président. Je suis donc saisi par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques, d'un amendement n° 112 rectifié, qui tend à compléter l'article 15 par un alinéa supplémentaire ainsi rédigé : « Les associations agréées fournissent au juge qui en fait la demande tout élément d'information lui permettant de fixer le montant du loyer contesté devant lui par l'une ou l'autre des parties. »

Quel est l'avis de la commission ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission des lois est heureuse d'émettre un avis favorable sur cet amendement.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Je regrette de devoir indiquer que le Gouvernement est défavorable à cet amendement.

En effet, le dispositif proposé consiste à mettre progressivement en place des associations qui auront pour mission d'observer les loyers, en commençant, bien sûr, par les zones géographiques où les tensions sont le plus manifestes. Dans ces conditions, il apparaît, me semble-t-il, dangereux d'édicter dans la loi un trop grand nombre de contraintes qui pèseraient sur ces associations là où elles existent car on risquerait de décourager la création de telles associations là où elles n'existent pas. Les associations qui auront une fonction d'observation diffuseront les données nécessaires à la détermination des références. Celles-ci sont, bien évidemment, accessibles par le juge quand il existe une telle association qui fait ces observations.

Cet amendement semble donc inutile si telle est sa justification. En revanche, s'il signifie que l'association qui observe les loyers doit, en quelque sorte, servir d'expert permanent pour le juge, je crains que l'on n'aille trop loin en conférant ainsi trop de missions à ces associations. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement est défavorable à cet amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 112 rectifié, accepté par la commission et repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 15, modifié.

(L'article 15 est adopté.)

Article 16

M. le président. « Art. 16. - a) Le loyer :

« - des logements neufs,

« - des logements ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise aux normes définies par le décret pris en application de l'article 25,

« - des logements conformes aux normes définies par ledit décret, faisant l'objet d'une première location ou, s'ils sont vacants, ayant fait l'objet depuis moins de six mois de travaux de remise à neuf, d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur,

« est fixé librement entre les parties.

« b) Pendant une durée de cinq ans à compter de la date de publication de la présente loi, le loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location qui ne sont pas visés au a) ci-dessus est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 18.

« Avant l'expiration du délai mentionné à l'alinéa ci-dessus, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport d'exécution permettant d'établir la comparaison entre l'évolution des loyers des logements vacants selon qu'ils relèvent du a) ou du b) du présent article.

« En cas de non-respect par le bailleur des dispositions de l'article 18, le locataire dispose, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours, d'un délai de deux mois pour contester le montant du loyer auprès de la commission de conciliation.

« A défaut d'accord constaté par la commission, le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixe le loyer.

« c) Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

« Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 14, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 18.

« Lorsque le bailleur fait application des dispositions du c) du présent article, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

« La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions des alinéas du présent article et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

« En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission de conciliation.

« A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 9, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

« La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

« Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 p. 100.

« La révision éventuelle résultant du d) ci-dessous s'applique à chaque valeur ainsi définie.

« d) Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

« L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder le taux d'inflation prévisionnel en glissement fixé dans le rapport économique et financier annexé au projet de loi de finances pour l'année considérée.

« e) 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.

La parole est à M. Bécart.

M. Jean-Luc Bécart. Avec l'article 16, nous abordons l'une des dispositions essentielles de la proposition de loi ; puisqu'il traite de la détermination des loyers, pour laquelle il s'inspire de la référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Je tiens à indiquer au Sénat que les magistrats ont unanimement dénoncé le flou des méthodes qu'ils étaient tenus d'utiliser pour fixer le montant des loyers. Malheureusement, aucune réponse sérieuse ne leur a été apportée, à l'exception de la consécration de la notion de « sous-évaluation manifeste ».

Or, cette notion est remise en cause par la majorité sénatoriale à travers les amendements qui ont été déposés, notamment par la commission des lois, tendant à modifier l'article 16.

Il nous semble important que soit déterminée une technique fiable, à l'instar de celle qu'avait établie la loi de 1948, afin de permettre au juge de statuer dans les meilleures conditions possibles.

La notion de loyers comparables, si elle devait être maintenue, mes chers collègues, ne devrait être mise en œuvre que par référence à des « fourchettes de prix » constatés pour des logements similaires, « fourchettes » qui devraient inclure la moitié, voire les deux tiers du loyer.

En outre, s'agissant de l'observatoire des loyers, il convient, monsieur le ministre, de garantir l'équilibre entre les bailleurs et les gestionnaires, d'une part, et les locataires, d'autre part.

Nous demandons également que les informations soient librement accessibles et vérifiables. Celles-ci ne sauraient, en effet, se limiter à la simple collecte de données et des études statistiques doivent être effectuées, permettant d'établir des « fourchettes » de loyers comparables.

Nous avons déjà dit que l'ensemble des dispositions prévues n'étaient pas suffisantes pour mettre un terme à la spirale des hausses de loyers induite par la loi Méhaignerie. Mais si, comme il le proposait à l'Assemblée nationale, le Gouvernement remettait en cause les quelques moyens d'encadrement de ces hausses, il ne resterait de tout cela qu'une coquille complètement vide.

C'est pourquoi, selon nous, le maintien des articles 16 et 17 constitue un minimum en deçà duquel la proposition de loi n'aurait plus aucune portée.

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

M. Robert Laucournet. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, nous voici arrivés au « noyau dur » du texte que constituent les articles 16 et 17, dont nous devons très sérieusement étudier le contenu.

Or, la discussion risquant d'être longue, nous n'avons pas l'intention d'intervenir sur chaque amendement et je me contenterai donc, au nom de mon groupe, de faire une déclaration liminaire sur chacun de ces deux articles.

Les articles 16 et 17 fixent, en effet, pour l'évolution des loyers ; un ensemble de règles qui se substituent à la fois aux dispositions permanentes et aux dispositions transitoires de la loi Méhaignerie.

Il s'agit, pour nous, d'un ensemble cohérent qui recouvre les différentes situations dans lesquelles peuvent se trouver les bailleurs et les locataires.

L'article 17 - nous le verrons - traite naturellement des situations anormales et nous comprenons bien qu'il est nécessaire de se donner les moyens de traiter toutes les hypothèses, y compris lorsqu'il s'agit d'exceptions.

Mais préoccupons-nous spécialement de l'article 16, dont nous abordons l'examen et qui tend à traiter, de manière complète et précise ce qui relève, d'une part, du droit commun de fixation des loyers et, d'autre part, de la fixation du loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location qui ne sont pas visés par le premier cas.

S'agissant de la libre fixation des loyers, les logements concernés sont très précisément définis. A cet égard, nous retenons l'idée que le bénéfice de la liberté contractuelle doit,

en priorité, être réservé aux logements qui satisfont à des normes minimales de confort et d'habitabilité, tels les logements neufs, les logements ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise aux normes, les logements faisant l'objet d'une première location ou, s'ils sont vacants, ayant fait l'objet de travaux particulièrement importants.

Le second cas traité est celui des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location qui ne sont pas visés par le paragraphe a) de l'article 16 de la proposition de loi.

En effet, la principale cause de la dérive constatée dans l'évolution des loyers est non pas le renouvellement des baux arrivés à expiration, mais bien la flambée des nouvelles locations.

Qu'on en juge : la location des appartements vacants compte pour 4,6 p. 100 dans la hausse des loyers parisiens et pour 3,1 p. 100 dans la hausse des loyers en banlieue, la progression des baux renouvelés ne représentant qu'une augmentation de 1,7 p. 100 à Paris et de 1,8 p. 100 en banlieue.

Il s'agit donc de trouver ces logements de manière spécifique, compte tenu des dérapages que nous constatons. A cet égard, nous approuvons les dispositions introduites à l'Assemblée nationale, dispositions de prudence ; qui inscrivent l'application du paragraphe b) de l'article dans un délai de cinq ans, au terme duquel le Gouvernement produira un rapport qui nous incitera, ou non, à prendre les mesures nécessaires.

En résumé, je dirai que les articles 16 et 17 sont complémentaires. Ils forment un tout en traitant l'ensemble des cas qui peuvent se présenter, des plus complexes aux plus simples et nous pensons qu'il est naturel de nous prémunir, à travers eux, contre toutes les situations possibles.

M. le président. Sur l'article 16, je suis saisi de nombreux amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune. Pour la clarté du débat, je les appellerai successivement.

Par amendement n° 113, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques, propose de remplacer les neuf premiers alinéas, a) et b), de cet article, par l'alinéa suivant :

« a) Le loyer des logements faisant l'objet d'une première ou d'une nouvelle location est fixé librement entre les parties. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Jean Huchon, rapporteur pour avis. Les paragraphes a) et b) de l'article 16 tendent à faire coexister deux secteurs en matière de fixation des loyers : d'une part, un secteur libre correspondant à peu près aux loyers des logements les plus confortables et en première location et, d'autre part, un secteur sous surveillance pour tous les autres locaux dont le prix demandé devra être très précisément justifié.

La commission des affaires économiques et du Plan ne peut se résoudre à rendre applicable à la France entière un dispositif aussi complexe, porteur de difficultés d'interprétation innombrables et si peu incitatif - c'est le moins que l'on puisse dire - au développement du secteur locatif.

Elle vous propose donc de supprimer ce deuxième secteur « sous surveillance » et d'inclure dans le système de la liberté de fixation des loyers l'ensemble des locaux faisant l'objet d'une première ou d'une nouvelle location, quelles que soient leurs caractéristiques de confort. En effet, il va de soi qu'il convient d'offrir à la location des locaux correspondant à différents types de demandeurs.

En outre, par le même amendement n° 113, votre commission rejette tout « droit de repentir » accordé au locataire, considérant qu'il constitue une atteinte sérieuse au droit des contrats et que le droit de résiliation du bail à tout moment, ouvert par l'article 11 de la proposition de loi, suffit à la protection du locataire.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je souhaiterais non seulement donner l'avis de la commission sur cet amendement, monsieur le président, mais aussi évoquer l'ensemble de l'article 16.

S'agissant, tout d'abord, de l'amendement n° 113, présenté par la commission des affaires économiques et du Plan, il correspond exactement à l'amendement n° 11 rectifié que j'ai déposé au nom de la commission des lois, surtout si l'on y adjoint l'amendement n° 13.

Par conséquent, dans un esprit de simplification, la commission des lois est favorable à l'amendement n° 113.

Par ailleurs, je souhaiterais, monsieur le président, insister sur l'ensemble de cet article 16, qui, comme cela a déjà été dit, est l'un des plus importants de la proposition de loi.

Je ferai une observation préliminaire : nous ne sommes plus dans le cadre de la loi de 1986, car ce n'est plus du tout le même esprit qui prévaut.

En effet, la loi de 1986 prévoyait, d'une part, l'absence de motivation du congé et, d'autre part, la totale liberté des loyers. A cet égard, il avait été demandé à la commission des lois du Sénat, qui l'avait admis, de jouer le jeu dans le cadre de la proposition de loi, ce qui a été fait.

Or, avec cette proposition de loi, nous sommes face à un mécanisme fondé sur l'obligation de motiver le congé pour des raisons précises - reprise, vente, inexécution - obligation qui est contraire à l'esprit de 1986. Cette disposition a été acceptée par notre assemblée.

Par ailleurs, il est prévu un véritable droit au maintien dans les lieux pour le locataire, disposition qui a également été acceptée dans son esprit.

Il est tout de même normal que, lors du renouvellement du bail et grâce à toutes les garanties qui sont conférées par la proposition de loi, à savoir les délais, la saisine de la commission, la saisine du juge, les références, etc., le propriétaire puisse proposer une réévaluation du loyer.

Le système que nous présentons a l'énorme avantage d'être très simple. Sans doute n'est-il pas parfait, mais vous voudrez bien reconnaître, monsieur le ministre, que, là encore, le délai accordé à la commission des lois a été manifestement insuffisant. Quant au dispositif adopté par l'Assemblée nationale, il n'offre, en outre, aucun élément permettant de favoriser l'investissement locatif.

Jusqu'à présent, nous avons affaire à deux parties : le bailleur et le locataire. Mais l'article 16 de la proposition de loi, monsieur le ministre, introduit un troisième intervenant : l'épargnant ou l'investisseur. Or, si celui-ci ne trouve pas un minimum de sécurité pour son épargne, il ne l'investira pas. Bien sûr, le Gouvernement peut favoriser cette voie, s'il le souhaite. Toutefois, il est bien évident que s'il tient au respect de l'article 1^{er} instituant le droit fondamental au logement, le Gouvernement devra mettre en place les moyens permettant de se substituer à l'investisseur, ou à l'épargnant. Il s'agit là effectivement d'un choix politique qui appartient non pas à la Haute Assemblée, mais au Gouvernement.

Par conséquent, il me semble que l'esprit général des amendements déposés sur l'article 16, notamment par la commission des lois, tend à créer un système simple permettant d'instaurer un bon équilibre entre ces trois parties que sont, d'une part, le locataire, d'autre part, le bailleur et, enfin, l'épargnant ou l'investisseur, dont il doit être tenu compte si l'on veut éviter la fuite des capitaux épargnés et favoriser l'investissement locatif.

Telles sont les observations que je tenais à faire sur cet article 16 et qui justifient la position prise dans son ensemble par la commission des lois.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 113 ?

M. Louis Besson, ministre délégué. Je voudrais, à mon tour, comme vient de le faire M. le rapporteur, élargir le propos en faisant deux observations liminaires.

La première a trait à l'organisation des débats, sur laquelle, bien sûr, je n'ai aucun pouvoir. Toutefois, j'observe que deux commissions du Sénat viennent d'émettre un avis identique sur l'amendement n° 113. Par conséquent, si cela devait signifier que telle est la position majoritaire du Sénat, le vote de cet amendement ferait tomber tous les amendements suivants.

M. le président. Mais je n'ai pas l'intention de le mettre tout de suite aux voix ! Si tous les amendements font l'objet d'une discussion commune, c'est bien pour permettre à leurs auteurs de les défendre avant qu'ils ne deviennent éventuellement sans objet par suite de l'adoption de l'amendement n° 113.

M. Louis Besson, ministre délégué. Monsieur le président, c'est votre choix, je le respecte parfaitement.

M. le président. Ce n'est pas un choix, c'est le règlement, monsieur le ministre ! Encore une fois, cela permet aux auteurs de s'exprimer, y compris le Gouvernement, d'ailleurs, s'il avait présenté des amendements sur l'article 16, ce qui n'est pas le cas.

M. Louis Besson, ministre délégué. Messieurs les rapporteurs, mesdames, messieurs les sénateurs, dans l'esprit du Gouvernement - c'est ma seconde observation - les articles 16 et 17 constituent un tout et sont au centre du dispositif dont nous débattons. Je souhaite appeler l'attention sur ce point, car tel ou tel commentaire fait à l'issue des débats de l'Assemblée nationale a pu conduire à des appréciations erronées.

Partant de là, la position initiale du Gouvernement est la suivante : à l'article 16, sont prévues des dispositions pérennes et d'application générale, c'est-à-dire des éléments qui auront une valeur durable, voire définitive ; à l'article 17 sont prévues des dispositions d'exception.

Dans cet esprit, le Gouvernement était favorable à la liberté effective pour les nouvelles locations - logements neufs ou logements changeant de locataires - étant entendu qu'il n'y avait pas de risque d'incitation à ces changements de locataires dès lors qu'était pérennisée la motivation du congé votée dans les articles précédents.

A l'Assemblée nationale, tous les groupes ont préféré que certaines formules d'encadrement soient prévues par la loi, notamment par l'article 16. Le Gouvernement a bien été obligé d'en tenir compte. En effet, s'agissant d'un texte d'origine parlementaire, il eût été anormal que le Gouvernement fût inattentif aux souhaits du Parlement.

Le seul point de divergence qui rompait ce consensus portait sur l'éventuelle fixation d'un seuil démographique à l'application de la disposition relative à l'encadrement dans le cas de logements vacants ne faisant pas l'objet de travaux. Le Gouvernement était quant à lui favorable à un article 16 confirmant la liberté effective pour les nouvelles locations, y compris pour les locaux vacants, que des travaux aient été ou non effectués.

Toutefois, à l'article 17, il prévoyait une habilitation à procéder par décret, afin de pouvoir intervenir grâce soit au plafonnement prévu par le texte initial soit à des mesures d'encadrement concernant certaines catégories de locaux vacants, notamment les locaux n'ayant pas fait l'objet de travaux.

Le Gouvernement a cependant souhaité prendre en compte la dimension psychologique, qui n'est pas absente de l'économie immobilière et de ses ressorts. Je l'ai indiqué hier, au cours de la discussion générale, le Gouvernement a bien pris acte du fait que, dans cette assemblée aussi, personne n'a prétendu que l'offre publique seule devait satisfaire l'ensemble des besoins de logements locatifs. Dès lors que tout le monde ici est conscient de la nécessité de la présence concomitante d'une offre publique sociale et d'une offre privée, chacun doit aussi admettre que la prudence s'impose pour ne pas dissuader l'offre privée.

Dans l'hypothèse où des dérapages surviennent - et hélas ! nous savons qu'il en existe - il importe donc de les corriger avec toute la finesse possible. Les mesures prises doivent ne s'appliquer qu'aux lieux où ces dérapages existent, et uniquement pendant le temps où ils se manifestent.

Le Gouvernement n'était donc pas favorable à des dispositions permanentes d'encadrement, telles qu'elles ont été prévues à l'article 16. Toutefois, il ne peut maintenir ce point de vue que s'il a l'assurance que la possibilité d'intervenir lui sera donnée, avec toute la souplesse voulue, à l'article 17.

Dans son raisonnement, le Gouvernement intégrait, bien sûr, sa volonté d'agir avec discernement dans l'application de l'article 17, mais il ne pouvait convaincre qu'à la condition que chacun en convienne. Il ne pouvait aller dans ce sens que s'il était soutenu par un consensus parlementaire ne mettant pas en doute sa volonté de procéder avec discernement. Or, il s'est trouvé que tel n'a pas été le cas de tous les groupes, puisque l'unanimité s'est faite sur la loi et non sur l'intervention réglementaire pour atténuer, quand cela est justifié, la liberté de fixer par l'article 16 le montant de l'évolution des loyers.

Voilà qui veut vous montrer, messieurs les rapporteurs, mesdames, messieurs les sénateurs, qu'en l'absence d'une logique globale sur cet ensemble composé des articles 16 et 17 le Gouvernement sera en difficulté pour expliquer sa position amendement par amendement.

En tout état de cause, il tenait à vous livrer son approche. Sa préférence demeure pour un système de liberté à l'article 16 et de mesures d'exception à l'article 17. Pour la lisibilité du texte, cela lui paraît préférable, mais il a pris acte du fait que telle n'était pas la volonté unanime des groupes de l'Assemblée nationale. Forcément, dans ces conditions, il accepte d'inscrire maintenant son raisonnement dans la logique votée par l'Assemblée nationale en première lecture, mais tel n'était pas son choix initial.

Par ces quelques propos, je souhaite avoir clarifié la position adoptée en première lecture et clarifier par avance les positions que je serai amené à prendre sur les amendements qui nous seront présentés.

Cet exercice n'est pas facile. Cela signifie que le Gouvernement pourrait être favorable à l'amendement n° 113 s'il avait l'assurance d'être entendu à l'article 17. Dans le cas contraire, il serait obligé de lui être défavorable.

Je tenais à souligner la difficulté à laquelle se heurte le Gouvernement dans ce débat.

M. le président. La position du Gouvernement est fonction de la position du Sénat lui-même et de ses rapporteurs.

M. Robert Laucournet. Je demande la parole, pour un rappel au règlement.

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

M. Robert Laucournet. Ne serait-il pas possible, dans ces conditions, pour que tout le monde soit à l'aise - il n'appartient pas à des sénateurs individuellement de le proposer - que nous ayons un débat général sur les articles 16 et 17, l'article 16 étant réservé jusqu'à ce que nous ayons épuisé les deux facettes de ce sujet qui est connexe ?

M. le président. Pour le moment, nous n'en sommes qu'à l'exposé. La commission pourrait demander la réserve de l'article 16, mais ce n'est pas à moi de le proposer !

M. Michel Caldaguès. Je demande la parole.

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

M. Michel Caldaguès. Je demande la parole dans le même esprit que M. Laucournet. Mon intervention constituera une réponse à sa suggestion.

Ce qui pourrait se dégager sur les articles 16 et 17 s'exprimerait moins facilement au sein de cette assemblée qu'à l'occasion de la confrontation entre les positions des deux assemblées. C'est sans doute là que peut s'établir éventuellement un consensus ; cela implique que le Sénat conserve ses gages, je veux dire ceux qui ont été articulés par la commission des lois, puisque, aussi bien, l'Assemblée nationale a fixé les siens.

Dans cet esprit, il semble possible que le souhait émis par le Gouvernement trouve un aboutissement. Au sein même de notre discussion à la Haute Assemblée, il me semble que c'est plus difficile, mais ce n'est qu'une opinion.

M. le président. D'ici au vote, des positions pourront être prises et permettront peut-être au Gouvernement de se prononcer définitivement sur l'amendement n° 113.

Nous poursuivons maintenant l'examen des amendements.

Par amendement n° 11 rectifié, M. Dejoie, au nom de la commission des lois, propose de rédiger comme suit le paragraphe a) de cet article :

« a) Le loyer des logements faisant l'objet d'une première ou d'une nouvelle location est fixé librement entre les parties ; »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je l'ai dit tout à l'heure, l'amendement n° 11 rectifié s'assimile si bien à l'amendement n° 113 de la commission des affaires économiques et du Plan que nous nous y rallions et, en conséquence, nous retirons l'amendement n° 11 rectifié.

La commission des lois considère que tous les amendements relatifs aux paragraphes a) et b) deviennent sans objet, puisqu'ils sont satisfaits par l'amendement n° 113 de la commission des affaires économiques.

J'ai entendu tout à l'heure M. le ministre dire qu'il donnerait bien un avis favorable à cet amendement s'il avait l'assurance que la discussion de l'article 17 ne sera pas refusée. Ne

croyez pas qu'il s'agisse d'une simple formule, monsieur le ministre, mais la commission des lois a manqué de temps. Je crois d'ailleurs que, si l'Assemblée nationale en avait eu un peu plus, il n'est pas évident que le texte résultant des débats ait été celui-ci.

Dans son état actuel, l'article 17 est inacceptable pour la commission des lois, mais il s'y trouve certainement les éléments d'un accord à définir et, sur ce point, je rassure le Gouvernement.

Si nous avons disposé de deux ou trois jours supplémentaires, nous n'aurions pas rencontré de difficultés. La commission a été amenée à prendre telle ou telle position sur un certain nombre d'amendements pour préserver l'avenir, précisément parce qu'elle n'a pas eu le temps, mais il est certain que le texte résultant de nos débats aurait été plus « figolé », plus « affiné », pour employer votre terme, monsieur le ministre, et donc plus facilement utilisable rapidement.

M. le président. L'amendement n° 11 rectifié est retiré.

Je suis maintenant saisi de deux amendements identiques.

Le premier, n° 79, est présenté par MM. Guenier, Arzel et Caron.

Le second, n° 98, est déposé par M. Cartigny.

Tous deux tendent à rédiger comme suit le paragraphe a) de l'article 16 :

« a) Le loyer des logements neufs, des logements faisant l'objet d'une première location et des logements vacants est fixé librement entre les parties, sous la réserve que lesdits logements soient conformes aux normes définies par le décret pris en application de l'article 25. »

La parole est à M. Guenier, pour défendre l'amendement n° 79.

M. Jean Guenier. Cet amendement est relatif à la liberté de fixation du loyer des locaux vacants conformes aux normes.

Supprimer la liberté de fixation du loyer des locaux vacants, même sous réserve de certaines modalités d'application, entraînerait, chez les propriétaires privés, un choc psychologique ayant les mêmes effets désastreux que celui qui avait été créé par la loi dite « Quilliot ».

Les mêmes conséquences de crise de la construction, avec son corollaire de très forte aggravation du chômage - équivalent à une « Lorraine » par an, rappelons-le, entre 1982 et 1986 - et de désinvestissement locatif seraient très vite constatées et risqueraient cette fois d'avoir un caractère quasi définitif.

Le récent rapport de M. Jean-Michel Bloch-Lainé, sur les aides publiques au logement, confirme la parfaite exactitude de cette analyse.

M. le président. La parole est à M. Cartigny, pour défendre l'amendement n° 98.

M. Ernest Cartigny. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, il s'agit, en effet, d'un amendement identique au précédent.

Il faut souligner que l'avant-dernier alinéa du paragraphe a) de la proposition de loi exclut, dans les faits, les logements vacants du régime de libre fixation des loyers, bien qu'ils soient cités, car, à la conformité aux normes s'ajoute l'exécution de travaux lourds, d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur. Assortir cette liberté de l'obligation par le propriétaire de remise à neuf des locaux ne peut être acceptée, car celle-ci prise *stricto sensu* impliquerait notamment le remplacement des croisées, portes palières, installations sanitaires par des éléments neufs constituant une dépense telle que cette liberté deviendrait inaccessible.

La rédaction que nous proposons rétablit la liberté de fixation du loyer des locaux vacants sous réserve que ceux-ci soient conformes ou remis aux normes définies par le décret pris en application de l'article 25.

Rien ne doit être entrepris pour décourager une nouvelle fois l'investissement locatif. Ce découragement s'est traduit, vous le savez, entre 1982 et 1986, par une aggravation dramatique du chômage dans le bâtiment. Je pense que cet amendement contribuerait à maintenir la confiance que nous avons rétablie parmi ceux qui acceptent d'investir dans le logement.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je le répète, sans être nécessairement défavorable sur le fond, la commission ne peut pas donner un avis favorable sur ces amendements dans la mesure où elle s'est prononcée pour l'amendement n° 113, qui, si le Sénat veut bien l'adopter, entraînera l'effacement de tous les autres.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. J'observe que les auteurs de ces amendements prennent la précaution de vérifier que les logements vacants sont au moins conformes aux normes définies par le décret pris en application de l'article 25. Il s'agit de normes très minimales de confort et l'on peut supposer que les quatre cinquièmes, sinon les cinq sixièmes du parc, y satisfont. C'est donc pour une toute petite minorité des logements du parc que cette précaution présente un intérêt.

Cela dit, le fond de ces amendements rejoint celui de l'amendement n° 113. Le Gouvernement donne donc le même avis partagé que sur l'amendement précédent.

M. le président. Par amendement n° 176, MM. Lucotte et Miroudot, les membres du groupe de l'union des républicains et des indépendants proposent de rédiger comme suit la fin du quatrième alinéa du paragraphe a) de l'article 16 : « ... faisant l'objet d'une première ou d'une nouvelle location. »

La parole est à M. Miroudot.

M. Michel Miroudot. Cet amendement vise à rédiger de façon différente la fin du quatrième alinéa du paragraphe a) de l'article 16.

En effet, dans son rapport, notre collègue Jean Faure observe que plus de 80 p. 100 des locations ne présentent pas de problèmes majeurs.

Il est donc nécessaire, compte tenu du fait que l'ensemble des renouvellements est soumis à la double obligation de l'article 14 et de l'article 16, qu'une « fenêtre » soit ouverte sur le marché.

Dans cette perspective, tout loyer de logement neuf ou vacant, en cas de relocation ou de première location, doit être librement débattu entre les parties.

Cet amendement a pour objet de permettre aux loyers des logements vacants d'être librement fixés lorsque aucune tension anormale ne se manifeste sur le marché locatif.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Pour les mêmes raisons que précédemment : avis défavorable.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement est intéressé par la conclusion de l'exposé des motifs de cet amendement.

Ses auteurs ne proposent la liberté totale que lorsqu'il n'y a aucune tension anormale sur le marché locatif. Toute la question est de savoir quelle disposition on nous propose lorsqu'il y a tension anormale. Par conséquent, le Gouvernement ne peut être favorable à cet amendement.

M. le président. Par amendement n° 166, MM. François et Simonin proposent, dans le quatrième alinéa du paragraphe a) de l'article 16, après les mots : « d'une première location », d'insérer les mots : « d'une durée au moins égale à six mois. »

La parole est à M. François.

M. Philippe François. Par souci d'équité, nous estimons qu'un propriétaire, dont le locataire n'est resté que six mois dans les lieux, doit pouvoir bénéficier des avantages consentis en cas de première location.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission est encore plus défavorable, si je puis dire, à cet amendement qu'aux précédents. Pour constituer une incitation envers les épargnants et les investisseurs, le délai de six mois est vraiment trop court. De toute façon, la commission ne peut qu'être opposée à cet amendement, compte tenu de l'ensemble du dossier.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement est également hostile à cet amendement, car il donnera tout à l'heure un avis favorable à l'amendement n° 83, qui répond au même souci mais qui est d'une portée plus générale.

M. le président. Par amendement n° 80, MM. Guenier, Arzel et Caron proposent, dans le quatrième alinéa du paragraphe a) de l'article 16, de remplacer les mots : « remise à neuf » par les mots : « remise en état ».

La parole est à M. Guenier.

M. Jean Guenier. La notion de « remise à neuf » ne peut être acceptée car, prise *stricto sensu*, elle impliquerait, par exemple, le remplacement des croisées, des portes palières ou des installations sanitaires par des éléments neufs.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Défavorable.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

M. le président. L'amendement n° 81, présenté par MM. Guenier, Arzel et Caron, est ainsi rédigé :

« A. - A la fin du quatrième alinéa du paragraphe a) de l'article 16, remplacer les mots : " à une année de loyer antérieur, " par les mots : " à une demi-année de loyer antérieur, " »

« B. - Compléter le paragraphe a) de ce même article par un alinéa ainsi rédigé :

« Les travaux visés à l'alinéa ci-dessus sont ceux qui ont pour objet la réfection du logement proprement dit, et, dans le cas d'immeubles collectifs, ceux qui ont pour objet la réfection des parties communes ou le remplacement d'équipements communs par des équipements neufs. »

La parole est à M. Guenier.

M. Jean Guenier. Les loyers des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location ne peuvent être fixés librement entre les parties ce s'ils répondent à des normes d'habitabilité à définir par décret, d'une part, et à la condition qu'ils aient fait l'objet de travaux de remise à neuf depuis moins de six mois, travaux d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur, d'autre part.

S'agissant de logements satisfaisant déjà à des normes de confort déterminées, l'importance des travaux exigés apparaît excessive. Ainsi, le propriétaire occupant qui met en location sa résidence principale, parce qu'elle ne correspond plus aux besoins de sa famille, devrait-il consacrer une année de loyer à l'amélioration de son logement pour pouvoir le louer librement, alors qu'il peut avoir besoin de revenus correspondants pour assumer les dépenses de sa nouvelle installation.

Dans le souci de modérer le montant des dépenses exigées, le présent amendement propose de plafonner le montant des travaux de remise à neuf à six mois de loyer.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Défavorable pour les raisons précédemment invoquées.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement est également défavorable à cet amendement, mais il appelle l'attention de ses auteurs sur une erreur qu'ils commettent dans l'exposé des motifs. En effet, lorsque le propriétaire occupant met en location sa résidence principale qui ne correspond plus aux besoins de sa famille, il se trouve dans le cas d'une première location et n'est donc pas soumis à l'obligation de consacrer l'équivalent d'une année de loyer en amélioration du logement. (*M. le rapporteur fait un signe dubitatif.*)

C'est, du moins, l'interprétation du Gouvernement.

M. le président. Par amendement n° 138, MM. François et Simonin proposent, dans le quatrième alinéa du paragraphe a) de l'article 16, de remplacer les mots : « une année » par les mots : « dix mois ».

La parole est à M. François.

M. Philippe François. Toujours dans un souci d'équité, il s'agit de réduire les montants des travaux de remise à neuf servant de base à la fixation des loyers.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Défavorable.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Défavorable également.

M. le président. Je suis maintenant saisi de deux amendements identiques.

Le premier, n° 13, est présenté par M. Dejoie, au nom de la commission des lois.

Le second, n° 177, est déposé par MM. Lucotte et Miroudot, les membres du groupe de l'union des républicains et des indépendants.

Tous deux visent à supprimer le paragraphe b) de l'article 16.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je retire l'amendement n° 13 compte tenu de l'avis favorable de la commission à l'égard de l'amendement n° 113 de la commission des affaires économiques.

M. le président. L'amendement n° 13 est retiré.

La parole est à M. Miroudot, pour défendre l'amendement n° 177.

M. Michel Miroudot. Je retire également cet amendement pour les mêmes raisons.

M. le président. L'amendement n° 177 est retiré.

Par amendement n° 82, MM. Guenier, Arzel et Caron proposent de remplacer les quatre alinéas du paragraphe b) de l'article 16 par les dispositions suivantes :

« b) Pendant une durée de cinq ans à compter de la date de publication de la présente loi, le loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location et qui ne sont pas conformes auxdites normes, est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 18.

« Le bailleur et le candidat locataire signent un bail sous la condition suspensive de la confirmation par le candidat locataire de son accord sur les termes du bail.

« Lors de la signature du bail, le bailleur remet au candidat locataire, à peine de nullité du bail souscrit, un document reprenant l'intégralité des termes des paragraphes a) et b) du présent article et fournissant la liste des références ayant servi à déterminer le loyer.

« L'offre du bailleur est irrévocable.

« Pour matérialiser sa signature, le candidat locataire verse en dépôt au bailleur une somme égale à quinze jours du loyer proposé, hors charges.

« Le candidat locataire dispose d'un délai de quinze jours pour lever l'option.

« Si, durant ce délai, le candidat locataire décide de lever l'option, il en informe le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par acte d'huissier.

« Le bail prend effet de la date de la réception par le bailleur de la levée d'option ou de la date de départ du précédent locataire si celle-ci est postérieure. Dans ce dernier cas, le bail mentionne clairement la date de fin du bail de ce précédent locataire.

« La somme versée en dépôt est imputée sur le montant du dépôt de garantie ou, si le bail n'en prévoit pas, sur le premier loyer dû.

« Passé le délai de quinze jours sans levée d'option du candidat locataire, ou en cas de refus notifié durant ce délai, dans les formes prévues ci-dessus, le bail est censé n'avoir jamais existé.

« La somme versée en dépôt est restituée dans les cinq jours ouvrables suivant la réception de la notification de refus ou la fin du délai d'option. »

La parole est à M. Guenier.

M. Jean Guenier. Cet amendement est relatif au « bail à l'essai ».

La possibilité de contester *a posteriori* la validité d'un contrat librement conclu est contraire aux principes généraux du droit, qui définissent strictement les causes juridiques de contestation.

Y déroger par une possibilité offerte au locataire entré dans les lieux de contester le montant du loyer qu'il a librement accepté sans contrainte - on ne peut évoquer ici la crainte d'une éventuelle éviction, s'agissant d'une nouvelle location - reviendrait donc à une violation de nos règles de droit.

L'effet psychologique sur les propriétaires privés d'une telle mesure, s'ajoutant à la réglementation du prix du loyer des locaux vacants, serait à l'évidence catastrophique et conduirait très rapidement à un désinvestissement locatif beaucoup plus grave que celui qui a été constaté entre 1982 et 1986, sans parler de la crise dans le secteur du bâtiment et son corollaire de très forte aggravation du chômage.

Pour toutes ces raisons, tant juridiques qu'économiques, il est donc indiscutablement préférable de remplacer cette possibilité de contestation *a posteriori* d'un contrat établi par une faculté de réflexion *a priori*, avant sa conclusion.

M. le président. Par amendement n° 99, M. Cartigny propose de remplacer les quatre alinéas du paragraphe b) de l'article 16 par les dispositions suivantes :

« b) Pendant une durée de cinq ans à compter de la date de publication de la présente loi, le loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location et qui ne sont pas conformes aux normes définies par le décret pris en application de l'article 25 est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 18.

« Le bailleur et le candidat locataire signent un bail sous la condition suspensive de la confirmation par le candidat locataire de son accord sur les termes du bail.

« Lors de la signature du bail, le bailleur remet au candidat locataire, à peine de nullité du bail souscrit, un document reprenant l'intégralité des termes des paragraphes a) et b) du présent article et fournissant la liste des références ayant servi à déterminer le loyer.

« L'offre du bailleur est irrévocable.

« Pour matérialiser sa signature le candidat locataire verse, en dépôt, au bailleur, une somme égale à quinze jours du loyer proposé, hors charges.

« Le candidat locataire dispose d'un délai de quinze jours pour lever l'option.

« Si, durant ce délai, le candidat locataire décide de lever l'option, il en informe le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par acte d'huissier.

« Le bail prend effet de la date de la réception par le bailleur de la levée d'option ou de la date de départ du précédent locataire si celle-ci est postérieure. Dans ce dernier cas, le bail mentionne clairement la date de fin du bail de ce précédent locataire.

« La somme versée en dépôt est imputée sur le montant du dépôt de garantie ou, si le bail n'en prévoit pas, sur le premier loyer dû.

« Passé le délai de quinze jours sans levée d'option du candidat locataire, ou en cas de refus notifié durant ce délai, dans les formes prévues ci-dessus, le bail est censé n'avoir jamais existé.

« La somme versée en dépôt est restituée dans les cinq jours ouvrables suivant la réception de la notification de refus ou la fin du délai d'option. »

La parole est à M. Cartigny.

M. Ernest Cartigny. Cet amendement a le même objet que celui que vient de défendre M. Guenier. J'ajoute simplement que l'équilibre dont nous avons tant parlé la nuit dernière se trouverait complètement rompu à partir du moment où le locataire pourrait contester son loyer une fois entré dans les lieux. Dès lors que le locataire a pris possession des lieux, cela change totalement l'équilibre de la négociation !

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements nos 82 et 99, qui sont presque identiques ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Avis défavorable, sans qu'il soit besoin de le justifier longuement.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Egalement défavorable.

M. le président. Par amendement n° 139 rectifié bis, MM. François, Simonin et les membres du groupe du R.P.R. proposent d'insérer, dans le premier alinéa du paragraphe b) de l'article 16, après les mots : « présente loi, » les mots : « dans les agglomérations de plus d'un million d'habitants, ».

La parole est à M. François.

M. Philippe François. Dans l'exposé des motifs de la proposition de loi, ses auteurs démontrent que l'acuité des problèmes dans la région d'Ile-de-France et dans quelques grandes métropoles établit un lien direct entre les problèmes de logement et les concentrations issues d'un aménagement du territoire parfois mal maîtrisé. Fort de ce rappel, cet amendement vise à limiter les dispositions du paragraphe b) de cet article aux seules agglomérations de plus d'un million d'habitants.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission émet un avis défavorable, tout en remarquant que le seuil d'un million d'habitants peut être intéressant dans d'autres circonstances, sur lesquelles nous aurons sans doute l'occasion de revenir.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Il est conforme à celui de la commission.

M. le président. Par amendement n° 83, MM. Guenier, Arzel et Caron proposent de compléter le premier alinéa du paragraphe b) de l'article 16 par la phrase suivante : « Cette obligation ne s'applique que dans le cas où le nouveau loyer est supérieur au dernier loyer encaissé, pour le bail précédent, pour le même logement. »

La parole est à M. Guenier.

M. Jean Guenier. Cet amendement a pour objet de ne réserver la lourde mise en œuvre du système de référence que pour le cas où le loyer du nouveau bail est supérieur au dernier loyer du bail antérieur.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Défavorable.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Cet amendement me semble utile. En effet, il convient de préciser que, conformément au dispositif prévu en cas de renouvellement, l'obligation pour le propriétaire de justifier par le système des références le loyer de relocation n'existe que lorsque ce dernier est supérieur au loyer du bail précédent.

Telle est la raison pour laquelle le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 83.

M. le président. Par amendement n° 140, MM. François et Simonin proposent de supprimer les deux derniers alinéas du paragraphe b) de l'article 16.

La parole est à M. François.

M. Philippe François. Cet amendement est similaire à ceux qu'ont défendus MM. Guenier et Cartigny. Je le retire donc, à leur profit.

M. le président. L'amendement n° 140 est retiré.

Par amendement n° 141, MM. François et Simonin proposent, dans le troisième alinéa du paragraphe b) de l'article 16, de remplacer les mots : « deux mois » par les mots : « un mois ».

La parole est à M. François.

M. Philippe François. S'agissant d'un amendement de repli, il est retiré *de facto*.

M. le président. L'amendement n° 141 est retiré.

Personne ne demande la parole ? ...

Je mets aux voix l'amendement n° 113, accepté par la commission.

M. Jean-Luc Bécart. Le groupe communiste vote contre. (L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, tous les amendements demeurant en discussion commune deviennent sans objet.

Mes chers collègues, compte tenu du nombre d'amendements qui restent à examiner sur cet article 16, je vous propose d'interrompre maintenant nos travaux pour les reprendre à seize heures. (Assentiment.)

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à douze heures quarante, est reprise à seize heures cinq, sous la présidence de M. Michel Dreyfus-Schmidt.)

PRÉSIDENTE DE M. MICHEL DREYFUS-SCHMIDT, vice-président

M. le président. La séance est reprise.

3

RAPPELS AU RÈGLEMENT

M. Emmanuel Hamel. Je demande la parole, pour un rappel au règlement.

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

M. Emmanuel Hamel. Monsieur le président, non seulement en cette enceinte, au Sénat, mais dans la France tout entière et dans bien d'autres pays, nous nous souvenons que c'est aujourd'hui le quarante-cinquième anniversaire du débarquement des troupes alliées, venues sur le sol de France pour sa libération.

Je voulais simplement, en souvenir de cette journée historique, que nous ayons, tous ensemble, une pensée pour ceux - Français, Américains, Anglais - qui sont tombés sur le sol de France pour commencer sa libération.

M. le président. Je vous donne acte de votre rappel au règlement, monsieur Hamel.

Nous sommes tous d'âge à nous souvenir, en effet, de la sortie de « la longue nuit » que représentait le débarquement du 6 juin 1944. Je crois que nous pouvons d'ailleurs étendre à l'ensemble des forces alliées l'hommage que vous nous avez proposé de rendre.

M. Edouard Le Jeune. Je demande la parole pour un rappel au règlement.

M. le président. La parole est à M. Le Jeune.

M. Edouard Le Jeune. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, mes collègues de l'union centriste et moi-même tenons à saluer le résultat des élections sénatoriales en Pologne.

Le retour à un véritable bicamérisme que constitue la victoire des forces démocratiques marque une étape importante non seulement pour la vie politique de la nation polonaise, mais aussi pour l'évolution des relations entre les deux Européens.

En permettant l'expression du pluralisme, cette victoire met la Pologne sur le chemin de la démocratie qui, seule, lui permettra de résoudre ses difficultés intérieures, en même temps qu'elle lui assure un rayonnement accru dans le concert des nations européennes.

Nous souhaitons, monsieur le président, que la Haute Assemblée noue des contacts étroits avec le nouveau Sénat polonais.

Notre groupe parlementaire saisira prochainement M. le président du Sénat de propositions précises en ce sens. Nous vous remercions de l'en informer ainsi que le bureau.

Nous souhaitons que le Sénat manifeste d'ores et déjà son intérêt pour le Sénat polonais en envoyant, cet été, une mission d'information en Pologne.

M. le président. Je vous donne acte de votre rappel au règlement, monsieur Le Jeune.

Je suis sûr que M. Maurice Schumann, qui est président du groupe d'amitié France-Pologne, se joindra à vos démarches auprès de M. le président que, pour ma part j'informerai de la teneur de vos propos.

Mme Hélène Luc. Je demande la parole, pour un rappel au règlement.

M. le président. La parole est à Mme Luc.

Mme Hélène Luc. L'objet de mon intervention est la catastrophe aérienne qui a été évitée d'extrême justesse à Villeneuve-le-Roi, Ablon et Villeneuve-Saint-Georges, le samedi 3 juin dernier.

Un Boeing 747 de la compagnie charter Minerve, transportant près de cinq cents passagers, a violemment heurté et détruit une balise de la piste pendant son décollage et a poursuivi son vol en passant au ras de ces trois communes.

L'émotion et l'indignation des habitants riverains de l'aéroport sont extrêmement vives face au danger qu'a représenté le passage de cet avion juste à quelques mètres au-dessus d'une zone d'habitation très dense, d'un lycée et d'un collège.

Une mère de famille et son enfant ont pu témoigner, hier matin, lors d'une conférence de presse organisée par M. Martin, à Villeneuve-le-Roi, qu'ils avaient reçu du kérosène alors qu'ils étaient dans leur jardin.

Comment ne pas partager leur frayeur, quand on pense aux conséquences possibles d'un tel incident, et leur colère de voir leur vie ainsi mise en péril ?

Venant après de multiples incidents sur des Boeing 747 de diverses compagnies et après de nombreuses catastrophes survenues dans notre pays au cours de la dernière période, cet événement confirme, une fois de plus, qu'il y a de graves lacunes dans la sécurité aérienne et que des solutions sont à apporter sans délai.

La recherche de la rentabilité à tout prix et la concurrence sauvage due à la déréglementation envisagée depuis le 1^{er} janvier 1988 et mise en application dans le cadre de l'Europe de 1993 ont gravement remis en cause l'entretien des avions et la sécurité.

Ce sont là les vraies causes des menaces qui pèsent sur la vie de milliers d'habitants des communes riveraines de l'aéroport d'Orly, de passagers et de navigants.

J'avais alerté M. le ministre, publiquement, à plusieurs reprises. Ce grave incident justifie toutes les craintes dont je lui ai encore fait part le 28 octobre dernier en posant une question orale au Sénat, après les avoir évoquées lors du débat sur le budget de l'aviation civile.

Je le dis clairement : cela ne peut durer. Il est grand temps de prendre des décisions énergiques pour assurer la sécurité absolue.

Malgré l'incident de samedi dernier et une réparation provisoire faite à Point-à-Pitre, le Boeing 747 de la compagnie Minerve a quand même effectué sa rotation métropole-Antilles, Pierre Martin ayant tout de même obtenu qu'il revienne à vide.

Cet avion ne doit pas repartir ; il doit être saisi. C'est ce que demande mon ami Pierre Martin, maire de Villeneuve-le-Roi, président du comité de défense des riverains. Par ailleurs, une commission d'enquête comprenant des représentants des riverains doit être constituée.

Il faut également prendre, enfin, toutes les décisions nécessaires pour que les garanties de sécurité absolue soient assurées dans le transport aérien.

Après un événement d'une telle gravité, où l'irresponsabilité a joué un rôle important, l'heure n'est plus aux promesses, ni à l'annonce de mesures partielles. Il faut imposer tout de suite aux aéroports et aux compagnies aériennes certaines dispositions pour que le transport aérien présente toutes les conditions de garantie que nous sommes en droit d'attendre de lui. Cela passe notamment par les embauches nécessaires en personnel qualifié. La sécurité de tous est à ce prix.

Monsieur le secrétaire d'Etat, puisque vous êtes secrétaire d'Etat de M. Delebarre...

M. le président. Madame, permettez-moi de vous rappeler que c'est un rappel au règlement. Je sais bien que c'est la forme moderne de l'interpellation, mais enfin !...

Mme Hélène Luc. Certes, monsieur le président.

Vous comprenez toute l'importance que j'attache à ce problème. Je demande donc que M. le ministre me fasse connaître très rapidement ses décisions et, surtout, qu'il reçoive une délégation du comité de défense des riverains, avec les associations, les élus et les syndicats.

4

RAPPORTS LOCATIFS

Suite de la discussion et adoption d'une proposition de loi déclarée d'urgence

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion de la proposition de loi (n° 325, 1988-1989), adoptée par l'Assemblée nationale, après déclaration d'urgence, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. (Rapport n° 338 et avis n° 345 [1988-1989].)

Nous reprenons la discussion de l'article 16.

Article 16 (suite)

M. le président. Sur l'article 16, je suis maintenant saisi de dix amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune mais, pour la clarté du débat, je les appellerai successivement.

Par amendement n° 37 rectifié, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent de rédiger comme suit le c) de cet article :

« c) Lors du renouvellement du contrat, qui est de droit sous réserve des dispositions du deuxième alinéa du paragraphe I de l'article 14, la réévaluation du loyer ne peut s'effectuer que dans les conditions fixées par le d) du présent article. »

M. Jean Garcia. L'amendement n° 37 rectifié propose une nouvelle rédaction du paragraphe c), car l'importance des changements de locataires intervenus pendant la période de liberté des loyers et le mouvement de hausse enregistré nous autorisent à considérer que les lois du marché se sont appliquées largement. Il n'y a donc pas lieu d'introduire la notion de sous-évaluation.

Vous me permettrez de constater, messieurs les rapporteurs, que les partisans des lois du marché ne les acceptent que lorsqu'elles fonctionnent à sens unique, à savoir quand elles favorisent la hausse des loyers. Après toute une période de liberté, il existe sans doute plus de loyers manifestement surévalués que de loyers sous-évalués.

Or, si l'on ne propose pas d'introduire de procédure de révision à la baisse en concédant que le loyer accepté par le locataire est une reconnaissance du marché, pourquoi ne pas admettre ce principe dans le cas inverse ?

Cette disposition est extrêmement dangereuse en ce qu'elle maintient le fondement de la loi Méhaignerie en organisant l'évolution des loyers dans un seul sens.

Chacun sait, ici, que les propriétaires préfèrent laisser les logements vides plutôt que de baisser leurs prix.

Il existe aussi une autre possibilité consistant à raréfier l'offre sans concurrence par le secteur public puisque les crédits qui y sont consacrés sont en baisse, comme, d'ailleurs, ceux qui contribuent au logement individuel.

Nous proposons donc de considérer que le marché a sanctionné tous les prix des loyers déjà fixés. Nous n'acceptons que les hausses découlant de l'indice du coût de la vie qui mesure la capacité du locataire à faire face à ses besoins.

S'agissant, pour le groupe communiste, d'un amendement de principe, nous demandons qu'il soit mis aux voix par scrutin public.

M. le président. Par amendement n° 114, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques, propose de remplacer les deux premiers alinéas du paragraphe c) de l'article 16 par les deux alinéas suivants :

« Lors du renouvellement du contrat, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 18.

« Cette proposition est notifiée au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiée par acte d'huissier. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Jean Huchon, en remplacement de M. Jean Faure, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques et du Plan. Les dispositions réunies sous le paragraphe c se rapportent au renouvellement du contrat et prévoient que la réévaluation du loyer, à cette occasion, ne trouve sa justification que si le précédent loyer était « manifestement sous-évalué », concept vague pour lequel l'Assemblée nationale a finalement renoncé à proposer une définition légale.

Pour ce motif et estimant qu'un loyer manifestement sous-évalué est incompatible avec le dispositif d'étalement des hausses prévu par le présent texte, la commission des affaires économiques propose de supprimer cette mention.

Par le même amendement, elle propose de préciser, dans le texte même de l'article 16, au paragraphe c), les conditions de forme que doit revêtir la notification au locataire. En effet, le texte actuel fait simplement mention des conditions de forme prévues à l'article 14. Or cet article énumère les différentes hypothèses de congé qui appellent chacune une procédure particulière.

Nous souhaitons donc clarifier cette disposition.

M. le président. Par amendement n° 14, M. Dejoie, au nom de la commission des lois, propose, au début du paragraphe c) de l'article 16, de remplacer les mots : « c) Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué. Dans ce cas, le bailleur » par les mots : « c) Lors du renouvellement du contrat, le bailleur ».

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 a tout simplement pour objet de supprimer la notion de sous-évaluation manifeste, dont j'ai déjà dit dans mon propos liminaire qu'on ne savait pas exactement ce qu'elle recouvrait et comment elle pouvait être juridiquement définie.

M. le président. Par amendement n° 178, MM. Lucotte et Miroudot, les membres du groupe de l'union des républicains et des indépendants proposent un amendement quasi identique à l'amendement n° 14.

Il est ainsi conçu :

« I. - Dans le premier alinéa du paragraphe c) de l'article 16, supprimer les mots : "le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué".

« II. - Au début du deuxième alinéa du paragraphe c) de cet article, supprimer les mots : "Dans ce cas". »

La parole est à M. Miroudot.

M. Michel Miroudot. Il nous apparaît, dans le texte qui nous est proposé, que la notion de sous-évaluation est imprécise.

Par ailleurs, comment déterminer une sous-évaluation manifeste dès lors que, dans le même article, on évoque la possibilité d'augmenter le loyer de 10 p. 100 ?

Enfin, il est évident que le loyer dont le bail est renouvelé ne peut être augmenté que par rapport aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, ce qui signifie qu'il est naturellement sous-évalué.

M. le président. Je suis maintenant saisi de deux amendements identiques.

Le premier, n° 71, est présenté par M. Cartigny.

Le second, n° 84 rectifié, est déposé par MM. Guenier, Arzel et Caron.

Tous deux tendent à rédiger comme suit la fin du premier alinéa du paragraphe c) de cet article « ... que s'il est sous-évalué par rapport au marché ».

La parole est à M. Cartigny, pour défendre l'amendement n° 71.

M. Ernest Cartigny. Le premier alinéa du paragraphe c) de l'article 16 dispose que « Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué. »

Cet amendement vise à substituer au mot « manifestement », dont l'appréciation subjective risque d'entraîner de nombreux conflits, la notion de sous-évaluation par rapport au marché. Il est en effet difficile de ne pas parler d'évaluation par rapport à quelque chose.

Cette disposition est suffisante puisque l'alinéa suivant contraint le bailleur à justifier de la sous-évaluation du loyer dans les conditions prévues à l'article 14.

M. le président. La parole est à M. Guenier, pour défendre l'amendement n° 84 rectifié.

M. Jean Guenier. Cet amendement a le même objet que

M. le président. Par amendement n° 115, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques, propose, dans le quatrième alinéa du paragraphe c) de l'article 16, de remplacer les mots : « les dispositions des alinéas du présent article » par les mots : « les dispositions du c) du présent article ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Jean Huchon, rapporteur pour avis. La commission des affaires économiques a estimé que, lorsque le bailleur propose un renouvellement du contrat, il suffit de prévoir que la notification à envoyer au locataire reprend les seules dispositions du paragraphe c) de l'article 16, qui traite justement de cette question, et non de l'ensemble de l'article 16 qui envisage, par ailleurs, d'autres dispositions. La délivrance d'un nombre trop important de renseignements peut paradoxalement nuire à la bonne information du locataire.

M. le président. Je suis maintenant saisi de deux amendements identiques.

Le premier, n° 72, est présenté par M. Cartigny.

Le second, n° 85, est déposé par MM. Guenier, Arzel et Caron.

Tous deux tendent à compléter l'avant-dernier alinéa du paragraphe c) de l'article 16 par les mots : « si le premier renouvellement n'avait qu'une durée de trois ans ».

La parole est à M. Cartigny, pour défendre l'amendement n° 72.

M. Ernest Cartigny. La commission des lois de l'Assemblée nationale, en voulant étaler la hausse par sixième sur deux contrats de trois ans a omis le cas du premier renouvellement d'une durée de six ans, notamment pour les personnes morales.

M. le président. La parole est à M. Guenier, pour défendre l'amendement n° 85.

M. Jean Guenier. Cet amendement est effectivement identique à l'amendement n° 72.

M. le président. Par amendement n° 181, M. Lanier propose de compléter, *in fine*, le huitième alinéa du paragraphe c) de l'article 16 par les mots : « si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans. »

Cet amendement est-il soutenu ?...

Je constate qu'il ne l'est pas.

Quel est l'avis de la commission sur ces différents amendements ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission des lois est défavorable à l'amendement n° 37 rectifié qui, s'il était adopté, reviendrait à supprimer tout mode de réévaluation du loyer autre que l'indexation.

L'amendement n° 114 de la commission des affaires économiques et l'amendement n° 178 nous semblent satisfaits par celui de la commission des lois.

Quant aux amendements n° 71 et 84 rectifié, si l'amendement de la commission des lois était adopté, ils n'auraient plus d'objet.

S'agissant de l'amendement n° 115 de la commission des affaires économiques, la commission des lois l'accepte. Son objet est de prévoir dans la notification la reproduction des dispositions du paragraphe c) de l'article 16 et non l'ensemble des dispositions de cet article. C'est judicieux et cela sera sans doute d'un effet plus percutant et plus informatif pour le locataire.

Quant aux amendements n° 72, 85 et 181, ils répondent à un souci de précision. La commission des lois de l'Assemblée nationale a souhaité que toute réévaluation de loyer entraînant une hausse supérieure à 10 p. 100 donne lieu à un étalement sur six ans, par sixième. Si le renouvellement a lieu pour six ans, il n'y a pas de problème. Mais comment faire lorsqu'il ne porte que sur trois ans ?

Les amendements nos 72, 85 et 181 ont le même objet. La commission des lois préfère cependant la rédaction présentée par l'amendement n° 181.

M. le président. Monsieur le rapporteur, l'amendement n° 181 n'a pas été défendu. Souhaitez-vous le reprendre à votre compte ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Oui, monsieur le président. J'estime que sa rédaction est la meilleure.

En conséquence, la commission des lois est défavorable aux amendements nos 72 et 85.

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n° 181 rectifié, présenté par M. Dejoie, au nom de la commission des lois, et tendant à compléter, *in fine*, le huitième alinéa du paragraphe c de l'article 16 par les mots : « si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans ».

Quel est l'avis du Gouvernement sur ces différents amendements ?

M. Louis Besson, ministre délégué. En ce qui concerne l'amendement n° 37 rectifié, ses auteurs ne s'étonneront pas que je leur donne les mêmes arguments que ceux que j'ai tenus lors de l'examen du même texte à l'Assemblée nationale. Nous sommes en présence d'une proposition de loi dont l'ensemble du dispositif a pour objet d'éviter les surévaluations puisque nous voulons, par une série de protections, modérer les révisions à la hausse de ces loyers.

Si l'ensemble du dispositif de la loi a cet objectif d'empêcher à l'avenir des surévaluations de loyers, nous ne pouvons pas ignorer qu'il existe des bailleurs qui ont eu, pour une raison qui leur est propre, une attitude de grande modération. Ces cas existent, bien qu'ils ne soient pas aussi fréquents qu'on pourrait l'espérer. Il ne semble donc pas souhaitable d'interdire à ces bailleurs de procéder à une révision du loyer lorsqu'un décalage manifeste est constaté.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement n'est pas favorable à l'amendement n° 37 rectifié.

Le Gouvernement n'est pas davantage favorable aux amendements nos 114, 14, 178, 71, 84 rectifié et 115, lequel est l'amendement de conséquence du précédent, pour la bonne raison qu'il ne souhaite pas que ces amendements aboutissent au résultat opposé à celui qui est recherché en remettant en cause la notion de loyer manifestement sous-évalué.

Or, que constatons-nous aujourd'hui dans les trois zones mises en évidence par le rapport sur les loyers ? En zone rurale, l'application de l'article 21, d'ailleurs peu utilisé, ne crée pas de difficultés. Dans les grandes agglomérations, les loyers de renouvellement se situent au-dessus du loyer moyen prévu par la loi - en moyenne d'un tiers, un tiers au-dessus du loyer moyen, mais deux tiers au-dessus du loyer de marché. En région parisienne, enfin, le phénomène est manifestement aggravé : les loyers de renouvellement sont beaucoup plus proches du loyer de marché que du loyer moyen.

Introduire dans la loi la notion de loyer manifestement sous-évalué, c'est-à-dire dont la sous-évaluation par rapport au loyer moyen peut être démontrée facilement par des références à des logements comparables dans le voisinage, revient à mentionner explicitement ce qui, semble-t-il, du moins aux yeux du Gouvernement, était bien l'intention non seulement du législateur de 1989 - je veux faire état de la première lecture de cette proposition de loi à l'Assemblée nationale - mais aussi du législateur de 1986.

Le Gouvernement souhaite donc s'en tenir à la rédaction dont nous sommes saisis. En conséquence, il se prononce défavorablement, pour des raisons opposées, tant sur l'amendement n° 37 rectifié que sur toute la série d'amendements dont je viens de donner les numéros.

Enfin, le Gouvernement considère que les amendements nos 72, 85 et 181 rectifié sont rédactionnels. Il n'est pas opposé au choix préférentiel de la commission des lois en faveur de l'amendement n° 181 rectifié et il s'en remet, sur ces trois textes, à la sagesse du Sénat.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 37 rectifié.

M. Emmanuel Hamel. Je demande la parole, contre l'amendement.

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

M. Emmanuel Hamel. Monsieur le président, mes chers collègues, le Sénat, dans sa sagesse, a certainement apprécié la justesse des arguments d'ordre économique et juridique qu'a fait valoir le Gouvernement à l'encontre de l'amendement n° 37 rectifié, présenté par notre collègue M. Garcia, au nom du groupe communiste.

Je voudrais fournir une raison supplémentaire de voter contre cet amendement : il s'inspire d'une politique dirigiste du logement et ne donne que l'apparence d'une politique favorable aux locataires. Or, nous avons devant nous un exemple terrible, mes chers collègues, celui de la situation du logement dans les pays de l'Europe de l'Est, notamment en U.R.S.S. ! (*Rires sur les travées communistes.*)

A l'exception de l'homme de la Nomenklatura qui a la possibilité d'être confortablement logé en datcha, le peuple russe - je parle de ce que je connais, j'ai traversé les villes et j'ai été en contact avec cette population qui souffre tant des conséquences de la politique communiste - connaît une grave crise du logement social. Plusieurs familles s'entassent dans le même logement, la moyenne est de plusieurs personnes par pièce, et c'est à peine si l'on peut attribuer à chacun quelques mètres carrés pour vivre dans des conditions détestables !

Dès lors, il faut que le Sénat ait la sagesse de ne pas tomber dans le piège de mots favorables, en apparence seulement, aux locataires, et qu'il se souvienne qu'en votant contre l'amendement n° 37 rectifié il exprime son refus d'une politique qui se traduit, en Europe de l'Est, par l'insuffisance dramatique de logements que connaissent les malheureux habitants de ces pays communistes. (*Applaudissements sur les travées du R.P.R., de l'U.R.E.I. et de l'union centriste.*)

M. Robert Vizet. Pauvre M. Hamel !

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

Je mets aux voix l'amendement n° 37 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° 141 :

Nombre des votants	317
Nombre des suffrages exprimés	255
Majorité absolue des suffrages exprimés	128
Pour l'adoption	15
Contre	240

Le Sénat n'a pas adopté.

Je vais mettre aux voix l'amendement n° 114.

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

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission des lois demande que soit mis aux voix en priorité son amendement n° 14.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur cette demande de priorité ?

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement est indifférent à la demande de priorité, puisqu'il n'est favorable ni à l'amendement n° 14 ni à l'amendement n° 114...

M. le président. Il n'y a pas d'opposition ?...

La priorité est ordonnée.

Je vais mettre aux voix l'amendement n° 14.

M. Michel Miroudot. Je demande la parole.

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

M. Michel Miroudot. Je retire l'amendement n° 178 au bénéfice de l'amendement n° 14.

M. le président. L'amendement n° 178 est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 14, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, les amendements nos 114, 71 et 84 rectifié n'ont plus d'objet.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 115, accepté par la commission et repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix les amendements identiques nos 72 et 85.

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

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je demande que soit mis aux voix, par priorité, l'amendement n° 181 rectifié.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur cette demande de priorité ?

M. Louis Besson, ministre délégué. Favorable.

M. le président. La priorité est ordonnée.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 181 rectifié, pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

M. Jean-Luc Bécart. Le groupe communiste vote contre.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, les amendements identiques nos 72 et 85 deviennent sans objet.

Par amendement n° 15, M. Dejoie, au nom de la commission des lois, propose, au deuxième alinéa du paragraphe *d* de l'article 16, de remplacer les mots : « le taux d'inflation prévisionnel en glissement fixé dans le rapport économique et financier annexé au projet de loi de finances pour l'année considérée. » par les mots : « 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 ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Il s'agit d'un élément important de la proposition de loi. J'y ai fait allusion - je ne suis pas le seul - lors de mon propos liminaire, en disant qu'affecter la réévaluation d'un loyer du « taux d'inflation prévisionnel en glissement fixé dans le rapport économique et financier annexé au projet de loi de finances pour l'année considérée » est une découverte et même une innovation. Certes, l'innovation doit être recherchée, mais, dans ce cas particulier, il ne me semble pas que cette solution puisse être sérieusement retenue.

Le Gouvernement souhaite que le taux d'inflation prévisionnel soit le plus bas possible. On peut parfaitement imaginer que, lors du vote d'une loi de finances, il prévoit un taux de 0 p. 100.

M. Philippe François. Cela ne manquera pas !

M. Luc Dejoie, rapporteur. Cela ne manquera peut-être pas.

Puis, les mois s'écoulant, on s'aperçoit que, contrairement à la déclaration d'intention du Gouvernement, le taux est non pas de 0 p. 100, mais de 2, de 3 p. 100, ou même plus élevé.

Cette solution manque d'objectivité ; elle relève de l'arbitraire et peut-être même de la méthode Coué. Celle-ci n'est pas toujours inutile, mais, en matière économique, elle ne produit pas souvent des résultats intéressants.

D'après certains juristes éminents, il semblerait que cette notion, par son manque d'objectivité, soit contraire à la Constitution. A un degré moindre, je me demande si elle ne serait pas non plus contraire à l'ordonnance de 1958, en vertu de laquelle les indices retenus doivent être en relation avec l'objet du contrat.

Ainsi, je ne suis pas sûr que cet « indice prévisionnel d'inflation en glissement » soit en relation avec le montant des loyers.

Par conséquent, l'amendement tend à revenir, légitimement, pratiquement et, au sens de la commission des lois, judicieusement, à l'indice national mesurant le coût de la construction tel qu'il est publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

M. le président. Par amendement n° 70, M. Miroudot et les membres du groupe de l'union des républicains et des indépendants proposent, au deuxième alinéa du paragraphe *d* de l'article 16, après les mots : « ne peut excéder », de rédiger ainsi la fin de l'alinéa : « la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques ».

La parole est à M. Miroudot.

M. Michel Miroudot. Je me suis déjà longuement expliqué sur ce problème, au cours de la discussion générale. J'avais d'ailleurs évoqué cet amendement dans mon intervention.

Compte tenu des observations qui viennent d'être faites par M. le rapporteur de la commission des lois, afin de faire gagner du temps à la Haute Assemblée, je retire cet amendement au bénéfice de l'amendement n° 15.

M. le président. L'amendement n° 70 est retiré.

Par amendement n° 73, M. Cartigny propose de rédiger comme suit le second alinéa du paragraphe *d* de l'article 16 :

« L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. »

La parole est à M. Cartigny.

M. Ernest Cartigny. Sans aller jusqu'à faire un procès d'intention, il ne semble pas raisonnable, s'agissant d'un texte législatif, de prendre pour bases d'indexation les prévisions présentées par le ministre de l'économie et des finances lors de l'élaboration de la loi de finances.

Un simple regard sur le passé nous montre qu'il n'y a jamais eu coïncidence entre l'annonce et la réalisation de ces prévisions. On ne peut donc indexer sur ces bases. La référence à l'indice du coût de la construction paraît préférable.

C'est pourquoi, retirant mon amendement, je me rallie à celui qu'a présenté M. le rapporteur de la commission des lois, dont la rédaction est bien meilleure que celle que j'ai moi-même proposée.

M. le président. L'amendement n° 73 est retiré.

Par amendement n° 86, MM. Guenier, Arzel et Caron proposent de rédiger comme suit le second alinéa du paragraphe *d* de l'article 16 :

« L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. »

La parole est à M. Guenier.

M. Jean Guenier. Je retire mon amendement puisqu'il est semblable à l'amendement n° 15.

M. le président. L'amendement n° 86 est retiré.

Par amendement n° 116, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques, propose de rédiger comme suit la fin du deuxième alinéa du paragraphe *d* de l'article 16 : « ... ne peut excéder la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Jean Huchon, rapporteur pour avis. La commission des affaires économiques et du Plan vous propose, comme l'avaient fait la loi Méhaignerie et la loi Quilliot, de se référer à l'indice publié par l'I.N.S.E.E. Par conséquent, nous retirons cet amendement, qui est satisfait par l'amendement n° 15 de la commission des lois.

M. le président. L'amendement n° 116 est retiré.

Par amendement n° 142 rectifié, MM. François, Simonin et les membres du groupe du R.P.R. proposent dans le second alinéa du *d* de l'article 16, après les mots : « ne peut excéder », de rédiger ainsi la fin de cet alinéa : « la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction établi et publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques ».

La parole est à M. François.

M. Philippe François. La rédaction de cette proposition de loi m'étonne car il s'agit, en l'occurrence, d'une supercherie et d'un mensonge qui frisent l'imposture. (*Protestations sur les travées socialistes. - M. le ministre proteste également.*)

M. Robert Laucournet. Toujours excessif !

M. René-Georges Laurin. A peine !

M. Philippe François. Cela dit, nous retirons notre amendement au profit de l'amendement n° 15 de la commission des lois.

M. le président. L'amendement n° 142 rectifié est retiré.

Par amendement n° 180, M. Lanier propose de rédiger comme suit le deuxième alinéa du paragraphe d) de l'article 16 :

« L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. »

La parole est à M. Lanier.

M. Lucien Lanier. Je me rallie également à l'amendement n° 15 de la commission des lois, et je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 180 est retiré.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 15 ?

M. Louis Besson, ministre délégué. Il ne faut pas trop s'émouvoir de cette innovation. J'ai eu l'occasion de m'exprimer déjà en réponse aux intervenants dans la discussion générale pour situer très clairement la position du Gouvernement sur ce point.

Le Gouvernement avait néanmoins apprécié que l'Assemblée nationale veuille bien partager sa détermination à lutter contre l'inflation. Vous connaissez tous la volonté de M. le ministre de l'économie, des finances et du budget de faire la guerre à tous ces mécanismes d'indexation, auxquels on peut souvent reprocher d'être une anticipation de l'inflation et de, finalement, la nourrir d'une manière quelque peu permanente.

Le Gouvernement avait constaté que les auteurs de la proposition de loi avaient finalement cherché une voie médiane entre une éventuelle désindexation et une indexation à un taux traduisant une volonté de ralentissement de l'inflation.

J'ai indiqué, hier, à cette tribune, que le Gouvernement avait accepté de poursuivre, d'une manière ouverte, la discussion sur cette suggestion, à titre pédagogique, car il lui semblait heureux que nous n'arrêtions pas la réflexion dès le premier examen de cette proposition. Cela signifiait en clair que le Gouvernement n'était pas convaincu par la solidité juridique de celle-ci. Aussi, vous comprendrez qu'après les propos qu'il a tenus hier à la tribune et qu'il vient de confirmer il s'en remette à la sagesse du Sénat.

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

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Nous partageons tous ici le souci de M. le ministre de l'économie, des finances et du budget de s'attaquer à toutes les causes d'inflation en France, ce qui tend à faciliter la politique qui est menée tant à l'intérieur de notre pays qu'à l'extérieur.

Toutefois, vous avez dit tout à l'heure que cette méthode d'indexation nourrit l'inflation. Je ne partage pas votre opinion. Il s'agit, en effet, d'une majoration *a posteriori* et non *a priori*.

Dans ce cas particulier, on subit l'inflation, on ne la nourrit pas. En tout état de cause, le « bénéficiaire de la clause » perd, de toute façon, un an. Il n'y a rien ici qui vienne obligatoirement nourrir cette inflation que nous réproprons unanimement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 15, pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

M. Jean-Luc Bécart. Le groupe communiste vote contre. (*L'amendement est adopté.*)

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

Je mets aux voix l'article 16, modifié.

(*L'article 16 est adopté.*)

Article 3 (suite)

M. le président. Nous en revenons à l'article 3, qui avait été précédemment réservé.

J'en rappelle les termes :

« Art. 3. - Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser :

« - sa date de prise d'effet et sa durée ;

« - la consistance et la destination de la chose louée ;

« - la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;

« - le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;

« - le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

« Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins deux jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

« Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

« Lorsque la détermination du montant du loyer est subordonnée à la présentation par le bailleur de références aux loyers habituellement pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions prévues à l'article 18, ces références sont jointes au contrat ainsi que les termes dudit article.

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

« Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation des dispositions du présent article.

« Chaque partie peut exiger, à tout moment, de l'autre partie, l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions du présent article. »

Après avoir repoussé l'amendement n° 30 du groupe communiste et adopté l'amendement n° 2 de la commission des lois, le Sénat avait réservé l'amendement n° 185 jusqu'après le vote sur l'article 16.

Cet amendement n° 185, présenté par M. Dejoie, au nom de la commission des lois, tend à supprimer le neuvième alinéa de cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination, compte tenu des votes qui sont intervenus.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement considère qu'il ne s'agit plus, maintenant, que d'un amendement de coordination.

Il tient à indiquer que la position qu'il a défendue sur l'indexation n'est pas en contradiction avec la volonté exprimée par les diverses parties, qu'il s'agisse des locataires ou des bailleurs. Il s'était établi, il faut le reconnaître, un accord sur l'indice du coût de la construction.

Le seul point d'anticipation possible, c'est lorsqu'il s'agit d'un logement qui se dégrade faute de travaux qui justifieraient le maintien du prix de location. Sinon, je vous donne tout à fait acte qu'il y a là une intervention *a posteriori* et non *a priori*.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 185.

(*L'amendement est adopté.*)

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

Je mets aux voix l'article 3, modifié.

(*L'article 3 est adopté.*)

Article 17

M. le président. « Art. 17. - Dans les zones géographiques où le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif, un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la commission nationale de concertation, peut fixer le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants définis au b) de l'article 16 et des contrats renouvelés définis au c) du même article.

« Ce décret précise sa durée de validité qui ne peut excéder un an et peut prévoir des adaptations particulières, notamment en cas de travaux réalisés par les bailleurs ou de loyers manifestement sous-évalués. »

La parole est à M. Bécart.

M. Jean-Luc Bécart. Par cet article 17, nous abordons une nouvelle disposition essentielle de cette proposition de loi, qui institue la possibilité, pour le Gouvernement, de déterminer par décret en Conseil d'Etat le montant maximum d'augmentation des loyers, qu'il s'agisse de nouvelles locations ou de renouvellement des baux.

Nous l'avons indiqué lors de la discussion générale et nous tenons à le réaffirmer à cet instant du débat, nous attachons beaucoup d'importance, sur ce plan, au maintien de l'article 17.

Nous nous opposerons, par conséquent, à l'amendement n° 16, qui sera présenté tout à l'heure par M. le rapporteur de la commission des lois. Ce dernier prend, au nom de la majorité sénatoriale, en quelque sorte, la défense des spéculateurs.

Il est vrai que cet article 17 a été voté à l'Assemblée nationale non seulement par le groupe socialiste, mais aussi par le groupe communiste contre l'avis du Gouvernement. Or, vous avez déclaré devant l'Assemblée nationale, monsieur le ministre, que vous n'entendiez pas avoir recours à cette possibilité. C'est bien regrettable car, finalement, à quoi sert le Parlement ? Pourquoi siégeons-nous des jours et des nuits si les lois que nous élaborons ne sont pas appliquées par le Gouvernement ?

Sur le fond, votre déclaration est grave, monsieur le ministre, car plus personne ne conteste les hausses de loyers, en région parisienne notamment. Dans de très nombreux cas, les locataires ont vu leur loyer augmenter de 25 p. 100, 30 p. 100, 35 p. 100, là où la demande est la plus forte par rapport à l'offre. On a même vu des loyers doubler ou tripler, et cela dans tous les secteurs.

A ces hausses s'ajoutent les effets des augmentations lors des nouvelles locations, les effets du surloyer et du nouveau calcul des charges laissant, à partir de 1987, une part plus grande aux locataires.

L'évolution de la situation et l'expérience ont montré que nous avions raison, nous, sénateurs communistes, de dénoncer la logique de la loi Méhaignerie, qui consiste à accroître le budget logement de tous les locataires.

Pour ces raisons, nous vous demandons d'utiliser la possibilité que vous offre cet article 17, monsieur le ministre, dans la mesure, bien entendu, où l'Assemblée nationale le rétablira puisque la majorité sénatoriale, dans sa logique politique, ne va, hélas ! pas manquer de le supprimer.

Et que M. Hamel ne vienne pas, à la suite de ma proposition, nous refaire son numéro usé jusqu'à la corde, numéro pittoresque certes, mais un peu lassant !

M. Emmanuel Hamel. Vous avez été touché, mais vous savez bien que c'est la vérité !

M. le président. Monsieur Hamel, vous aurez la parole tout à l'heure, si vous la demandez.

M. Jean-Luc Bécart. Monsieur Hamel, « Les cocos à Moscou », c'est à la fois un peu court pour répondre à nos propositions en faveur du logement social et un peu juste pour défendre votre position au service exclusif des propriétaires bailleurs et des spéculateurs !

M. Robert Pagès. Très bien !

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

M. Robert Laucournet. Comme j'ai déjà eu l'occasion de le dire ce matin, les articles 16 et 17 fixent, pour l'évolution des loyers, un ensemble de règles qui se substituent à la fois aux dispositions permanentes et aux dispositions transitoires de la loi Méhaignerie.

Le groupe socialiste considère qu'il s'agit là d'un ensemble cohérent qui recouvre les différentes situations dans lesquelles peuvent se trouver bailleurs et locataires.

Cet article 17 fait l'objet d'appréciations contrastées puisque M. le rapporteur de la commission des lois en propose purement et simplement la suppression alors que M. le rapporteur de la commission des affaires économiques présente deux amendements tendant à en limiter la portée.

M. Dejoie nous déclare que « cet article est remarquable puisqu'il souligne le manque d'intérêt réel des autres dispositions de la loi » et il conclut à sa nécessaire suppression.

Le groupe socialiste ne partage ni son analyse ni ses conclusions.

Mon ami Claude Estier, le président de notre groupe, l'a indiqué hier après-midi, au cours de la discussion générale, l'article 17 ne représente pas une « procédure d'exception » dont on menacerait les propriétaires qui ne respecteraient pas les règles du jeu de l'article 16. Il constitue uniquement une issue de secours dans l'hypothèse - que personne ne souhaite voir se réaliser - où les mécanismes mis en place ne suffiraient pas à combattre les tensions pouvant se manifester dans certaines zones sensibles.

La proposition de loi organise un ensemble solidaire et cohérent, qui doit permettre de répondre aux situations que l'expérience des lois de 1982 et de 1986 nous ont permis d'identifier.

Je tiens à le dire ici avec fermeté : il s'agit de pragmatisme et en aucun cas de dogmatisme.

Donner au Gouvernement les moyens d'intervenir en cas de besoin devrait emporter l'adhésion de tous dans cet hémicycle. En effet, la sagesse consiste-t-elle à regarder avec passivité une situation devenir de plus en plus intolérable en « espérant que le marché régularisera les tensions » ou bien, plutôt, à établir les règles à utiliser face à ces excès ?

Pour nous, la réponse ne fait aucun doute.

M. William Chervy. Très bien !

M. le président. Sur cet article 17, je suis saisi de six amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 16, présenté par M. Dejoie, au nom de la commission des lois, a pour objet de supprimer l'article 17.

Le deuxième, n° 87, déposé par MM. Guenier, Arzel et Caron, vise à rédiger comme suit cet article :

« Dans les zones géographiques où le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif, un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la commission nationale de concertation et du conseil national de la consommation, dans le cadre de l'article 1^{er}, titre 1^{er}, de l'ordonnance n° 86-1243 du 1^{er} décembre 1986 relative à la liberté des prix et de la concurrence, peut fixer le montant maximum d'évolution des loyers des contrats renouvelés.

« Ce même décret peut également prévoir que le loyer des logements vacants n'ayant pas fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux de mise aux normes ou de remise en état d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 18 et selon les modalités prévues à l'article 16, paragraphe b).

« Ce décret précise sa durée de validité qui ne peut excéder un an et peut prévoir des adaptations particulières, notamment en cas de travaux réalisés par les bailleurs ou de loyers manifestement sous-évalués. »

Le troisième, n° 117, présenté par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques, tend, au début du premier alinéa de cet article, avant les mots : « Dans les zones géographiques », à ajouter les mots : « Pendant une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, ».

Le quatrième, n° 88, déposé par MM. Guenier, Arzel et Caron, a pour objet, dans le premier alinéa de cet article, de supprimer les mots : « le niveau et ».

Le cinquième, n° 118, présenté par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques, a pour objet de rédiger comme suit la fin du premier alinéa de cet article : « ... des loyers proposés lors du renouvellement des contrats de location. ».

Enfin, le sixième, n° 89, déposé par MM. Guenier, Arzel et Caron, vise, après le premier alinéa de cet article, à insérer un alinéa rédigé comme suit :

« Ce décret pourra être pris lorsque, dans une zone géographique déterminée, l'évolution des loyers constatée par les associations agréées définies à l'article 15 ci-dessus, au cours d'une période de trois trimestres consécutifs, sera supérieure de deux fois à celle de l'indice des loyers calculé par l'I.N.S.E.E. »

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je partage tout à fait ce qui a été dit, à savoir que les articles 16 et 17 constituent le « noyau dur » de l'ensemble de la proposition de loi. Je souhaite que notre assemblée veuille bien considérer la position de la commission des lois de manière pragmatique et non dogmatique.

L'amendement présenté par la commission des lois tend en effet, dans l'immédiat, à supprimer l'article 17.

Notre collègue M. Laucournet a évoqué le passage de mon rapport où est souligné le manque d'intérêt réel des autres dispositions de la loi. J'ai effectivement tenu ce propos, parmi d'autres, dans mon intervention au cours de la discussion générale. Mais je citais le rapport gouvernemental présenté par M. Maurice Faure. Il n'est pas inutile de répéter que ce rapport établissait le constat suivant : les zones rurales et les agglomérations de moins de 100 000 habitants ne rencontrent aucun problème ; les agglomérations de plus de 100 000 habitants ne connaissent aucun problème majeur ; en revanche, le marché est tendu dans certaines grandes agglomérations, dans la région parisienne et à Paris. Sur ce point, nul ne peut émettre le moindre doute ou la moindre contestation.

A partir de ces éléments du rapport gouvernemental, il était très facile de déduire l'idée, que j'avais évoquée, selon laquelle on pouvait très bien se contenter soit de l'article 17 purement et simplement, soit d'une simple adaptation de la loi de 1986, sans élaborer un nouveau texte général.

Pourquoi la commission des lois souhaite-t-elle supprimer l'article 17 ? Pour faciliter la discussion qui devra avoir lieu dès la fin du débat et au cours de la commission mixte paritaire. Plutôt que d'essayer d'amender cet article, ce qui, compte tenu du bref délai, là encore, qui nous était imparti, n'était guère possible, il nous a semblé préférable de nous donner quelques jours pour aboutir à un texte qui satisfera sinon tout le monde, du moins le plus grand nombre.

Dans le rapport, j'ai indiqué que cet article se suffirait à lui-même, en dehors de tout autre article de la proposition de loi. C'est évident car on peut tout faire avec ce moyen.

Je voudrais tout de même signaler un élément qui me paraît devoir être repris. On veut comparer, dans cet article, les loyers de telle ou telle zone avec l'ensemble des loyers sur le plan national. C'est un peu comme si on voulait faire une comparaison entre des carottes et des navets ; ce ne sont point des éléments tout à fait comparables. Il aurait sans doute été peut-être préférable - mais peut-être ne suis-je pas tout à fait dans la vérité - de comparer certaines agglomérations avec un ensemble d'agglomérations car les difficultés n'apparaissent pas dans toutes les agglomérations d'une importance comparable.

J'évoque une piste de recherche. Si la commission des lois, je le répète, a décidé de proposer la suppression de cet article, c'est non pas pour empêcher la réflexion, mais pour la faciliter. En effet, l'ensemble du dispositif est indispensable - nous en sommes tous d'accord - dans les zones plus que sensibles où la tension du marché est considérable, je pense - pourquoi ne pas la citer ? - à l'agglomération parisienne.

Il faut trouver un moyen permettant de remédier à cette situation. En effet - je demande que l'on veuille bien prendre en considération l'objectivité de la commission des lois - il n'est pas possible, contrairement à d'autres cas, d'attendre pendant des mois et des années, au cours desquels serait appliquée la loi de 1986, le retour à l'équilibre. Il n'est d'ailleurs pas certain que l'équilibre revienne, même après une très longue période.

Il faut donc trouver une solution. Si elle passe non pas par un décret de « blocage » - je ne veux pas employer ce terme négatif et péjoratif - mais par un décret permettant d'arbitrer,

alors, que ce décret soit beaucoup mieux encadré qu'il ne l'est aujourd'hui, aux termes du dispositif adopté par l'Assemblée nationale.

Cet amendement de suppression - je demande tout particulièrement à M. le ministre de bien vouloir l'apprécier - vise à permettre une concertation, une réflexion afin de parvenir à une solution équitable, bien sûr, judicieuse et qui, aux yeux de tout le monde, apparaîtrait avec un minimum d'arbitraire.

M. le président. La parole est à M. Guenier, pour défendre l'amendement n° 87.

M. Jean Guenier. Le rapport dit « Maurice Faure », déposé sur le bureau des assemblées dans le courant du mois de février dernier, démontre que, mises à part certaines zones géographiques bien définies, la situation du marché locatif est « détendue » ou « globalement fluide » sur une très grande partie du territoire national.

C'est pourquoi, afin de ne pas créer un choc psychologique désastreux sur les investisseurs privés, il est proposé la liberté de fixation du loyer des locaux vacants pour ces zones où le marché locatif fonctionne sans heurt.

En revanche, pour les zones sensibles, il est prévu de laisser au Gouvernement la possibilité d'intervenir par décret conformément à l'ordonnance de 1986, afin de limiter les hausses de loyer soit lors du renouvellement des baux, soit lors de la fixation du nouveau loyer pour les locaux vacants qui n'ont pas fait l'objet d'importants travaux de mise aux normes ou de remise en état.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 117.

M. Jean Huchon, rapporteur pour avis. Sur cet important amendement, la commission des affaires économiques, comme l'a fait remarquer M. Laucournet tout à l'heure, a une position légèrement différente de celle de la commission des lois, et je dis « légèrement » surtout depuis que j'ai entendu l'explication de M. le rapporteur.

La commission des affaires économiques n'est pas fondamentalement hostile à l'article 17 qui permet la fixation des augmentations de loyer par décret. Toutefois, elle souhaitait limiter dans le temps la prérogative accordée au Gouvernement en ne lui délivrant habilitation d'agir que pour une période de cinq ans à compter de la publication de la présente loi.

Vous avez évoqué, monsieur le rapporteur, la situation contrastée de l'habitat en France. Il sera toujours temps, à l'issue de cette période suffisamment longue pour qu'on ait pu apprécier l'efficacité du dispositif mis en place, d'envisager de nouvelles règles du jeu en fonction des évolutions constatées en matière de loyers.

Monsieur le rapporteur, je serais heureux de connaître votre avis sur ces propositions.

M. le président. La parole est à M. Guenier, pour défendre l'amendement n° 88.

M. Jean Guenier. Cet amendement a pour objet de rap-
peler que le dysfonctionnement d'un marché locatif dans une zone géographique déterminée s'évalue par l'évolution des loyers et non par leur niveau, qui découle, quant à lui, d'une situation historique et de la place de cette zone dans le marché du logement en France et dans le monde.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 118.

M. Jean Huchon, rapporteur pour avis. Compte tenu de la clarification des règles déterminées à l'article 16 distinguant désormais un secteur libre pour toutes les nouvelles locations et un secteur réglementé lors des renouvellements de bail, il apparaît que seul le taux d'augmentation desdits renouvellements peut relever de procédures d'encadrement. En effet, ce n'est que dans cette hypothèse que l'on dispose d'une base de loyer à laquelle on peut appliquer un taux d'augmentation fixé par décret.

La commission des affaires économiques et du Plan vous propose donc de limiter à ce secteur le champ d'action potentiel du décret.

M. le président. La parole est à M. Guenier, pour défendre l'amendement n° 89.

M. Jean Guenier. Cet amendement précise que, selon l'article 17, un décret en Conseil d'Etat pourra fixer le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés dans les zones géographiques où le marché locatif connaît de graves tensions.

Une telle disposition ne manquera pas d'apparaître, à tous les investisseurs susceptibles de s'intéresser à des marchés locatifs étroits, comme une menace mettant en cause leur décision d'acquiescer, en vue de la location, et ce d'autant plus que la publication du décret visé n'est soumise à aucune condition objective précise, le simple constat d'écart entre le niveau et l'évolution des loyers d'une région par rapport à ceux de l'ensemble du territoire suffisant, selon la proposition de loi, à révéler une situation anormale du marché locatif.

Aussi, pour tenter de tempérer les effets dissuasifs d'une telle mesure et encourager l'autocontrôle par les bailleurs de leurs loyers, est-il souhaitable, d'une part, que toute décision réglementaire de limitation des loyers prise sur la base de l'article 17 repose sur des données aussi objectives que possible et dont l'évolution pourrait être clairement affichée, et, d'autre part, qu'une telle décision ne puisse être prise que dans le cas où un seuil de hausse fixé par la loi serait dépassé.

M. le président. Monsieur le rapporteur, dois-je déduire du fait que l'amendement n° 16 tend à la suppression de l'article 17, que vous êtes hostile à tous les amendements qui tendent à modifier celui-ci ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Le mot « hostile » ne me paraît pas convenir en la circonstance, monsieur le président.

Certes, compte tenu de la proposition faite par la commission des lois de supprimer l'article 17, il ne me paraît pas possible d'accepter les différents amendements qui viennent d'être présentés, même si la plupart d'entre eux contiennent un certain nombre d'idées qui sont, à mes yeux, tout à fait intéressantes.

J'y trouve, par exemple, la distinction entre l'évolution et le niveau ; c'est là un point qui mérite réflexion. Je retiens également la proposition d'une majoration supérieure à deux fois celle de l'indice des loyers ; deux fois, est-ce suffisant ? Est-ce excessif ? Je ne sais pas. Mais je crois que, sur cette question aussi, il est absolument nécessaire qu'un débat s'instaure, qu'une réflexion s'organise.

C'est pourquoi je suggérerai, très respectueusement, que les divers amendements déposés à l'article 17, hormis, bien sûr, celui de la commission des lois, soient retirés, de façon que la réflexion que nous appelons de nos vœux puisse s'engager de la manière la plus ouverte possible.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Avant de donner l'avis du Gouvernement sur chacun des amendements en discussion, je ferai écho aux propos de M. Bécart, qui s'est adressé directement à moi.

Tout d'abord, je voudrais qu'il me donne acte du fait qu'ici même, comme à l'Assemblée nationale, j'ai indiqué que dans l'esprit du Gouvernement les articles 16 et 17 constituaient un tout. Par conséquent, je souhaite qu'on n'analyse pas une position sur un article sans faire référence à l'avis concernant l'autre article, puisque, je le répète, le dispositif contenu dans les articles 16 et 17 forme un tout.

Dès lors, si l'on cherche un équilibre et une cohérence, il faut prendre en compte les positions adoptées, non pas sur l'un des deux articles, mais sur l'article tel qu'il vient en discussion, après avoir pris connaissance de la rédaction effective de l'article précédent.

A cet égard, je voudrais que M. Bécart me donne également acte qu'il y a quelques instants je n'ai pas soutenu l'amendement n° 113, à l'article 16, qui tendait à rétablir une liberté totale pour les logements vacants, ce qui, d'une certaine façon, s'agissant de l'article 17, me met dans une position différente de celle que j'avais adoptée lors du débat à l'Assemblée nationale.

Enfin, je voudrais que M. Bécart me donne acte qu'il vaut sans doute mieux pour un gouvernement, quand sa position est claire, qu'il l'indique franchement au Parlement. Ayant moi-même été parlementaire pendant seize années consécutives, j'ai trop souvent vu les gouvernements successifs accepter des amendements et des articles laissant à penser

qu'ils auraient une suite, mais qui, en fait, n'ont jamais été mis en application. Par conséquent, à tout prendre, mieux vaut que le Gouvernement soit clair.

De surcroît - cette dernière observation s'adresse, cette fois, non seulement à M. Bécart, mais au Sénat tout entier - j'ai manifesté, depuis le début de la discussion de cette proposition de loi, le souci du Gouvernement de parvenir à un texte susceptible de mettre un terme à l'instabilité législative dans ce domaine extrêmement sensible.

Si l'on a cette ambition, il faut alors aboutir à un texte équilibré qui n'entraîne pas les effets pervers que l'on pourrait imaginer, compte tenu de notre expérience des textes passés.

Enfin, ce texte étant d'origine parlementaire, j'ai clairement indiqué mon souhait de voir les deux assemblées s'exprimer très librement. Je suis très attentif aux propos qui s'y tiennent, car ils constituent, selon moi, les fondements d'une utile contribution à un éventuel ajustement final dont chacun peut constater qu'il sera forcément délicat, s'agissant d'une matière que ne l'est pas moins.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement n'a pas souhaité user des moyens que lui donne la Constitution. Ainsi, il n'a pas voulu s'assurer du vote final en demandant au conseil des ministres l'autorisation de faire éventuellement usage de l'article 49, alinéa 3, de la Constitution.

De la même manière, j'ai bien indiqué à l'Assemblée nationale que je n'entendais pas faire usage de l'article 44, alinéa 3, et mon attitude a été la même à l'égard du Sénat. J'ai souhaité que chacun puisse s'exprimer suivant sa logique propre, l'état de ses réflexions et sa sensibilité face à des préoccupations vécues de manière forcément différente, compte tenu de la mosaïque de situations dans lesquelles se trouvent l'ensemble des parlementaires.

Personnellement, bien qu'étant élu de province, je comprends tout à fait que les élus parisiens et ceux de la région parisienne soient, sur ce point, les plus attentifs aux futures dispositions.

Pourquoi toutes ces explications ? Pour éviter que telle ou telle position ne soit présentée comme contradictoire ou autoritaire à l'excès. En effet, je souhaite que vous considériez l'aspect positif des propositions du Gouvernement. Tel est, en tout cas, mon objectif.

Monsieur le président, le moment étant venu de donner l'avis du Gouvernement sur chacun des amendements déposés à l'article 17, je dois d'emblée indiquer que le Gouvernement n'est favorable à aucun d'entre eux, compte tenu de la rédaction actuelle de l'article 16.

Cette position du Gouvernement se trouve fondée, pour une part non négligeable, voire déterminante, par l'attitude qu'a adoptée M. le rapporteur de la commission des lois dont je crois avoir bien saisi la préoccupation, à savoir que, selon lui, la réflexion n'a pu se développer suffisamment pour lui permettre d'émettre un avis favorable, à titre conservatoire, en quelque sorte.

Le Sénat, s'il adoptait cette position, laisserait ouverte la possibilité d'approfondir la réflexion et nous sommes nombreux, finalement, à souhaiter qu'une synthèse intervienne entre les deux assemblées.

Le Gouvernement, pour sa part, est défavorable à l'ensemble de ces amendements, compte tenu de la rédaction finale de l'article 16.

Si l'amendement n° 16 était voté, le Gouvernement se trouverait devant un texte globalement insuffisant pour lui permettre de faire face aux problèmes posés. Il reconnaît, certes, que, contrairement à l'amendement n° 16, les amendements n°s 87 ou 118 sont de nature à favoriser un rapprochement futur, même si cela n'est pas suffisant pour qu'ils puissent, en l'état, recueillir l'accord du Gouvernement.

En ce qui concerne l'amendement n° 117, qui limiterait également à cinq ans cette prérogative, cette habilitation gouvernementale, on pourrait considérer qu'il introduirait une symétrie avec la disposition votée par l'Assemblée nationale, mais supprimée par le Sénat à l'article 16.

Si cette disposition n'avait pas été supprimée à l'article 16, le Gouvernement aurait pu s'en remettre, sur l'amendement n° 117, à la sagesse du Sénat, étant donné qu'il y aurait eu symétrie. Or, celle-ci n'existe plus, puisque le Sénat a supprimé cette règle de durée pour la disposition prévue initialement pour les logements vacants.

S'agissant de l'amendement n° 89, le Gouvernement veut exprimer des réserves quant aux orientations choisies, bien qu'il donne acte à ses auteurs de leur effort de réflexion. Cependant, nous ne disposons aujourd'hui que d'un seul observatoire, ce qui aurait tendance à réduire considérablement la portée de l'article lui-même qui ferait référence au travail, aux résultats et aux données dudit observatoire.

En outre, définir de façon précise le niveau de l'insupportable, c'est prendre, presque toujours, le risque que ce qui est considéré comme « le plus élevé admissible » devienne demain la norme. Or, il y a là un danger de parvenir au résultat opposé à celui qui est recherché.

Bref, sur l'ensemble des articles 16 et 17, pour des raisons diverses, mais sans nier le caractère louable de certaines réflexions apportées et en considérant comme positif le souci fort bien formulé par le rapporteur de la commission, le Gouvernement ne peut pas, en l'état actuel des choses, se prononcer favorablement sur l'un quelconque des amendements sur lesquels vous me demandez un avis.

Je prie la Haute Assemblée de m'excuser si je m'exprime d'une manière aussi nuancée, mais, sur le point le plus délicat d'un dossier qui ne l'est pas moins, nous sommes condamnés à être nous-mêmes nuancés. Je vous remercie de bien vouloir le comprendre.

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

M. Robert Laucournet. Je demande la parole, contre cet amendement.

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

M. Robert Laucournet. Dans le débat de l'Assemblée nationale, j'ai relevé une phrase prononcée par mon excellent ami Guy Malandain, qui est un spécialiste du logement depuis bien des années : « Dans tout débat législatif, on finit toujours par aborder un point crucial sur lequel chacun se fixe pour déterminer si l'on va basculer vers le bien ou vers le mal. »

Il me semble que nous sommes parvenus à ce point crucial.

Si j'ai pris la peine, au nom de mon groupe, d'intervenir deux fois, la première sur l'article 16, pour dire ce que nous en pensions - c'était l'aspect positif - la seconde, sur l'article 17, c'est parce que, selon moi, ces deux articles faisaient un bloc de législation : l'un pour inciter, l'autre, peut-être, pour réduire, voire contraindre les excès.

Je dois vous rendre attentifs au fait que si nous avons été dotés d'un article similaire à l'article 17 au mois d'octobre ou de novembre de l'année dernière, nous aurions peut-être eu moins de difficultés pour retenir l'explosion des loyers qui s'est produite dans un certain nombre de grandes villes de France, et pas seulement à Paris.

Quelles que soient les divergences amicales que nous avons avec M. le ministre - mais, après tout, nous faisons une recherche en commun pour le bien des Français, qu'ils soient bailleurs ou locataires - nous donnons, avec cet article 17, un bon outil au Gouvernement. Il en fera ce qu'il pense devoir en faire compte tenu de l'idée qu'il a de la conduite du pays, et nous aurons, nous, fait notre travail de législateur en toute liberté.

Pour terminer, je reprendrai un propos de M. Dejoie, dont j'ai apprécié le ton mesuré. Si nous parvenions, au moment de la commission mixte paritaire, à trouver une solution équitable, harmonieuse, équilibrée et nourrie de la discussion que nous avons eue pendant ces deux longues journées et qui va se poursuivre tard dans la soirée, je crois que, tous ensemble, au Sénat en particulier, nous aurions fait du bon travail.

M. William Chervy. Très bien !

M. Lucien Lanier. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Lucien Lanier. Les propos que nous venons d'entendre, de la part tant de M. le ministre que de M. le rapporteur, nous prouvent qu'on peut être tout à fait en désaccord sur la forme proposée tout en étant d'accord sur certaines parties touchant au fond.

C'est ainsi que l'amendement n° 16 recueille mon assentiment. Je le voterai parce qu'il est une ouverture vers la concertation qui doit suivre, même si la forme ne nous convient pas. En effet, nous la trouvons trop hâtive, mais nous n'avons pas les moyens, étant donné la déclaration d'urgence, d'y porter remède par des amendements suffisants.

M. Robert Laucournet. C'est l'ouverture dans la fermeture !

M. Jean Guenier. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Jean Guenier. Mes collègues signataires et moi-même sommes d'accord pour retirer les trois amendements que nous avons déposés à l'article 17, si l'interprétation développée par M. le rapporteur de la commission des lois est retenue et appliquée. En effet, ses propositions vont dans le sens de ce que nous avons souhaité, pour l'intérêt tant des locataires que des bailleurs.

M. le président. Nous ne le saurons qu'après, monsieur Guenier !

Les amendements nos 87, 88 et 89 sont retirés, mais sans condition !

M. Jean Guenier. D'accord !

M. Jean-Luc Bécart. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Jean-Luc Bécart. Le groupe communiste est bien évidemment opposé à cet amendement n° 16, je l'avais annoncé dans mon intervention sur l'article 17. Il crée, en effet, une situation grave. Nous demandons par conséquent au Sénat de se prononcer par scrutin public.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 16, repoussé 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° 142 :

Nombre des votants	313
Nombre des suffrages exprimés	312
Majorité absolue des suffrages exprimés	157
Pour l'adoption	222
Contre	90

Le Sénat a adopté.

M. le président. En conséquence, l'article 17 est supprimé, et les amendements nos 117 et 118 deviennent sans objet.

Article 18

M. le président. « Art. 18. - Pour l'application de l'article 16, les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments permettant de déterminer ce qu'est un logement comparable.

« Le nombre minimal des références à fournir par le bailleur est de trois. Toutefois, il est de six dans les zones géographiques où existe un observatoire des loyers agréé en application de l'article 15.

« Les références notifiées par le bailleur doivent comporter, au moins pour les deux tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans. »

La parole est à M. Laucournet.

M. Robert Laucournet. L'article 18 de la proposition de loi détermine les règles applicables aux loyers de référence auxquelles seront soumis les logements vacants n'ayant pas fait l'objet de certains travaux et les logements faisant l'objet d'un renouvellement de contrat si leurs loyers sont manifestement sous-évalués.

Il reprend, pour l'essentiel, les dispositions du droit en vigueur issues de la loi du 23 décembre 1986 et des modifications qui lui ont été apportées par la loi du 13 janvier dernier et le décret du 15 février pris par M. Maurice Faure.

C'est de cette manière, nous semble-t-il, que les loyers qui seront déterminés pourront être représentatifs des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Un désaccord subsiste, cependant, avec la commission des lois : nous ne souhaitons pas que soit renversée la proportion des références concernant les locations pour lesquelles aucun changement de locataire n'est intervenu depuis trois ans. Le rapport de février nous l'a démontré : la principale cause de dérive dans l'évolution des loyers est non pas le renouvellement des baux venus à expiration, mais bien la flambée des nouvelles locations.

C'est la raison pour laquelle nous trouvons plus réaliste et plus prudent de conserver les dispositions du troisième alinéa de cet article et de faire intervenir en proportion plus forte - deux tiers, pensons-nous - pour les références notifiées par le bailleur les locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans.

Par conséquent, nous nous opposerons à l'amendement n° 17 de la commission des lois, qui voudrait accroître le poids des logements vacants ou des nouvelles locations dans les références à fournir, ce qui pèserait immédiatement sur le niveau de l'ensemble des loyers.

M. le président. Sur l'article 18, je suis saisi de six amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

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

« Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments permettant de déterminer ce qu'est un logement comparable.

« Le nombre minimal des références à fournir par le bailleur est de trois. Toutefois, il est de six dans les zones géographiques où existe une association agréée en application de l'article 15.

« Les références notifiées par le bailleur doivent comporter, au moins pour un tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans. »

Par amendement n° 90, MM. Guenier, Arzel et Caron proposent de supprimer la seconde phrase du deuxième alinéa de cet article.

Par amendement n° 119 rectifié, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques, propose de rédiger comme suit la fin du deuxième alinéa de cet article : « ..., il est de six à Paris et dans les départements limitrophes. »

Par amendement n° 188, le Gouvernement propose de rédiger comme suit la fin du deuxième alinéa de cet article : « ..., il est de six dans les communes de l'agglomération parisienne, dont la liste est fixée par décret. »

Par amendement n° 91, MM. Guenier, Arzel et Caron proposent de supprimer le troisième alinéa de cet article.

Enfin, par amendement n° 143, MM. François et Simonin proposent, dans le dernier alinéa de cet article, de remplacer les mots : « les deux tiers » par les mots : « un tiers ».

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Avec l'examen de cet article 18, nous revenons heureusement dans des eaux plus calmes où les difficultés de la discussion devraient être nettement moins importantes.

Contrairement à ce que vient d'expliquer notre collègue M. Laucournet, l'objet de notre amendement n'est pas du tout de modifier le rapport de deux tiers-un tiers. Il s'inscrit beaucoup plus dans l'idée du maintien de ce rapport. Je m'explique.

Nous savons que, dans la région parisienne notamment, le taux de rotation des locataires est de 20 p. 100 par année. Cela signifie qu'au bout de trois années 60 p. 100 d'entre eux ont changé de logement ; il n'en reste que 40 p. 100 d'origine. Nous serions donc amenés à prendre les deux tiers des références dans 40 p. 100 des cas et seulement un tiers dans 60 p. 100 des cas.

En l'occurrence, il n'est pas question de polémique, d'idéologie ou de dogmatisme, il s'agit simplement de pragmatisme.

Par l'inversion des proportions que nous proposons, nous entendons simplement prendre en compte la réalité, à savoir ce taux de rotation de l'ordre de 20 p. 100 par an. La commission des lois estime ce rapport beaucoup plus représentatif que celui qui figure à l'article 18.

M. le président. La parole est à M. Guenier, pour présenter l'amendement n° 90.

M. Jean Guenier. Cet amendement permet d'éviter les « rentes de situation », néfastes au bon fonctionnement du marché locatif et à la rénovation, en rendant moins difficile la mise en œuvre éventuelle de l'article 16.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 119 rectifié.

M. Jean Huchon, rapporteur pour avis. A l'article 18, qui définit les loyers de référence et précise les justificatifs à apporter, la commission des affaires économiques propose d'adopter une modification dictée par le bon sens.

En effet, dès lors que l'article 15 incite à la création d'observatoires des loyers, éventuellement dans chaque département, au fil des ans, un nombre croissant de logements se verra inévitablement astreint à l'exigence de présentation de six références, et ce, même dans des zones où le marché locatif est équilibré.

L'obligation de fournir trois loyers de références est déjà très contraignante, particulièrement dans certaines régions peu urbanisées, où il sera malaisé de trouver des logements comparables ; n'oublions pas que cette disposition s'appliquera sur l'ensemble du territoire national et non pas seulement dans les zones « sensibles ».

Aussi, la commission des affaires économiques vous propose de s'en tenir à la présentation de trois références sur l'ensemble de la France et de n'en exiger six qu'à Paris et dans les départements limitrophes, où, à l'évidence, le problème se pose avec la plus grande acuité.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour présenter l'amendement n° 188.

M. Louis Besson, ministre délégué. Ma tâche est grandement facilitée après l'argumentaire que vient de présenter M. le rapporteur de la commission des affaires économiques. En effet, sous une rédaction quelque peu différente, nous poursuivons l'un et l'autre le même objectif.

Nous proposons que le nombre des références soit de six dans les communes de l'agglomération parisienne dont la liste est fixée par décret. Nous préférons notre rédaction car les départements limitrophes ne recouvrent pas la totalité de l'agglomération parisienne. Environ deux cent quarante communes sont considérées comme faisant partie intégrante de cette agglomération alors que les départements limitrophes et Paris en comptent cent soixante seulement.

Sur le fond, notre démarche est la même. Nous souhaitons, outre le fait d'accorder une protection spécifique aux locataires de la région parisienne, ne pas partir des difficultés particulières à cette région pour alourdir par avance la charge des associations ayant fonction d'observatoire qui pourront se créer ailleurs. Il y aurait matière à freiner la mise en place de ces associations observatoires. Comme le Gouvernement en souhaite le développement, il ne veut pas avoir, sur ce point, de position contradictoire.

M. le président. La parole est à M. Guenier, pour défendre l'amendement n° 91.

M. Jean Guenier. Le premier alinéa de l'article 18 souligne que les références à fournir doivent être représentatives de l'ensemble des loyers habituellement constatés.

Cette disposition implique que, suivant les zones et les catégories de logements, la proportion de locations anciennes peut être plus ou moins importante.

Il convient donc de ne pas fixer cette situation en imposant arbitrairement un pourcentage pour l'ensemble du territoire et quel que soit le type de logement.

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

M. Jean Simonin. Le dernier alinéa de l'article 18 précise que les références notifiées par le bailleur doivent comporter, au moins pour les deux tiers, des références de location pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataires depuis trois ans.

Or, dans certains endroits, les loyers de logements dans lesquels il n'y a pas eu changement de locataires depuis trois ans ne représentent pas la réalité du marché. Aussi, notre amendement vise-t-il à réduire à un tiers ce type de références dans les informations à fournir par le bailleur.

M. le président. Quel est l'avis de la commission - sur les amendements nos 90, 119 rectifié, 188, 91 et 143 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Compte tenu du dépôt de son amendement n° 17, la commission des lois ne peut être favorable à l'amendement n° 90.

A propos de l'amendement n° 119 rectifié, elle a hésité pendant un moment, car cet amendement avait l'avantage de ne présenter aucun caractère arbitraire, d'être simple, clair sauf, bien sûr, dans sa mention des départements limitrophes. On peut considérer tout de même - ce qui a motivé l'opposition définitive de la commission - qu'à l'intérieur des départements limitrophes, il doit y avoir des localités pour lesquelles ne se justifient pas exactement les dispositions que prévoit l'article 18. Il a semblé préférable à la commission des lois d'accepter le principe de l'amendement présenté par le Gouvernement qui, lui, peut permettre d'ajuster exactement le principe de l'article 18 aux communes qui seront déterminées par décret.

Bien entendu, monsieur le ministre, il me semblerait éminemment souhaitable que cet amendement soit transformé en sous-amendement à l'amendement n° 17, l'un et l'autre se complétant sans s'exclure.

M. le président. Monsieur le ministre, acceptez-vous la suggestion que vient de formuler M. le rapporteur ?

M. Louis Besson, ministre délégué. Tout à fait.

M. le président. Je suis donc saisi d'un sous-amendement n° 188 rectifié, tendant, dans le texte proposé par l'amendement n° 17 pour l'article 18, à rédiger comme suit la fin du deuxième alinéa : « ..., il est de six dans les communes de l'agglomération parisienne dont la liste est fixée par décret ».

Veuillez poursuivre, monsieur le rapporteur.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je comprends bien l'esprit de l'amendement n° 91 mais, tel qu'il est formulé, la commission ne peut l'accepter. Dans son exposé des motifs, la fixation d'un pourcentage est considérée comme inutile, voire néfaste. Mais, si aucun pourcentage n'est précisé, cela donnera matière à de multiples contentieux. Combien d'intéressés viendront objecter : « mais ce n'est pas équitable, les références ne sont pas représentatives ! » Un pourcentage étant déterminé, l'application de la loi sera beaucoup plus aisée ; elle suscitera en tout cas beaucoup moins de contestations.

Quant à l'amendement n° 143, il est bien évidemment satisfait par l'amendement n° 17 de la commission des lois.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements nos 17, 90, 119 rectifié, 91 et 143 ?

M. Louis Besson, ministre délégué. S'agissant de l'amendement n° 17 de la commission des lois, le Gouvernement n'est pas opposé à la rédaction du premier alinéa proposé. Il souhaite sous-amender le deuxième alinéa en reprenant les termes de son amendement n° 188.

En revanche, le Gouvernement n'est pas favorable à la rédaction du dernier alinéa de l'amendement n° 17. En effet, ne retenir qu'à concurrence d'un tiers les locations les plus anciennes revient, selon lui, à faire peser à l'excès les nouvelles locations. Sauf exceptions très localisées - il s'agit en l'occurrence d'appartements de petite taille, tels les studios

ou les deux-pièces, qui ont connu un essor très rapide au cours des dernières années - la part des locations d'une durée supérieure à trois ans est globalement prépondérante.

Le Gouvernement estime donc que la formulation proposée dans le texte qui vous est soumis permettra de mieux traduire la réalité des loyers constatés dans le voisinage.

Pour justifier que les locations les plus anciennes ne soient retenues que pour un tiers, il faudrait qu'elles soient minoritaires en nombre dans la réalité du marché. Or c'est très largement le contraire.

Telle est la raison pour laquelle le Gouvernement se prononce contre cet amendement n° 17, même s'il a tenu à le sous-amender.

Le Gouvernement n'est pas favorable non plus à l'amendement n° 90. En effet, dans les zones de marché tendu, notamment dans l'agglomération parisienne, il apparaît nécessaire que le nombre de références fournies à l'appui de la demande du bailleur soit plus élevé qu'ailleurs. Ce point rencontre, je crois, un large accord au sein de cette assemblée.

Quant à l'amendement n° 119 rectifié, le Gouvernement a déjà indiqué qu'il avait le même objet que son propre sous-amendement n° 188 rectifié, dont il préfère cependant la rédaction.

S'agissant de l'amendement n° 91, je rappellerai que la volonté du Gouvernement est bien d'éviter que les hausses de loyers ne soient trop fortes et de limiter l'utilisation de l'article 16 c) qui est l'ex-article 21 de la loi de décembre 1986. Cet article ne doit pas conduire à ce que le loyer soit porté au niveau des locations nouvelles. Il doit tout au plus correspondre aux loyers du voisinage. C'est pour préciser cette interprétation et pour mettre en évidence le fait qu'un voisinage est d'abord fait de locataires présents depuis longtemps que le texte a prévu ce point. Le Gouvernement est donc défavorable à l'amputation du texte qui est proposée par l'amendement n° 91.

S'agissant de l'amendement n° 143, j'ai déjà donné mon point de vue puisqu'il a le même objet que le troisième alinéa de l'amendement n° 17, et que cet alinéa est à l'origine du désaccord qui existe entre le Gouvernement et la commission des lois. J'y suis donc défavorable.

M. le président. Si je vous ai bien compris, monsieur le ministre, vous demandez le vote par division de l'amendement n° 17 ?

M. Louis Besson, ministre délégué. C'est une excellente procédure qui clarifierait le débat, monsieur le président.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 188 rectifié, accepté par la commission.

(Le sous-amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix, ainsi modifiés, les deux premiers alinéas de l'amendement n° 17, acceptés par le Gouvernement.

(Ces textes sont adoptés.)

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

Je mets aux voix le troisième alinéa de l'amendement n° 17, repoussé par le Gouvernement.

M. Robert Laucournet. Le groupe socialiste vote contre.

M. Robert Pagès. Le groupe communiste également.

(Ce texte est adopté.)

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

Je mets aux voix l'ensemble de l'amendement n° 17.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 18 est ainsi rédigé et les amendements nos 90, 119 rectifié, 91 et 143 deviennent sans objet.

Article 19

M. le président. « Art. 19. - Il est créé auprès du représentant de l'Etat dans chaque département une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires

en nombre égal, dont la compétence porte sur les litiges résultant de l'application des dispositions de l'article 16 de la présente loi et des articles 30 et 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.

« Un décret fixe la composition, le mode de désignation et les règles de fonctionnement de la commission départementale de conciliation. »

Par amendement n° 92, MM. Guenier, Arzel et Caron proposent d'insérer, dans la première phrase du premier alinéa de cet article, après les mots : « de bailleurs », les mots : « et des gestionnaires ».

La parole est à M. Guenier.

M. Jean Guenier. Cette disposition vise à associer les organisations de gestionnaires aux travaux des commissions départementales de conciliation, comme elles le sont à la commission nationale de concertation et aux observatoires des loyers prévus à l'article 15 du présent texte.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission n'est pas favorable à cet amendement : dans un souci de logique, nous avons été amenés à refuser, lors de l'examen d'un article précédent, l'introduction des gestionnaires dans certaines organisations. M. Guenier nous propose maintenant d'en introduire dans les commissions de conciliation entre locataires et bailleurs. Il apparaît difficile de faire siéger dans ces commissions une troisième catégorie de personnes qui, par hypothèse, n'est pas directement partie au conflit !

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement est également défavorable à cet amendement. En effet, les commissions de conciliation ont à connaître de litiges entre bailleurs et locataires et il est normal que seuls les représentants des parties concernées y siègent.

En revanche, je rappelle - les auteurs de l'amendement trouveront là un élément de satisfaction - qu'un bailleur peut toujours mandater son gestionnaire pour siéger à la commission et qu'une organisation de propriétaires membres de cette commission peut également désigner des gestionnaires à cette même fin.

Enfin, les gestionnaires sont appelés à siéger au sein de la nouvelle commission spécialisée des rapports locatifs. Les auteurs de l'amendement ont donc largement satisfaction.

M. le président. Monsieur Guenier, maintenez-vous votre amendement ?

M. Jean Guenier. Compte tenu des arguments invoqués par M. le rapporteur et par M. le ministre, je retire cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 92 est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 19.

(L'article 19 est adopté.)

Article 20

M. le président. « Art. 20. - 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. »

Par amendement n° 120, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques, propose de rédiger ainsi cet article :

« Le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, le droit au bail et les charges.

« Si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques et du Plan. Cet amendement rédactionnel n'a pour objet que d'améliorer la présentation de cet article.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission des lois remercie la commission des affaires économiques et du Plan de cet effort rédactionnel. Elle l'a reconnu et elle a émis un avis favorable à l'amendement n° 120.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Avis favorable.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 120, accepté par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'article 20 est donc ainsi rédigé.

Article 21

M. le président. « Art. 21. - 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.

« 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.

« Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le 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. » - (Adopté.)

Article 22

M. le président. « Art. 22. - 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 charges 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 au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation, et par le 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° 38, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent de rédiger comme suit le troisième alinéa - 2° - de cet article :

« 2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation à l'exclusion des frais d'entretien des parties communes et de rejets des déchets quand ceux-ci étaient intégrés dans le coût du loyer avant le décret n° 87-713 du 26 août 1987 ; »

La parole est à M. Pagès.

M. Robert Pagès. Cet amendement vise à éviter que les locataires ne soient victimes de vices cachés ou ne paient deux fois certaines charges, une fois au titre de la facturation de ces charges, une fois par leur intégration dans le loyer de base. Je souhaite que le Sénat retienne cette proposition de bon sens.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission émet un avis défavorable : il paraît difficile, les charges étant justifiées en fonction de l'article 22 de la proposition de loi, que les locataires puissent payer deux fois.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. M. Pagès nous propose d'inclure dans le texte deux compléments. Le premier est la reprise d'une disposition qui figurait dans la loi de 1982 et il ne pose absolument pas de problème. En revanche, le second complément soulève une question de fond car il vise à retirer des charges le personnel d'entretien. Le Gouvernement ne peut donc pas être favorable à l'amendement n° 38.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 38, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 39, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent, dans le quatrième alinéa - 3° - de l'article 22, de remplacer le mot : « impositions » par les mots : « taxes locatives ».

La parole est à M. Pagès.

M. Robert Pagès. Cet amendement a pour objet de reprendre les termes de la loi Quilliot afin de mieux préciser la portée de cet article 22. Il y a, en effet, quelques nuances entre impositions et taxes locatives.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission des lois a considéré qu'il était inutile de modifier le terme « impositions ». Elle a donc émis un avis défavorable sur l'amendement n° 39.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 39, repoussé par la commission et pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis maintenant saisi de deux amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune. Le premier, n° 18 présenté par M. Dejoie, au nom de la commission des lois, tend à rédiger comme suit la seconde phrase de l'avant-dernier alinéa de cet article : « Les demandes de provisions sont justifiées soit par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation soit par le budget prévisionnel. »

Le second, n° 121, déposé par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques, vise à rédiger comme suit la fin du sixième alinéa de cet article : « ... régularisation ou par le budget prévisionnel. »

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La justification des provisions susceptibles d'être demandées à un locataire pourrait faire l'objet d'un long débat, qui a d'ailleurs déjà eu lieu à plusieurs reprises. C'est ainsi qu'en 1986 nous avons considéré que cette justification pouvait être opérée « soit par la communication des résultats antérieurs soit par le budget prévisionnel ».

L'Assemblée nationale n'a pas retenu ce texte et demande que les deux éléments soient joints cumulativement.

Là encore, cette disposition risque d'entraîner des difficultés. Si aucun élément nouveau ne fait varier les charges, il est bien évident que la communication des résultats antérieurs est suffisante. En revanche, si un élément justifie une augmentation - l'installation d'un ascenseur qui n'existait pas, par exemple - on ne peut plus se contenter des résultats antérieurs et il devient nécessaire de s'appuyer sur un budget prévisionnel.

Toutefois, le caractère cumulatif des deux justifications a semblé inutile à la commission des lois. Par conséquent, elle souhaite remplacer le mot : « et » par les mots : « soit... soit... », tels qu'ils figuraient dans le texte de 1986.

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

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. La commission des affaires économiques a également considéré que cette mesure était tout à fait contraignante. Elle est dénuée, de surcroît, d'intérêt pour le locataire puisqu'il s'agit bien d'avances régularisées en fin d'année et non de charges définitivement acquises. Nous proposons donc de revenir à la rédaction de 1986.

M. le président. Les amendements nos 18 et 121 étant pratiquement identiques, il m'apparaît inutile de demander l'avis de la commission sur ce dernier.

Quel est l'avis du Gouvernement sur ces deux amendements ?

M. Louis Besson, ministre délégué. Il apparaît normal au Gouvernement, pour la bonne information des locataires en matière de charges, que chaque demande de provision soit accompagnée à la fois par la communication des résultats antérieurs et par le budget prévisionnel du prochain exercice. Ces deux documents sont d'ailleurs facilement disponibles dans le cadre d'une gestion suivie des charges et ils peuvent seuls permettre aux locataires d'apprécier le montant de la provision et les efforts de maîtrise des charges locatives, qui sont, au demeurant, une préoccupation commune des bailleurs et des locataires.

Parce qu'il estime que cette formalité n'est pas complexe et qu'elle n'institue pas une contrainte, le Gouvernement est défavorable à ces deux amendements.

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

M. Robert Laucournet. Je demande la parole, contre l'amendement.

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

M. Robert Laucournet. Ma pratique des relations avec les locataires, depuis de longues années, dans un office important, me permet de dire, m'opposant sur ce point à M. le rapporteur, que tout cela n'est pas complexe, ne charge pas trop l'administration d'un office et ne complique pas les rapports entre les parties.

L'amendement vise à maintenir la situation établie le 23 décembre 1986. Me fondant sur mon expérience personnelle et ayant surtout le souci d'assurer la régularité des documents que nous fournissons aux locataires - ils apaisent la situation et permettent de franchir des étapes sans heurts - il m'apparaît qu'il convient de retenir le texte initial de l'article 22. Il traduit le souci de renforcer l'information des locataires, qui disposeront donc à la fois de résultats déjà connus et de prévisions pour l'avenir. Ils pourront ainsi apprécier les différences.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 18, repoussé par le Gouvernement.

M. Jean-Luc Bécart. Le groupe communiste vote contre. *(L'amendement est adopté.)*

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 121 devient sans objet.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 22, ainsi modifié.
(*L'article 22 est adopté.*)

Article 23

M. le président. « Art. 23. - Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges dûment justifiées 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 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.

« Le commandement de payer reproduit à peine de nullité les dispositions des alinéas précédents. »

Par amendement n° 19, M. Dejoie, au nom de la commission des lois, propose, au premier alinéa de cet article, de supprimer les mots : « dûment justifiées ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Il s'agit pratiquement d'un amendement de coordination car, dès le début de la discussion, nous avons été amenés à supprimer les mots « dûment justifiées » dans un autre article, nous référant à l'article 22, que l'on vient d'examiner et qui prévoit déjà ce qui est suffisant, à savoir la justification des charges.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Hier soir, le Gouvernement n'a pas été entendu lorsqu'il a voulu éviter certaines répétitions, s'agissant, en particulier, des dispositions applicables au secteur locatif H.L.M.

Mais il est beau joueur ; aujourd'hui, il se rallie au souhait identique exprimé par le Sénat.

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

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

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Je suis maintenant saisi de trois amendements identiques.

Le premier, n° 20, est déposé par M. Dejoie, au nom de la commission des lois.

Le deuxième, n° 93, est présenté par MM. Guenier, Arzel et Caron.

Le troisième, n° 122, est déposé par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques.

Tous trois tendent, dans le premier alinéa de l'article 23, à remplacer les mots : « deux mois » par les mots : « un mois ».

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Cet amendement vise à maintenir à un mois le délai que la proposition de loi porte à deux mois. Ce n'est pas un point majeur.

En fait, le délai d'un mois n'est jamais respecté ; il s'écoule toujours bien plus de temps avant que le commandement n'intervienne.

Mais ce n'est peut-être pas là que réside l'essentiel de la motivation de la commission des lois.

En effet, nous estimons surtout qu'il est néfaste de changer perpétuellement la législation : l'administré se dit que les gouvernants et le législateur ne savent pas ce qu'ils veulent, qu'ils changent sans cesse d'avis.

Que je sache, le délai d'un mois, qui est actuellement en vigueur, n'a pas posé de problème majeur depuis deux ans ! Pourquoi, dès lors, abroger une disposition qui ne pose pas de problème pour en revenir à une disposition qui a elle-même été abrogée ?

Cet argument aurait d'ailleurs pu être utilisé à propos de l'article précédent.

A force de vouloir changer la législation en vigueur pour la remplacer par une autre dans des domaines où ce n'est pas essentiel, on donne quelque peu l'impression de vouloir jouer avec la législation. Encore une fois, cela vaut pour bien d'autres articles.

L'utilisateur s'est habitué à quelque chose qui ne pose pas de problème. Laissons-le tranquille ! Aujourd'hui, c'est un mois ; laissons un mois !

M. Jean Guénier. Je fais miennes les explications de M. le rapporteur.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Moi aussi.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement n'est pas favorable à ces amendements.

En effet, il est des cas où le locataire défaillant, pour des circonstances majeures - maladie d'un ascendant, que sais-je encore ? - peut être amené à s'absenter un mois et, à son retour, apprendre qu'il s'est mis dans une situation telle que son contrat se trouve résilié.

Cela ne constitue pas, aux yeux du Gouvernement, un encouragement à un mauvais comportement, qu'il ne saurait soutenir, mais tout simplement une protection complémentaire qui n'est pas sans justification.

M. le président. Je vais mettre aux voix les amendements identiques n°s 20, 93 et 122.

M. Jean-Luc Bécart. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Jean-Luc Bécart. Le groupe communiste votera contre ces trois amendements - j'allais dire « évidemment » - car, comme les précédents, ils visent à revenir au texte et à l'esprit de la loi Méhaignerie et, en l'occurrence - vous avez raison, monsieur le ministre - à remettre en cause une certaine protection supplémentaire qui n'est pas négligeable.

Si ces amendements étaient adoptés, le groupe communiste serait, bien évidemment, amené à voter contre l'article 23 ainsi modifié.

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

Je mets aux voix les amendements identiques n°s 20, 93 et 122, repoussés par le Gouvernement.

M. Robert Laucournet. Le groupe socialiste vote contre. (*Ces amendements sont adoptés.*)

M. le président. Par amendement n° 21, M. Dejoie, au nom de la commission des lois, propose, au deuxième alinéa de l'article 23, après les mots : « saisi par le locataire », d'insérer les mots : « à peine de forclusion ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Luc Dejoie, rapporteur. On pourrait se poser la question de savoir si cet amendement est réellement indispensable. En fait, il prévoit une disposition qui permet une meilleure information du locataire.

En effet, aux termes du deuxième alinéa, « Le juge, ... saisi par le locataire avant l'expiration du délai prévu... ». Si le juge doit être saisi avant l'expiration du délai, c'est qu'à l'évidence il ne peut plus l'être après, ou alors c'est à ne plus savoir ce que veut dire un texte législatif.

Le fait d'ajouter les mots : « à peine de forclusion », qui figurent souvent dans les commandements ou autres actes, permet d'attirer l'attention du locataire sans rien ajouter juridiquement, à mon sens, au texte tel qu'il a été voté par l'Assemblée nationale. La disposition a surtout valeur d'information.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Monsieur le rapporteur, je vous donne acte qu'il se pose là un réel problème de rédaction.

Mais le problème de fond est tout aussi réel, et c'est la raison pour laquelle le Gouvernement souhaiterait laisser le texte en l'état.

Quel est ce problème de fond ? Aux yeux du Gouvernement, il faut rétablir le pouvoir du juge dans cette matière. Lui seul peut apprécier objectivement les conditions dans lesquelles la dette de loyer a pu se constituer ; lui seul peut déterminer, au regard de la situation de chacun, tant locataire que bailleur, les conditions dans lesquelles un plan de remboursement peut être établi ou l'expulsion prononcée.

Il convient, en cette matière, d'éviter tout excès. La forclusion, qui prévalait jusqu'alors, a eu l'inconvénient de priver le juge de tout pouvoir d'appréciation. Par ailleurs, elle a « déresponsabilisé » totalement le locataire. Enfin, elle a bien souvent radicalisé les tensions entre propriétaires et locataires.

A l'inverse, il ne faut pas favoriser le locataire de mauvaise foi, qui devra être expulsé.

Ce pouvoir étant donné au juge, il semble au Gouvernement qu'un équilibre peut être atteint grâce à cette rédaction, même imparfaite.

Le problème de fond nous paraît plus important que le problème rédactionnel. C'est la raison pour laquelle nous émettons un avis défavorable sur l'amendement n° 21.

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

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

M. Jean-Luc Bécart. Le groupe communiste vote contre.

M. Robert Laucournet. Le groupe socialiste également.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'article 23.

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

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

M. Robert Laucournet. Les modifications intervenues à l'article 23 nous amènent à nous interroger sur le cheminement furtif qu'emprunte la majorité sénatoriale qui tente à chaque article, à chaque amendement, de revenir aux dispositions de la loi de 1986, en s'éloignant toujours plus de la loi de 1982, et ce en totale contradiction avec les bonnes paroles qu'elle a prononcées quant à l'équilibre du texte.

Les mauvais démons ont repris le dessus, notamment sur ces deux points de procédure relatifs aux délais et à la forclusion. Nous en reparlerons plus tard !

Je tenais, à ce stade des débats, à indiquer que nous ne pouvons pas vous suivre sur cet article. Il est probable que nous ne vous suivrons pas sur l'ensemble si vous dénaturez trop ce texte.

Cependant, je profite de l'occasion, alors que vos intentions s'éclaircissent de plus en plus, pour vous faire part du désaccord que nous avons avec vous.

M. Claude Estier. Très bien !

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, mes procès d'intention ne doivent pas entamer la sérénité sénatoriale.

Monsieur Laucournet, vous faites état des mauvais démons du rapporteur. Doit-il y avoir des anges et des démons ? Cette critique n'est ni tout à fait convenable ni très sérieuse.

Sur ce point précis, dans l'article 25 de la loi Quilliot, figurent les termes « à peine de forclusion ». Reprochiez-vous par hasard à M. Quilliot d'avoir été possédé par les mauvais démons lorsqu'il a fait adopter ce texte ?

Par conséquent, il s'agirait tout de même de comparer ce qui est comparable et de ne pas faire de mauvais procès d'intention à la majorité de cette assemblée, car il serait tout à fait possible, à l'inverse, d'en faire à la minorité. Mais telle n'est pas mon intention. Je veux simplement répondre en toute circonstance : il n'y a pas de raison de se laisser battre quand il n'y a pas lieu de recevoir des coups. *(Applaudissements sur les travées du R.P.R., de l'U.R.E.I. et de l'union centriste.)*

M. Emmanuel Hamel. Très bien !

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 23, modifié.

M. Claude Estier. Le groupe socialiste vote contre.

M. Jean-Luc Bécart. Le groupe communiste également.

(L'article 23 est adopté.)

Article 24

M. le président. « Art. 24. - I. - Les chapitres I^{er} à IV du titre I^{er} de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière sont abrogés.

« II. - Jusqu'à leur terme, les contrats de location en cours à la date de la publication de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables. Toutefois, les dispositions des articles 9, 14, 16, 17 et 18 s'appliquent à ces contrats dès la publication de la présente loi.

« Les contrats conclus postérieurement au 24 décembre 1986 et pour lesquels le propriétaire a délivré congé ou formulé une proposition de renouvellement en application de l'article 9 abrogé de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, avant la date d'entrée en vigueur du présent article, sont prorogés de six mois et le congé ou la proposition sont nuls et sans effet. Le propriétaire peut délivrer un nouveau congé dans les formes et conditions prévues à l'article 14 de la présente loi ou formuler une proposition de nouveau loyer conformément au c) de l'article 16 de la présente loi.

« III. - Pour les contrats arrivant à échéance après le 22 mai 1989, pour lesquels le propriétaire a formulé, avant la promulgation de la présente loi, une proposition de nouveau loyer en application de l'article 21 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, le locataire dispose d'un délai d'un mois à compter de ladite promulgation pour demander au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, de formuler à nouveau une proposition de loyer ; dans ce cas, le bailleur peut présenter, dans un délai d'un mois à compter de la demande du locataire et dans les mêmes formes, une nouvelle proposition, faute de quoi le contrat initial est reconduit, à compter de sa date normale d'échéance, pour la durée prévue à l'article 9.

« Les dispositions du c) de l'article 16 sont applicables à ladite proposition, sous les réserves suivantes : le délai de préavis qui est fixé pour la formulation de la proposition n'est pas applicable ; la commission départementale de conciliation peut être saisie deux mois après la proposition du bailleur ; le juge doit être saisi au plus tard deux mois après la saisine de la commission ; le nouveau loyer, fixé à la suite de cette seconde proposition, prend effet à la date normale d'échéance du contrat. Jusqu'à la fixation de ce loyer, il n'est pas porté atteinte à la validité du loyer éventuellement fixé en application de l'article 21. »

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

Le premier, n° 123, présenté par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques, tend à supprimer le second alinéa du paragraphe II de cet article.

Le deuxième, n° 156, déposé par le Gouvernement, vise à rédiger ainsi le second alinéa de ce même paragraphe II :

« Pour les contrats conclus postérieurement au 23 décembre 1986, pour lesquels le propriétaire a délivré congé en application de l'article 9 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi, le congé est nul et sans effet. Le propriétaire peut délivrer un nouveau congé dans les formes et conditions prévues à l'article 14 ; toutefois le délai de préavis applicable à ce congé est réduit à trois mois. »

Le troisième, n° 94, présenté par MM. Guenier, Arzel et Caron, a pour objet de supprimer la première phrase du deuxième alinéa de ce même paragraphe II.

La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 123.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. L'article 24 organise l'articulation du nouveau dispositif législatif avec les textes actuellement en vigueur.

A cet effet, il prévoit notamment que, pour les contrats conclus après l'entrée en vigueur de la loi Méhaignerie et pour lesquels les bailleurs ont d'ores et déjà donné congé ou

proposé un renouvellement de bail non encore effectif, les contrats sont automatiquement prorogés de six mois et les propriétaires doivent reprendre la procédure dans le respect des dispositions du présent article.

La commission des affaires économiques considère qu'il n'est pas justifié de remettre en cause des formalités effectuées dans le respect des procédures légales en vigueur à la date de leur réalisation. Elle propose donc au Sénat de supprimer cette disposition.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour défendre l'amendement n° 156.

M. Louis Besson, ministre délégué. Tout en poursuivant le même objet que la commission des affaires économiques, le Gouvernement présente une solution différente et une autre rédaction de l'alinéa en cause.

En effet, les contrats visés à cet alinéa sont ceux qui ont été conclus après la publication de la loi du 23 décembre 1986 qui permettait au bailleur : premièrement, de donner congé au locataire sans motif ; deuxièmement, de proposer au locataire un renouvellement de bail avec un nouveau loyer sans que celui-ci ait la possibilité de le contester.

Ces mesures sont particulièrement dures pour les locataires qui ne bénéficient d'aucune protection en fin de contrat. Il s'agit donc, dans cet article, de protéger les titulaires des baux qui se seraient déjà vu notifier, avant la publication de la loi, soit un congé, soit une augmentation importante de leur loyer, et de leur rendre applicables les dispositions de la présente loi.

Le Gouvernement propose donc une rédaction qui permet au propriétaire de motiver son congé ou de notifier l'augmentation du loyer, conformément aux dispositions de la nouvelle loi et sans que le contrat soit prorogé.

M. le président. La parole est à M. Guenier, pour défendre l'amendement n° 94.

M. Jean Guenier. Cet amendement vise, en référence à l'article 2 du code civil, à supprimer la rétroactivité de cette loi dans le cadre des accords contractuels.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements nos 123, 156 et 94 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. L'article 24 est particulièrement compliqué. Je vous demandai donc, monsieur le ministre, au préalable, de nous en expliquer l'économie générale. Certaines dispositions sont-elles d'un effet rétroactif ? Substitution des mesures transitoires à d'autres mesures transitoires ? On ne sait plus très bien où l'on en est.

C'est d'ailleurs la raison pour laquelle la commission des lois présentera tout à l'heure un amendement qui, sans détruire, bien sûr, l'esprit général de l'article, clarifiera, lui semble-t-il, un certain nombre de situations.

M. Louis Besson, ministre délégué. Je demande la parole.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Monsieur le rapporteur, je vais essayer de faire droit à votre demande le plus clairement et le plus succinctement possible, afin que mon propos soit le plus facilement compréhensible par tous.

Des baux ont été conclus postérieurement à la publication de la loi de décembre 1986. Le régime prévu par cette loi était immédiatement applicable à ces locataires, c'est-à-dire qu'ils ne bénéficiaient pas des protections qui étaient mises en place pour la période transitoire. Des congés ont été signifiés sans motif, des augmentations de loyer tout à fait déraisonnables, en fin de contrat, ont été proposées sans que les locataires concernés puissent juridiquement faire valoir leur propre appréciation et leur bon droit. C'est la première situation.

La deuxième situation est celle de locataires protégés par les dispositions transitoires de la loi Méhaignerie mais qui n'ont pas pu bénéficier des dispositions de protection complémentaire assurées par les textes que vous a fait adopter M. Maurice Faure.

Nous sommes donc en présence de trois situations différentes : celle des baux visés par les dispositions transitoires en vigueur aujourd'hui ; les baux concernés uniquement par les dispositions transitoires initiales de la loi de décembre 1986 et les baux dépourvus des premières et des secondes protections.

En conséquence, l'article 24 tend à faire en sorte que tous les locataires bénéficient de l'ensemble des dispositions de protection prévues par la loi dont nous débattons.

Nous sommes au cœur du dispositif de la loi Méhaignerie dont l'essentiel, c'est-à-dire le régime de croisière, si l'on veut en faire une présentation intellectuellement honnête, est abrogé.

L'efficacité du dispositif législatif à venir, si l'on veut bien avoir confiance en lui, s'appréciera lors de l'application, pendant un temps suffisant, de l'ensemble de ces dispositions à tous les locataires.

Monsieur le rapporteur, voilà l'objectif poursuivi par cet article 24. Sa rédaction méritait d'être simplifiée et clarifiée. Le Gouvernement en convient tout à fait et c'est la raison pour laquelle il a déposé plusieurs amendements que je vous présenterai successivement dans la suite de la discussion.

M. le président. Monsieur le rapporteur, quel est maintenant l'avis de la commission ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. J'ai l'impression que, sur ce plan, les accords conclus et acceptés entre les parties, bailleurs et locataires, sont remis en cause. Une réflexion plus approfondie sera donc nécessaire en raison de la complexité du sujet.

En fait, je serais disposé – je parle en mon nom propre – à m'en tenir au texte élaboré par l'Assemblée nationale, mis à part l'amendement que je proposerai, au nom de la commission des lois, et qui subodorait quelque peu la difficulté.

Ainsi nous aurons le temps de réfléchir aux inévitables et indispensables dispositions transitoires susceptibles d'être prévues mais, selon la commission des lois, sans remettre en cause d'une façon générale les accords conclus entre deux parties à tel ou tel moment de leurs rapports contractuels.

A mon avis, cette méthode n'hypothèque en rien l'avenir. En effet, s'il y a divergence entre le texte adopté par l'Assemblée nationale et celui qui sera élaboré par le Sénat, la discussion restera ouverte pour trouver une formulation peut-être un peu plus simple mais, en tout cas, qui ne remettrait pas en cause des accords antérieurement conclus.

M. le président. Cela signifie sans doute que, sous réserve de l'adoption de l'amendement que vous présenterez tout à l'heure, vous émettez un avis défavorable sur ces trois amendements ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Absolument, monsieur le président, et, pour la clarté du débat, je demande la réserve de ces trois amendements jusqu'à la fin de la discussion de l'article.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur cette demande de réserve ?

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement n'est pas opposé à la réserve, si la commission des lois la souhaite. Cependant, il voudrait appeler son attention sur le sens complet de la rédaction qu'il propose par son amendement n° 156.

Celle-ci, tout en permettant d'atteindre l'objectif d'unification, de clarification et donc d'homogénéisation des situations des divers locataires, manifeste également le souci de ne pas défavoriser un propriétaire qui aurait donné congé à son locataire pour un contrat conclu après le 23 décembre 1986, alors que ce congé pouvait être justifié par un des motifs visés par l'article 14 de la proposition de loi dont nous débattons.

Il est indiqué, dans cet amendement : « Le propriétaire peut délivrer un nouveau congé dans les formes et conditions prévues à l'article 14 ; ». Cela suppose non pas un retour à une situation bloquée, mais une clarification pour les deux parties. Ainsi, l'idée d'une prorogation de six mois du contrat, dans ce cas, a-t-elle été supprimée.

Par ailleurs, et par souci de cohérence, il a paru préférable au Gouvernement de traiter des cas où le bailleur a proposé un nouveau loyer en vertu du paragraphe III de l'article 24, où des situations comparables sont déjà traitées.

Je souhaite que, si la réserve demandée est l'occasion d'un petit délai de réflexion supplémentaire, cette dimension de la clarification et de l'équilibre ne soit pas négligée ; en effet, il convient de veiller à ne pas défavoriser un propriétaire qui aurait donné congé, mais qui aurait pu faire valoir l'un des motifs considérés comme recevables dans le texte dont nous débattons.

M. le président. Le Gouvernement y étant favorable, la réserve, demandée par la commission des lois, des amendements nos 128, 156 et 94 est ordonnée.

Toujours sur l'article 24, je suis saisi de plusieurs amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

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, je demande la priorité pour l'amendement n° 187 rectifié, mais il serait souhaitable que vous m'autorisiez à exposer le point de vue de la commission des lois sur l'ensemble.

Je sais bien que nos propositions ne vont pas régler tous les problèmes, mais pour cet article comme pour d'autres, beaucoup plus importants encore - bien que celui-là soit primordial - nous disposerons de quelques jours de réflexion. Nous en profiterons pour réexaminer ces dispositions transitoires qui, aux yeux de la commission des lois et de son rapporteur, ne revêtent pas la clarté indispensable.

Nous souhaitons que l'on établisse des dispositions purement transitoires - personne ne peut y être opposé - et que, lorsque des parties à un contrat se sont mises d'accord, on ne revienne pas sur ledit contrat pendant sa durée d'application.

C'est ce qui justifie l'amendement n° 187 rectifié, qui tend à l'insertion d'un paragraphe additionnel précisant que les dispositions des paragraphes II et III de l'article 24 « ne sont pas applicables lorsque la proposition du bailleur ou le congé n'ont pas été contestés par le locataire dans les formes et conditions requises par la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ou lorsqu'ils ont donné lieu à un accord » - ne serait-ce qu'un échange de lettres - « ou à une décision de justice passée en force de chose jugée. »

M. le président. Monsieur le rapporteur ne serait-il pas opportun que le Sénat interrompe ses travaux pendant quelques instants, afin que chacun connaisse parfaitement la position des autres ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Ce serait effectivement opportun, monsieur le président. Si l'on peut parvenir à une solution dans un délai rapide, tant mieux ! Sinon, je maintiendrai ma position.

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

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix-huit heures cinquante-cinq, est reprise à dix-neuf heures quinze.)

M. le président. La séance est reprise.

Monsieur le rapporteur, la demande de priorité pour l'amendement n° 187 rectifié est-elle maintenue ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Non, monsieur le président. Afin de faciliter le déroulement de nos débats, je propose au Sénat d'examiner les amendements portant sur l'article 24 dans l'ordre, y compris ceux qui avaient été précédemment réservés.

M. le président. Nous reprenons donc la discussion des amendements dans l'ordre.

Je rappelle que j'ai déjà donné lecture des amendements nos 123, 156 et 94.

Viennent ensuite, en discussion commune, sept amendements, dont je donne lecture.

Par amendement n° 124, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques, propose de supprimer le paragraphe III de l'article 24.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Je demande la parole.

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

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Cet article semble être une grande symphonie, où sont en présence plusieurs musiciens, compositeurs, chefs d'orchestre et solistes.

M. le président. C'est une cacophonie !

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. On s'oriente, en effet, si l'on continue ainsi, vers une complète cacophonie.

Ayant entendu les chefs d'orchestre proposer une rédaction qui permettrait de simplifier le morceau que nous allons entendre, le modeste musicien que je suis préfère retirer les partitions qu'il avait présentées. (*Très bien ! sur de nombreuses travées.*)

M. le président. Les amendements nos 123 et 124 sont retirés.

Par amendement n° 95, MM. Guenier, Arzel et Caron proposent de supprimer le premier alinéa du paragraphe III de l'article 24.

M. Jean Guenier. Nous rangeant à l'avis de M. le rapporteur pour avis, nous retirons les amendements nos 94 et 95.

M. le président. Les amendements nos 94 et 95 sont retirés.

Par amendement n° 157, le Gouvernement propose de compléter, *in fine*, le premier alinéa du paragraphe III de l'article 24 par les mots : « et au loyer antérieur éventuellement révisé ».

Par amendement n° 158, le Gouvernement propose, dans la première phrase du second alinéa du paragraphe III de l'article 24, après les mots : « commission départementale de conciliation peut être saisie », d'insérer les mots : « au plus tard ».

Par amendement n° 179, MM. Lucotte, Miroudot, les membres du groupe de l'union des républicains et des indépendants proposent de supprimer la dernière phrase du second alinéa du paragraphe III de l'article 24.

M. Jean-Paul Bataille. Nous rangeant également à l'avis de M. le rapporteur pour avis, nous retirons cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 179 est retiré.

Par amendement n° 159, le Gouvernement propose de compléter, *in fine*, le second alinéa du paragraphe III de l'article 24 par les mots : « de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ».

Par amendement n° 160, le Gouvernement propose de compléter le paragraphe III de l'article 24 par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Pour les contrats conclus postérieurement au 23 décembre 1986 et pour lesquels le bailleur a formulé une proposition de renouvellement assortie d'un nouveau loyer en application de l'article 9 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi, la proposition est nulle et sans effet. Le bailleur peut formuler dans un délai d'un mois à compter de la publication de la présente loi une proposition de nouveau loyer conformément au c de l'article 16, sous les réserves prévues à l'alinéa précédent ; toutefois, jusqu'à la fixation du nouveau loyer, le loyer antérieur éventuellement révisé demeure applicable. »

Parmi les trois amendements qui avaient été précédemment réservés, seul reste en discussion l'amendement n° 156 du Gouvernement.

Monsieur le ministre, vous avez la parole, pour défendre cet amendement.

M. Louis Besson, ministre délégué. L'amendement n° 156 vise les contrats conclus postérieurement au 23 décembre 1986, pour lesquels les propriétaires auraient déjà délivré un congé, en application de l'article 9 de la loi du 23 décembre 1986.

Ce congé ne peut prendre effet qu'au terme des trois années du contrat, soit au plus tôt au 23 décembre 1989. Donc ce congé n'a pas encore connu son effet.

L'amendement a pour conséquence de faire bénéficier ce locataire des dispositions que nous examinons aujourd'hui. La rédaction proposée pour le second alinéa du paragraphe II prévoit que, s'il y a un motif reconnu par la future loi pour donner ce congé, le propriétaire peut le faire valoir. A ce moment-là, de manière à ne pas retarder l'échéance, le délai de préavis, qui est fixé à 6 mois, est exceptionnellement ramené à 3 mois.

Cette disposition est la contrepartie de l'avantage reconnu par le texte. Elle ne présente pas d'inconvénient pour le bailleur. Si le congé est motivé, il prendra bien effet à la date indiquée.

Tel est le dispositif proposé.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Favorable.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 156, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Parmi les autres amendements soumis à discussion commune, il ne reste que les quatre amendements du Gouvernement.

Monsieur le ministre, vous avez la parole, pour défendre les amendements n°s 157, 158, 159 et 160.

M. Louis Besson, ministre délégué. Il existe deux cas de renouvellement de baux avec nouveau loyer en application de la loi de 1986 : les baux conclus avant décembre 1986, pour lesquels le bailleur a fait application de l'article 21 de la loi de 1986, et les baux conclus après, pour lesquels le bailleur a fait application de l'article 9 de la même loi, qui lui permet de proposer, six mois avant l'échéance, un nouveau loyer dont la non-acceptation par le locataire entraîne la fin du bail.

Le paragraphe III qui vous est proposé prévoit un même régime dans ces deux cas lorsque les propositions correspondantes ont été envoyées avant l'entrée en vigueur de la future loi : les locataires peuvent demander, dans le mois qui suit cette entrée en vigueur, que le propriétaire formule une nouvelle proposition, conforme au c) de l'article 16.

Les amendements n°s 158, 159 et 160 forment un tout avec l'amendement n° 157.

L'amendement n° 160 a pour objet d'éviter tout blocage rétroactif. Cette disposition est technique et délicate. Il s'agit de permettre aux locataires entrés dans les lieux après décembre 1986 et qui ont reçu une proposition de nouveau loyer de bénéficier des protections de la nouvelle loi.

Cela permettra d'unifier les situations qui pourraient relever des trois régimes différents que j'ai exposés tout à l'heure. Mais je rappelle que les règles fixées par l'amendement n° 160 ne prendront effet qu'au terme de l'année en cours, puisqu'elles concernent des renouvellements de contrats qui ne peuvent se produire qu'à partir de décembre 1989.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 157, 158, 159 et 160 ?

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

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

Je mets aux voix l'amendement n° 157, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 158, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 159, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 160, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

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

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je signale d'abord au Sénat que la commission des lois a de nouveau rectifié son amendement n° 187 rectifié qui est devenu l'amendement n° 187 rectifié bis. Elle demande maintenant la priorité pour cet amendement, afin qu'il soit examiné avant l'amendement n° 161.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur cette demande de priorité ?

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement l'accepte.

M. le président. La priorité est ordonnée.

Par amendement n° 187 rectifié bis, M. Dejoie, au nom de la commission des lois, propose donc de compléter l'article 24 par un paragraphe additionnel nouveau ainsi rédigé :

« ... - Les dispositions du paragraphe III ci-dessus ne sont pas applicables lorsque la proposition du bailleur ou le congé n'ont pas été contestés par le locataire dans les formes et conditions requises par la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ou lorsqu'ils ont donné lieu à un accord ou à une décision de justice passée en force de chose jugée. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Les amendements du Gouvernement ont pour objet de régler les difficultés qui pourraient surgir dans la période transitoire.

La commission des lois souhaite que, pour les cas évoqués dans le paragraphe III, s'il y a eu accords entre les intéressés, les accords soient respectés.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Le problème que le paragraphe III tente de résoudre est celui des baux conclus avant 1986 qui vont venir à échéance dans les prochains jours et qui n'auront pas bénéficié des dispositions des textes de M. Maurice Faure, mises en œuvre en janvier et février 1989.

Si les locataires de ces logements estiment que les dispositions prévues dans la nouvelle loi sont de nature à améliorer la proposition qui leur a été faite, il nous semble juste qu'ils puissent bénéficier de la possibilité de demander une nouvelle proposition.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement considère qu'il est nécessaire de laisser subsister dans le texte la disposition du paragraphe III. Il émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 187 rectifié bis.

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. Voilà quelques instants, au cours d'un entretien, nous nous sommes efforcés de parvenir à des solutions. Dans un premier temps, il s'agissait de prendre connaissance des amendements du Gouvernement et de bien cadrer les choses, c'est-à-dire de considérer ce qui se passait en fonction de la loi Méhaignerie à l'état pur, pour les locataires et les bailleurs qui agissaient non pas dans le cadre des dispositions transitoires de la loi Méhaignerie, mais dans celui de l'article 9.

Ces locataires-là ont reçu un congé qui n'était pas motivé ou une proposition de nouveau loyer qu'ils auraient peut-être acceptée par anticipation, encore que cela semble peu évident car ce loyer n'entrera en vigueur qu'à l'expiration du bail, c'est-à-dire au plus tôt à partir du 23 décembre 1989.

Ces locataires pourront bénéficier des nouvelles dispositions. Le propriétaire pourra donner congé, mais il devra le motiver. S'il propose un nouveau loyer, celui-ci devra tenir compte des normes de référence qui auraient pu ne pas être prises suffisamment en considération dans la proposition antérieure.

Toutefois, je me demande - et là, je requiers le soutien de M. le rapporteur - si cet amendement s'applique à cette situation.

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

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Comme le précise sa rédaction, il s'applique à l'ensemble des situations qui sont visées par le paragraphe III de l'article 24.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 187 rectifié bis, repoussé par le Gouvernement.

M. Robert Laucournet. Le groupe socialiste vote contre.

M. Robert Pagès. Le groupe communiste également.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 161, le Gouvernement propose de compléter l'article 24 par un paragraphe additionnel ainsi rédigé :

« IV. - Les décrets pris en application des articles 7, 18, 21 et 24 abrogés et de l'article 25 modifié de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, restent en vigueur pour l'application de la présente loi, jusqu'à l'intervention des décrets correspondants pris en application de la présente loi. »

La parole est à M. le ministre.

M. Louis Besson, ministre délégué. Il s'agit de maintenir la validité des décrets sur les charges, les réparations locatives, les références, les commissions départementales de conciliation et les normes de sortie de la loi de 1948, publiés après la loi du 23 décembre 1986, et cela jusqu'à ce que d'éventuels nouveaux décrets soient pris pour les remplacer.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission a émis un avis favorable sur cet amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 161, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 24, modifié.

M. Robert Pagès. Le groupe communiste vote contre.

(L'article 24 est adopté.)

M. le président. 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 quarante, est reprise à vingt et une heures quarante-cinq.)

M. le président. La séance est reprise.

Nous poursuivons la discussion de la proposition de loi tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Dans la discussion des articles, le Sénat est parvenu à des articles additionnels après l'article 24. Dix-sept amendements ont ainsi été déposés par les mêmes auteurs, c'est-à-dire MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté.

Articles additionnels après l'article 24

M. le président. Le premier amendement, n° 40, a pour objet d'insérer, après l'article 24, un article additionnel ainsi rédigé :

« Des accords collectifs de location portant sur un ou plusieurs des objets mentionnés à l'article 50 peuvent être conclus entre un ou plusieurs bailleurs et une ou plusieurs associations mentionnées à l'article 35, soit pour un bâtiment d'habitation comportant au moins six logements locatifs, soit pour tout ou partie du patrimoine immobilier d'un bailleur personne morale.

« Un accord conclu pour un bâtiment d'habitation lie chaque bailleur et l'ensemble des locataires dès lors que les associations signataires groupent les sept douzièmes de ces derniers ou que les sept douzièmes de ces derniers ont adhéré par écrit à l'accord. Les clauses de cet accord s'appliquent également au nouveau locataire.

« Un accord conclu pour tout ou partie du patrimoine immobilier lie le bailleur et l'ensemble de ses locataires dès lors qu'il a été conclu par les sept douzièmes des associations en nombre au moins égal à deux et que ces associations sont représentatives au sens du quatrième alinéa de l'article 35 au niveau de tout ou partie du patrimoine ou bien dès lors qu'il a été conclu par une association regroupant 20 p. 100 des locataires concernés par l'accord.

« Préalablement à la signature de tels accords, les bailleurs et les locataires, lorsqu'ils sont membres d'une association, sont tenus de s'informer réciproquement de l'existence éventuelle d'accords portant sur le même objet et conclus au plan départemental ou national. Dès leur signature, le bailleur adresse aux locataires copie desdits accords.

« Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les clauses du règlement de copropriété l'emportent sur toutes stipulations des accords collectifs qui leur sont contraires. »

La parole est à M. Bécart.

M. Jean-Luc Bécart. Afin de faciliter l'organisation de nos travaux, je défendrai l'ensemble des dix-sept amendements tendant à insérer des articles additionnels après l'article 24. Ces amendements visent à insérer un chapitre additionnel dans lequel nous proposons de reprendre l'ensemble des dispositions de la loi du 22 juin 1982, car nous estimons que cela serait la meilleure façon de créer des rapports équilibrés entre les bailleurs et les locataires.

Les textes que nous avons repris comportent, en effet, de nombreux éléments qui constituent, pour les locataires et leurs associations, des points d'appui importants pour leurs actions collectives. Ainsi, les bailleurs sont tenus de reconnaître les associations ; les représentants élus de celles-ci sont protégés ; des instances de concertation sont créées ; l'application des accords est favorisée.

La commission des lois de l'Assemblée nationale puis le Gouvernement ont proposé des dispositions nouvelles par rapport au texte initial de la proposition de loi, dispositions qui, pour une part, vont dans le sens que nous recherchons.

Nous regrettons, toutefois, que les mesures sur lesquelles l'Assemblée nationale a été appelée à se prononcer ne soient pas allées aussi loin que la loi de 1982. Mais, à ce point de notre débat, force nous est de constater que ces avancées - somme toute minimes, mais bien réelles - sont encore trop insupportables à ceux qui, dans cette assemblée, défendent la spéculation, au nom de la loi du marché. Chacun sait, en effet, les difficultés auxquelles se heurtent les locataires pour s'organiser et faire agir leurs associations.

Ainsi, dans de nombreux bâtiments ou groupes de bâtiments, il n'existe pas de locaux communs et, là où ils existent, leur utilisation est soumise au bon vouloir des propriétaires. Pourtant, face à l'organisation de ces derniers, à leurs syndicats, aux dispositions légales et réglementaires qui leur sont favorables, la capacité des locataires à organiser leur défense collective constitue l'un de leurs plus sérieux atouts.

Nous préférons, pour notre part, réintroduire dans la loi l'ensemble des amendements que nous regroupons sous le titre III. Si cette proposition devait être refusée par le Gouvernement, nous revendiquerions alors un ajout à ses propres textes pour pouvoir considérer que les propositions qui nous sont soumises constituent un progrès acceptable.

Nous souhaitons qu'à l'article 44 de la loi Méhaignerie, la reconnaissance d'une association affiliée à une organisation représentative au plan national et siégeant à la commission nationale de concertation soit de droit.

Telles sont les motivations qui ont conduit notre groupe à proposer la création de ce nouveau titre. On peut donc se demander laquelle des deux faces de cette proposition est la plus importante : celle, visible, qui aménage quelques dispositions par trop impopulaires - dispositions qui aboutissent à poser des problèmes politiques au pouvoir en place - ou celle, cachée, qui avalise une loi qui fait contre elle l'unanimité des locataires et des associations.

Notre politique s'articule autour de cinq axes. Nous définissons, tout d'abord, le droit à l'habitat comme un droit fondamental, impliquant la liberté de choix du mode d'habitation, ce qui exige non seulement le développement important du patrimoine locatif avec l'aide de l'Etat, mais aussi une politique de protection et d'aide de l'accédant à la propriété.

Nous proposons, en outre, d'abroger les dispositions de la loi Barre du 3 janvier 1977 relative à l'aide au logement, ainsi, bien sûr, que la loi Méhaignerie du 23 décembre 1986.

Nous définissons, par ailleurs, les conditions du développement d'une offre suffisante de logements sociaux, car, pour combattre la spirale des hausses de loyers, le développement de l'offre constitue, selon nous, une politique efficace. Or, l'expérience montre qu'il ne faut pas compter sur le privé pour cela. C'est pourquoi nous proposons la construction de

150 000 logements locatifs sociaux par an et l'amélioration de 200 000 logements du patrimoine H.L.M., au lieu de 90 000 aujourd'hui.

Cette dernière proposition répond aux besoins réels, d'ailleurs évoqués dans le récent rapport du Conseil économique et social, qui précise, en effet, que, malgré la construction de 300 000 logements par an, notre pays prend du retard sur les besoins estimés, eux, à 350 000 logements.

Cette conscience des besoins nous a amenés à proposer de reconstruire l'appareil productif du bâtiment. Au lieu de laisser libre cours à la spéculation et aux suppressions d'emplois, nous demandons que les métiers du bâtiment, dans les P.M.E. notamment, puissent bénéficier de l'expansion de ce secteur.

De même, nous insistons sur la qualité des constructions en espace, en isolation thermique et phonique, sur leur environnement, ainsi que sur les équipements publics, les transports et les services.

Par ailleurs, les prêts sont à renégocier sans perte d'avantages, dans des conditions ne pénalisant pas les familles et ramenant les mensualités à un niveau supportable pour les accédants à la propriété. Nous prévoyons également le retour aux exonérations de vingt-cinq ans ou de quinze ans, qui existaient avant que le Gouvernement et sa majorité ne les réduisent en 1984, contre notre avis, concernant le foncier bâti.

Par ailleurs, nous estimons nécessaire de revenir rapidement à la contribution du 1 p. 100 acquittée par les entreprises de plus de dix salariés, en améliorant la transparence de l'utilisation de ces fonds.

Nous proposons aussi des mesures en faveur des logements sociaux et des familles en difficulté.

S'agissant du dispositif de la loi de 1977, il doit, selon nous, être remplacé par une nouvelle allocation-logement revalorisée s'appliquant à tous les locataires ou accédants à la propriété actuellement éligibles à l'A.P.L. Cette aide personnelle devrait permettre à chaque famille d'accéder au droit à un logement décent ; son élargissement devrait profiter aux retraités ou aux préretraités.

En attendant, le rattrapage du pouvoir d'achat de 1984 de l'A.P.L. s'impose, ce qui implique une augmentation d'au moins 15 p. 100 dès cette année.

L'évolution des charges de logement devrait, par ailleurs, être indexée sur celle de l'inflation et des revenus.

Par ailleurs, un certain nombre de mesures spécifiques devraient concerner les familles en difficulté, car la procédure existante n'est pas satisfaisante : elle profite à trop peu de gens, ses modalités sont lourdes et son effet peu visible. La plupart du temps, l'intervention se limite à des avances remboursables.

Nous proposons donc un mécanisme beaucoup plus efficace, permettant de dégager des moyens financiers réels pour sortir les familles de la spirale de l'endettement et de la misère.

Contrairement à ce que propose la loi Méhaignerie, même rectifiée par le texte discuté aujourd'hui, nous demandons que la hausse des loyers soit limitée en fonction d'un indice, que les contrats soient automatiquement reconduits, que la généralisation des surloyers soit abandonnée et que les loyers des nouveaux occupants soient fixés sur la base des loyers pratiqués auparavant.

Voilà exposés, monsieur le président, mes chers collègues, les amendements que nous avons déposés après l'article 24 et qui reprennent nos propositions en faveur d'une autre politique du logement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur ces dix-sept amendements ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission aimerait entendre préalablement le Gouvernement.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Comme nous venons de l'entendre, de nombreux amendements du groupe communiste concernent les rapports collectifs de location et la place des associations. Toutefois, il en est également beaucoup qui abordent d'autres sujets et dont j'ai bien indiqué, dans mon intervention liminaire, qu'ils dépassaient le cadre de la loi consacrée aux rapports locatifs.

Le Gouvernement ne nie pas la légitimité d'un certain nombre des préoccupations qu'a évoquées M. Bécart, mais j'ai déjà eu l'occasion d'indiquer que des propositions ultérieures permettront d'élargir l'approche de ce dossier du logement, qui, bien sûr, ne peut se résumer à une proposition de loi comme celle dont nous débattons.

En ce qui concerne les amendements qui traitent, par exemple, du surloyer, monsieur Bécart, j'ai demandé à mes services d'effectuer un examen d'ensemble de ce problème, de manière que l'on puisse éventuellement reprendre ce dossier sur d'autres bases. Une réflexion est d'ores et déjà engagée.

S'agissant des questions de financement, nous sommes à quelques semaines d'un certain nombre d'arbitrages budgétaires et il va de soi que le ministre en charge du secteur du logement fera le maximum d'efforts pour que ces arbitrages soient rendus de manière aussi favorable que possible. Cela dit, on ne peut anticiper sur une discussion budgétaire à l'occasion d'un débat comme celui qui nous occupe ce soir.

Si je reviens plus spécifiquement aux amendements qui pourraient trouver leur place dans la proposition de loi en tant qu'ils ont une relation avec le fond du texte - je pense en particulier à tous ceux qui concernent les rapports collectifs de location ou la place des associations - c'est parce que, monsieur Bécart, à mes yeux, ce sont là des points tout à fait fondamentaux sur lesquels j'ai eu l'occasion d'insister longuement, voilà quelques jours, devant le congrès de l'Union nationale des H.L.M.

Le texte initial de la proposition de loi comportait déjà des avancées, notamment par la création de commissions spécialisées des rapports locatifs au niveau départemental et par l'instauration d'accords collectifs départementaux.

J'ai personnellement tenu, devant l'Assemblée nationale, à ce que de nouvelles avancées soient effectivement réalisées. Ainsi que le demandaient prioritairement les associations de locataires, j'ai souhaité que des accords nationaux puissent être conclus au sein d'une commission nationale renouvelée et qu'ils puissent, le cas échéant, être rendus obligatoires par voie réglementaire.

L'Assemblée nationale a bien voulu, vous l'avez vu, me suivre sur ce point fondamental. Je veux assurer M. Bécart du souci du Gouvernement de défendre le maintien, dans ce texte, des dispositions en cause. Cela signifie que, sur ce point, il obtiendra satisfaction.

S'agissant des nombreux amendements présentés sur le même thème des rapports collectifs et de la place des associations, le Gouvernement s'engage à approfondir et à poursuivre sa propre réflexion de manière à arrêter un certain nombre de propositions d'ici à la réunion de la commission mixte paritaire. Ce sera le cas, notamment - je l'indique à M. Bécart - au sujet de la reconnaissance des associations.

Vous pouvez constater un certain nombre d'avancées. Peut-être certaines d'entre elles seront-elles remises en cause si des amendements présentés dans cette assemblée sont votés. Le Gouvernement tient au maintien de ces avancées et il le redira au moment de la réunion de la commission mixte paritaire. Il s'efforcera, d'ici là, d'en dégager quelques autres, notamment dans le domaine de la reconnaissance des associations.

En clair, à ce point du débat, le Gouvernement n'acceptera pas ce soir les amendements qui lui sont proposés. Mais j'ai indiqué clairement, comme à l'Assemblée nationale, ses intentions et ses orientations. J'espère que, dans les dispositions finales, nous parviendrons à un point d'équilibre qui comprendra un certain nombre de progrès dans lesquels M. Bécart voudra bien trouver des éléments de réponse aux préoccupations qu'il vient de nous exposer.

M. le président. La commission est-elle maintenant en mesure de nous donner son avis ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Après avoir entendu M. le ministre, je ne puis que maintenir l'avis défavorable donné par la commission à l'ensemble de ces amendements.

Mais je note avec plaisir qu'il espère avoir le temps de réaliser quelques autres avancées d'ici à la réunion de la commission mixte paritaire, ce qui semble rejoindre mon propre sentiment, à savoir qu'elle soit suffisamment éloignée pour que ces amendements soient dépouillés et examinés avec la sérénité nécessaire et que tel ou tel élément puisse éventuellement être retenu par le Gouvernement dans ses amendements.

Le rapporteur retient donc de vos propos un élément très positif, monsieur le ministre, et, d'ailleurs, il vous avait déjà fait cette demande à plusieurs reprises. Un certain délai sera en effet bénéfique pour tout le monde.

M. le président. Avant de mettre successivement aux voix les différents amendements présentés par le groupe communiste et apparenté, je rappelle que la commission et le Gouvernement ont émis un avis défavorable sur chacun d'eux.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 40.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 41, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, après l'article 24, l'article additionnel suivant :

« Les bailleurs et les gestionnaires sont tenus de reconnaître comme interlocuteurs :

« - les associations déclarées regroupant des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments et affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale des rapports locatifs ;

« - les associations déclarées ayant pour objet exclusif la représentation des locataires d'un même bâtiment ou ensemble de bâtiments lorsque le nombre des adhérents de chacune d'entre elles représente au moins 10 % des locataires du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments sans que le nombre de ces locataires puisse être inférieur à trois ;

« - les associations déclarées regroupant des locataires de tout ou partie du patrimoine immobilier d'un même bailleur, lorsque le nombre des adhérents de chacune d'entre elles représente au moins 10 p. 100 des locataires de tout ou partie de ce patrimoine immobilier sans que le nombre de ces locataires puisse être inférieur à trois.

« Dans le cas où aucune association ne répond aux conditions prévues par les alinéas 2 à 4, le bailleur peut, à la demande des locataires, procéder à des élections au suffrage universel direct pour la désignation de représentants des locataires. La durée de leur mandat est fixée à un an. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 41.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 42, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, après l'article 24, l'article additionnel suivant :

« Tout congé notifié à un représentant statutaire d'association de locataires visée à l'article 35 ou à l'article 42, pendant la durée de son mandat et les six mois qui suivent, doit être soumis pour avis, préalablement à son exécution, à la commission départementale des rapports locatifs.

« Dans ce cas, la commission départementale des rapports locatifs émet un avis dans un délai de deux mois. Les parties ne peuvent agir en justice avant d'avoir reçu notification de l'avis de la commission qui doit être joint à la demande en justice. Si la commission n'a pas formulé un avis dans le délai de deux mois, le juge peut être saisi. La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de la commission départementale jusqu'à la notification aux parties de l'avis de ladite commission ou l'expiration du délai de deux mois. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 42.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 43, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, après l'article 24, l'article additionnel suivant :

« Il est créé, auprès du représentant de l'Etat, dans chaque département, une commission départementale des rapports locatifs.

« Elle est composée, notamment, de représentants des organisations départementales de bailleurs, de locataires et de gestionnaires, qu'elles soient ou non affiliées à une organisation représentative au niveau national.

« Au sein de chaque commission départementale des rapports locatifs, une formation de conciliation, composée de bailleurs et de locataires en nombre égal, est compétente pour l'application des articles 10, 14, 17, 22 et 39.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe la composition, le mode de désignation et le fonctionnement de la commission départementale. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 43.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 44, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, après l'article 24, l'article additionnel suivant :

« Une commission nationale des rapports locatifs est instituée auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

« Elle a pour mission générale de promouvoir l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires.

« Elle comprend notamment des représentants des organisations représentatives au plan national de bailleurs, de locataires et de gestionnaires. Sa composition, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret en Conseil d'Etat. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 44.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 45, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, après l'article 24, l'article additionnel suivant :

« La représentativité au niveau national et départemental des organisations de bailleurs et des organisations de gestionnaires est appréciée d'après les critères suivants :

« - nombre de leurs adhérents et nombre de logements détenus ou gérés par leurs adhérents ;

« - montant global des cotisations ;

« - indépendance, expérience et activité de l'association dans le domaine du logement.

« La représentativité des organisations de locataires est appréciée d'après les critères suivants :

« - nombre et répartition géographique de leurs adhérents ;

« - montant global des cotisations ;

« - indépendance, expérience et activité de l'association dans le domaine du logement. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 45.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 46, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, après l'article 24, l'article additionnel suivant :

« Des accords collectifs de location sont négociés, dans le cadre d'un ou plusieurs secteurs locatifs, au sein de la commission nationale des rapports locatifs ou de chaque commission départementale des rapports locatifs, et conclus, pour un même secteur locatif, entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires, représentées à la commission nationale, ou entre une ou plusieurs organisations départementales de bailleurs et de locataires, représentées à la commission départementale.

« Les accords ainsi conclus s'imposent aux organisations signataires et aux adhérents de ces organisations.

« Les secteurs locatifs sont les suivants :

« - logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, ainsi que ceux appartenant aux collectivités locales et gérés par lesdits organismes ;

« - logements appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la caisse des dépôts et consignations, logements appartenant à l'Etat, aux collectivités locales ainsi qu'aux établissements publics autres que ceux mentionnés à l'alinéa ci-dessous et logements appartenant à des bailleurs personnes morales à vocation sociale définis par décret en Conseil d'Etat ;

« - logements appartenant aux entreprises d'assurances, aux sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 relative aux sociétés immobilières conventionnées, aux sociétés immobilières d'investissement créées en application de la loi n° 63-254 du 15 mars 1968 portant réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière, aux établissements bancaires et de crédit et aux filiales de ces organismes autres que celles mentionnées aux deux alinéas ci-dessus ;

« - logements appartenant aux autres catégories de bailleurs. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 46.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 47, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, après l'article 24, un article additionnel rédigé comme suit :

« Sont soumis aux obligations qui résultent de l'accord prévu à l'article précédent de la présente loi ceux qui deviennent membres d'une association signataire de l'accord ou qui y a adhéré. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 47.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 48, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, après l'article 24, l'article additionnel suivant :

« L'accord liant un bailleur et ses locataires, lorsqu'il a été conclu et rendu obligatoire en application des articles 34 et 50, est maintenu en vigueur en cas de changement de bailleur, même si le nouveau bailleur n'est pas signataire de l'accord ou membre d'une association signataire.

« L'accord conclu en application de l'article 34 doit être annexé à l'acte de cession. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 48.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 49, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, après l'article 24, l'article additionnel suivant :

« Les accords collectifs de location ont pour objet d'améliorer les rapports entre bailleurs et locataires, tout en respectant l'équilibre économique et juridique du contrat de location. Les accords collectifs de location ne peuvent déroger aux dispositions du titre II de la présente loi.

« Ils peuvent porter notamment sur la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun, les actions d'animation culturelle et sociale, l'élaboration de clauses types. L'établissement éventuel d'un règlement intérieur fait l'objet d'un accord conclu dans les conditions prévues à l'article 34.

« Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les clauses du règlement de copropriété l'emportent sur toutes stipulations des accords collectifs de location qui leur sont contraires. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 49.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 50, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, après l'article 24, l'article additionnel suivant :

« I. - Les clauses d'un accord mentionné à l'article 34, deuxième alinéa, ou d'un accord rendu obligatoire en application de l'article 50 s'appliquent en dépit des clauses contraires d'un accord non étendu.

« II. - Les clauses d'un accord mentionné à l'article 34, deuxième alinéa, s'appliquent en dépit des clauses contraires d'un accord rendu obligatoire en application de l'article 50.

« III. - Les clauses d'un accord conclu au niveau départemental en application de l'article 43 s'appliquent en dépit des clauses contraires d'un accord conclu au niveau national en application du même article.

« IV. - Si un accord à durée déterminée est signé dans les conditions des articles 43 et 50, postérieurement à un accord signé conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 34, et que ces deux accords portent sur le même objet, chacune des parties signataires de l'accord élaboré conformément au deuxième alinéa de l'article 34 peut le dénoncer dans un délai de trois mois après la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 50. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 50.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 51, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, après l'article 24, l'article additionnel suivant :

« Les accords collectifs tels que définis aux articles 34 et 43 peuvent prévoir que tout ou partie de leurs clauses s'appliquent aux contrats de location en cours. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 51.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 52, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, après l'article 24, l'article additionnel suivant :

« Les accords conclus au sein de la commission nationale des rapports locatifs, en application de l'article 43, font l'objet de la publication d'un avis au *Journal officiel de la République française*. A l'issue d'un délai d'un mois après cette publication, et sauf opposition de la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un secteur, ou de la majorité des organisations représentatives des locataires, ils peuvent être rendus obligatoires, par décret en Conseil d'Etat, pour tous les logements du secteur locatif concerné.

« Le décret mentionné au premier alinéa peut, après avis motivé de la commission nationale des rapports locatifs et sans modifier l'équilibre de l'accord, en distraire certaines clauses. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 52.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 53, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, après l'article 24, l'article additionnel suivant :

« Le décret prévu à l'article 50 cesse d'avoir effet lorsque l'accord a cessé d'être en vigueur entre les parties par suite de sa dénonciation ou de son non-renouvellement.

« La dénonciation doit faire l'objet de la publication d'un avis au *Journal officiel de la République française*. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 53.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 54, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, après l'article 24, l'article additionnel suivant :

« Les organisations représentatives des gestionnaires peuvent participer à l'élaboration des accords collectifs de location conclus entre bailleurs et locataires, adhérer à ces accords et en assurer l'exécution dans la limite de leur mandat. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 54.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 55, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, après l'article 24, l'article additionnel suivant :

« Tout bâtiment ou ensemble de bâtiments d'habitation de plus de cinquante logements, dont le permis de construire a été demandé postérieurement à la publication de la présente loi, doit comporter des locaux collectifs à l'usage des résidents.

« Les associations de propriétaires et les associations de locataires du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments peuvent, à leur demande, accéder gratuitement à ces locaux.

« Un décret en Conseil d'Etat règle les conditions d'application du présent article. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 55.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 56, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, après l'article 24, l'article additionnel suivant :

« Le chapitre VII de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précité est abrogé. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 56.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Division additionnelle après l'article 24 et articles additionnels avant le titre II et l'article 25

M. le président. Par amendement n° 57, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, après l'article 24, une division nouvelle ainsi rédigée :

CHAPITRE III bis (nouveau)

DE L'ORGANISATION

DES RAPPORTS COLLECTIFS DE LOCATION

La parole est à M. Bécart.

M. Jean-Luc Bécart. Par cet amendement, nous proposons de reprendre une disposition qui existait dans la loi de 1982. Elle permet de réintroduire la possibilité de reprendre tout ou partie des mesures qui géraient les rapports collectifs.

Je rappelle qu'il s'agissait d'avoir la possibilité de conclure des accords collectifs entre associations de locataires et bailleurs pour tout un patrimoine immobilier ou un bâtiment, avec un ou plusieurs bailleurs.

Une autre disposition importante consistait dans l'obligation de reconnaissance, par des bailleurs et les gestionnaires, des associations constituées et fonctionnant dans des conditions déterminées.

Nous estimons, au-delà des arguments déjà développés pour justifier l'abrogation de la loi de 1986, que l'absence de dispositions significatives en matière de rapports locatifs constitue une des plus graves carences du texte, en plaçant les locataires dans une situation les empêchant ou limitant trop fortement leur possibilité de faire valoir leurs droits collectivement.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable sur l'amendement n° 57, ainsi que sur les amendements n°s 58 à 65.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Cette division additionnelle aurait sans doute été justifiée si les amendements auxquels elle s'applique étaient votés.

En l'état actuel, ce n'est pas opportun. Le Gouvernement n'est donc pas favorable à cette division. Il est également défavorable aux amendements n°s 58 à 65.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 57, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. J'en arrive aux amendements tendant à insérer des articles additionnels avant le titre II et l'article 25. La commission et le Gouvernement ont d'ores et déjà fait part de leur avis défavorable sur ces amendements.

Par amendement n° 58, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, avant le titre II et l'article 25, l'article additionnel suivant :

« Le taux de 0,65 p. 100 figurant dans le premier alinéa de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par le taux de 0,90 p. 100.

« Cette disposition s'applique pour la première fois aux investissements qui doivent être réalisés à partir du 1^{er} juillet 1989 à raison des salaires payés en 1988.

« Ce taux est majoré de 0,5 p. 100 chaque année sans pouvoir dépasser 2 p. 100. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 58.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 59, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, avant le titre II et l'article 25, un article additionnel rédigé comme suit :

« L'article 36 de la loi n° 86-1290 précitée est abrogé. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 59.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 60, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, avant le titre II et l'article 25, un article additionnel rédigé comme suit :

« L'article 37 de la loi n° 86-1290 précitée est abrogé. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 60.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 61, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, avant le titre II et l'article 25, un article additionnel rédigé comme suit :

« L'article 45 de la loi n° 86-1290 précitée est abrogé. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 61.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 62, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, avant le titre II et l'article 25, l'article additionnel suivant :

« L'article 1244 du code civil est complété par les dispositions suivantes :

« Nonobstant toute disposition contraire, le débiteur a droit en matière de saisie immobilière à un délai d'un an pendant lequel il peut procéder à la vente amiable de ses biens.

« Le tribunal peut décider que la vente amiable s'effectue sous son contrôle. Il peut également désigner une personne compétente pour aider et conseiller le débiteur.

« Si au bout d'un an, une vente judiciaire s'impose, la mise à prix ne peut être inférieure à la valeur marchande du bien déterminée par référence aux biens comparables dans le même secteur. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 62.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 63, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, avant le titre II et l'article 25, l'article additionnel suivant :

« Une loi ultérieure fixera les conditions dans lesquelles le juge pourrait rejeter toute demande tendant à faire constater ou à prononcer la résiliation du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges, si le locataire de bonne foi se trouve privé de moyens d'existence. Cette loi déterminera notamment les règles d'indemnisation du bailleur, les ressources affectées à cette indemnisation et les modalités du relogement éventuel du locataire. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 63.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 64, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, avant le titre II et l'article 25, l'article additionnel suivant :

« Dans les communes ayant approuvé un plan local de l'habitat élaboré en concertation avec les organismes et associations concernés par la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, la moitié au moins des logements locatifs sociaux implantés sur le territoire de la commune est, dans chaque organisme bailleur, attribué sur proposition du maire, dans le respect des règles nationales, départementales et locales d'attribution. »

« Le maire est également consulté pour l'attribution des logements locatifs relevant de la participation des entreprises à l'effort de construction. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 64.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 65, MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'insérer, avant le titre II et l'article 25, un article additionnel rédigé comme suit :

« 1° Toute personne physique qui se trouve dans l'impossibilité d'honorer les remboursements d'emprunts contractés peut demander à ses créanciers un plan de rééchelonnement et d'allègement de ses dettes. Ce plan détermine les perspectives de remboursement en fonction du niveau des ressources du débiteur. Il définit les modalités de règlement du passif et les garanties éventuelles que ce dernier doit souscrire pour en assurer l'exécution. »

« Le ou les créanciers sont tenus d'accepter que le montant des remboursements n'excède pas le tiers des revenus du débiteur. »

« 2° Lorsque le créancier est un établissement de crédit, tel que défini par l'article 1^{er} de la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit, sa créance n'est pas recevable si :

« - avant d'effectuer l'une des opérations de crédit définie à l'article 2 de la loi n° 78-22 du 10 janvier 1978 relative à l'information et à la protection des consommateurs dans le domaine de certaines opérations de crédit, il n'a pas procédé à la vérification de la comptabilité de cette opération avec la situation financière de l'emprunteur, compte tenu notamment de son niveau d'endettement et de solvabilité ;

« - bien qu'ayant effectué la vérification préalable de la situation financière de l'emprunteur, il lui a accordé la mise à disposition de fonds hors de proportion avec ses capacités contributives. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 65.

(L'amendement n'est pas adopté.)

TITRE II DISPOSITIONS DIVERSES

Article 25

M. le président. « Art. 25. - L'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est ainsi rédigé :

« Art. 25. - Les locaux vacants à compter du 23 décembre 1986 et satisfaisant aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la commission nationale de concertation ne sont pas soumis aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée. Ils sont désormais régis par les chapitres I^{er} à III du titre I^{er} de la loi n° du , à l'exception des locaux à usage exclusivement professionnel qui sont régis par l'article 57 A et par les dispositions du code civil. »

« Si les locaux loués depuis le 23 décembre 1986 ne satisfont pas aux normes précitées, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours. »

« A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut même d'office assortir d'une astreinte. Il peut également se prononcer sur une demande de modification du loyer fixé par le bailleur ou proposé par le locataire. »

« A défaut de mise aux normes effectuées dans les conditions précitées, le loyer des locaux soumis au présent article est fixé conformément au b de l'article 16 de la loi n° du »

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux classés en catégorie IV. »

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

Le premier, n° 22, présenté par M. Dejoie, au nom de la commission des lois, tend à rédiger comme suit cet article :

« La première phrase de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est remplacée par les dispositions suivantes :

« Les locaux vacants à compter du 24 décembre 1986 ne sont pas soumis aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée. Ils sont désormais régis par les chapitres I^{er} à III du titre I^{er} de la loi n° du à l'exception des locaux à usage exclusivement professionnel qui sont régis par l'article 57 A et par les dispositions du code civil. »

Les trois suivants sont déposés par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 125 vise, dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, à supprimer les mots : « après avis de la commission nationale de concertation ».

L'amendement n° 126 a pour objet, dans le deuxième alinéa du même texte, après les mots : « au propriétaire », d'insérer les mots : « , à l'occasion du premier renouvellement du contrat de location, ».

L'amendement n° 127 tend, à la fin du troisième alinéa du même texte, à supprimer les mots : « ou proposé par le locataire. »

Le cinquième amendement, n° 66, présenté par MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté, vise, après le troisième alinéa du texte proposé par l'article 25 pour l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986, à insérer un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le respect des normes se révélera impossible en raison notamment de la disposition ou de l'exiguïté des locaux, ceux-ci continueront d'être régis par les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948. »

Le sixième, n° 128, déposé par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques, a pour objet de supprimer le quatrième alinéa du texte proposé pour l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le septième, n° 67, présenté par MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté, vise à compléter *in fine* le texte proposé par l'article 25 pour l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986 par l'alinéa suivant :

« Les dispositions du présent article doivent figurer au contrat de location à peine de nullité dudit contrat. »

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 22.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Cet amendement tend à modifier l'article 25 tel qu'il a été voté par l'Assemblée nationale pour revenir tout simplement aux dispositions de la loi de 1986.

La commission souhaite en effet que nous en restions au droit positif actuel afin de favoriser la pérennité des dispositions législatives dans l'intérêt de leurs utilisateurs.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre les amendements n°s 125, 126 et 127.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. L'amendement n° 125 tend à supprimer la mention d'un avis de la commission nationale de concertation sur le décret fixant les normes de confort et d'habitabilité.

Cette suppression répond à un souci de simplification. En effet, compte tenu du « chevauchement » des deux législations, de 1982 et de 1986, deux décrets de ce type sont d'ores et déjà applicables. L'institution d'une procédure de consultation à l'occasion du texte qui est soumis aujourd'hui au Parlement aurait pour conséquence d'obliger le Gouvernement à élaborer encore un nouveau décret.

Nous souhaitons ainsi éviter la multiplication des réglementations, qui est source de confusion.

L'amendement n° 126 s'applique au deuxième alinéa du texte proposé pour l'article 25. Cette deuxième modification porte sur la demande de mise aux normes du logement. Le dispositif retenu par la proposition de loi permet en effet aux locataires installés dans leur logement depuis le 23 décembre 1986, soit, aujourd'hui, depuis plus de deux ans et demi, de revenir sur le contenu du contrat qu'ils ont accepté. S'il est justifié que le locataire puisse bénéficier d'une qualité minimale de confort et d'habitabilité, il serait excessif de faire peser sur le bailleur le poids d'une situation incertaine et persistante.

La commission des affaires économiques et du Plan propose donc de prévoir que le locataire pourra formuler sa demande à l'occasion du premier renouvellement du contrat de location.

L'amendement n° 127 s'applique au troisième alinéa du texte proposé pour l'article 25. Cette troisième modification supprime la précision apportée par l'Assemblée nationale selon laquelle le juge peut se prononcer sur une demande de modification du loyer proposée par le locataire. L'argument selon lequel cette adjonction permettrait au locataire, au même titre qu'au bailleur, de saisir le juge ne paraît pas convaincant, la rédaction initiale de cet alinéa l'y autorisant déjà.

M. le président. La parole est à M. Bécart, pour défendre l'amendement n° 66.

M. Jean-Luc Bécart. Nous proposons de permettre le retour à la loi de 1948 lorsqu'il s'avère impossible que les normes soient respectées, sans pour autant que les locaux soient classés en catégorie 4.

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

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. L'amendement n° 128 tend à supprimer le quatrième alinéa du texte proposé pour l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986, qui précise que le défaut de mise aux normes fait entrer le loyer dans le régime de « liberté surveillée » du paragraphe b) de l'article 16.

Cette disposition est en effet à la fois inutile, puisque l'article 25 prévoit dans son premier alinéa que les locaux concernés sont soumis au droit commun, et incompatible avec l'article 16 de la proposition de loi, tel que l'a adopté le Sénat.

M. le président. La parole est à M. Bécart, pour défendre l'amendement n° 67.

M. Jean-Luc Bécart. Cet amendement a pour objet de faire connaître au locataire tous ses droits.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 125, 126, 127, 66, 128 et 67 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission des lois considère que l'amendement n° 125, présenté par la commission des affaires économiques, est déjà satisfait par l'amendement n° 22 de la commission des lois.

Quant à l'amendement n° 126, la commission ne peut y donner un avis favorable. En fait, il s'agit d'une rigidité supplémentaire apparemment non souhaitable.

La commission des lois considère que l'amendement n° 127 est déjà satisfait par l'amendement n° 22.

Elle est opposée à l'amendement n° 66. En effet, il n'y a pas lieu, selon elle, de favoriser le retour à la loi de 1948, dont pratiquement tout le monde avait souhaité l'abandon au plus vite dans les moins mauvaises conditions.

L'amendement n° 128 se trouve, lui aussi, satisfait par l'amendement n° 22.

Quant à l'amendement n° 67, il ne semble pas indispensable car, apparemment, les dispositions qu'il prévoit figurent déjà dans l'article 25 actuel.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 22. En effet, celui-ci vise à prévoir la sortie de la loi de 1948 des logements qui ne satisfont pas à des normes minimales d'habitabilité. Cela ne lui semble pas souhaitable. Il ne semble pas possible de laisser louer, sans aucune incitation à une modération, des logements qu'il faut bien qualifier de quasi insalubres. Telles sont les raisons de l'opposition du Gouvernement.

Quant à l'amendement n° 125, le Gouvernement n'y est pas favorable non plus car la préoccupation de la commission des affaires économiques ne lui semble pas fondée.

En effet, il n'y a pas d'obligation de prendre de nouveaux décrets car l'article 24, que vous avez adopté voilà quelques heures, prévoit la validation de tous les décrets. En revanche, de nouveaux textes réglementaires peuvent se révéler nécessaires, ne serait-ce que pour concrétiser une évolution des textes existants. Dans ce cas, il semble souhaitable au Gouvernement que la commission nationale de concertation apporte une contribution qui, *a priori*, devrait être intéressante.

Le Gouvernement est également défavorable à l'amendement n° 126, car limiter l'examen du respect des normes et la possibilité pour le locataire de demander des travaux au premier renouvellement du contrat lui paraît insuffisant.

En ce qui concerne l'amendement n° 127, le Gouvernement s'en remettrait volontiers à la sagesse du Sénat. La mention en question ne lui semble pas indispensable puisque le juge peut se prononcer sur une demande de modification du loyer, que celle-ci soit faite par le locataire ou présentée par le bailleur. Néanmoins, le Gouvernement ne s'opposera pas à cette mention, même s'il ne la trouve pas nécessaire.

S'agissant de l'amendement n° 66, le Gouvernement n'y est pas favorable non plus car la sanction du retour à la loi de 1948 peut, dans certains cas, apparaître comme démesurée. Il convient, en effet, de laisser le juge, comme le texte le prévoit, se prononcer, le cas échéant, sur une modification de loyer.

L'amendement n° 128 suscite également un avis négatif de la part du Gouvernement. Le quatrième alinéa du texte proposé vise à préciser qu'à défaut de mise aux normes le loyer est fixé dans les conditions prévues par la présente loi. Il vise à éviter que la sanction du non-respect soit un retour à la loi de 1948. Cet alinéa doit donc, à ses yeux, être maintenu et non supprimé comme le propose l'amendement.

Enfin, le Gouvernement est plutôt défavorable à l'amendement n° 67. Il pense en effet que la nullité du contrat peut, dans un certain nombre de cas, se retourner contre le locataire. Tel n'est sûrement pas l'intention des auteurs de cet amendement.

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

Je vais mettre aux voix l'amendement n° 22.

M. Robert Laucournet. Je demande la parole, contre l'amendement.

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

M. Robert Laucournet. Nous voterons contre cet amendement n° 22. En effet, celui-ci rétablit le mécanisme instauré par la loi de décembre 1986. Nous considérons cela comme inacceptable. Si nous sommes bien d'accord pour favoriser la sortie de locaux vacants de la loi de 1948, cette disposition doit exclusivement s'appliquer aux logements satisfaisant aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret. La loi du 23 décembre 1986 n'exige pas que ces locaux répondent à ces normes. La reprise de ces dispositions est donc en retrait par rapport au texte proposé par l'article 25.

M. Jean-Luc Bécart. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Jean-Luc Bécart. Le groupe communiste votera contre cet amendement qui vise à favoriser la sortie de locaux vacants du régime de la loi de 1948, et notamment des locaux ne satisfaisant pas encore aux normes minimales de confort et d'habitabilité. Conserver ces locaux sous le régime de la loi de 1948 constitue une mesure à caractère social. Rétablir le mécanisme instauré par la loi Méhaignerie semble tout à fait inacceptable à notre groupe.

Nous demandons au Sénat de se prononcer sur cet amendement par scrutin public.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 22, repoussé 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° 143 :

Nombre des votants	317
Nombre des suffrages exprimés	304
Majorité absolue des suffrages exprimés	153
Pour l'adoption	227
Contre	77

Le Sénat a adopté.

L'article 25 est donc ainsi rédigé et les amendements nos 125, 126, 127, 66, 128 et 67 deviennent sans objet.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Je demande la parole.

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

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Monsieur le président, les amendements nos 125, 127 et 128 sont effectivement devenus sans objet mais je souhaiterais maintenir l'amendement n° 126, en le rectifiant ...

M. le président. Monsieur le rapporteur pour avis, en dépit du grand plaisir que j'aurais à vous être agréable, je suis obligé de vous dire que ce n'est pas possible : l'article 25 est maintenant adopté dans la rédaction de l'amendement n° 22. Nous ne pouvons plus, en l'état actuel de la procédure - mais on a beaucoup parlé d'une éventuelle commission mixte paritaire - le modifier.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Peut-être puis-je proposer un article additionnel après l'article 25 ?

M. le président. La commission saisie au fond peut toujours déposer des amendements, mais pas sur des articles déjà adoptés. Bien sûr, le Gouvernement peut demander une seconde délibération !

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Votre expérience en la matière m'oblige à retirer ma proposition, monsieur le président !

M. le président. J'en suis navré, croyez-le bien !

Article additionnel après l'article 25

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques.

Le premier, n° 96, est déposé par MM. Guenier, Arzel et Caron.

Le second, n° 182, est présenté par M. Lanier.

Tous deux tendent à insérer, après l'article 25, un article additionnel ainsi rédigé :

« L'article 29 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est ainsi rédigé :

« Art. 29. - Les dispositions de l'article 28 ne sont pas opposables au locataire ou occupant de bonne foi dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures à un seuil fixé par décret.

« Le seuil est calculé en fonction de la localisation géographique du logement et du nombre de personnes qui l'occupent.

« Toutefois, si, à l'expiration du contrat prévu à l'article 30 ci-dessous, le locataire est âgé de plus de soixante-cinq ans ou handicapé visé au 2° de l'article 27 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée, il bénéficiera nonobstant les dispositions de l'article 33 du droit au maintien dans les lieux prévu à l'article 4 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée.

« Le montant du loyer du bail renouvelé est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les logements comparables.

« Les dispositions des premier à septième alinéas du c) de l'article 16 de la loi n° ... du ... s'appliquent au contrat renouvelé.

« La révision éventuelle résultant du d) de l'article 16 de la loi n° ... du ... s'applique à chaque valeur annuelle. »

La parole est à M. Caron, pour défendre l'amendement n° 96.

M. Paul Caron. Les ressources devraient être le seul critère pour sortir du régime de la loi du 1^{er} septembre 1948. L'âge ne peut être un motif permettant de se soustraire à une sortie en huit années.

Toutefois, on peut concevoir que le bénéfice du maintien dans les lieux puisse être conservé pour les personnes âgées ou handicapées. En revanche, il serait parfaitement anormal que les personnes âgées ou handicapées disposant de revenus suffisants continuent de payer un loyer très largement inférieur à la valeur du marché.

Il est d'ailleurs à noter que le droit au maintien dans les lieux profitera aux locataires âgées de cinquante-sept ans à la date de signature du contrat de sortie de la loi de 1948 car l'âge retenu pour pouvoir y prétendre est l'âge atteint à l'expiration du bail de huit ans et non à sa prise d'effet.

M. le président. L'amendement n° 182 est-il soutenu ?...

Je constate qu'il ne l'est pas.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 96 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission des lois ne croit pas pouvoir donner un avis favorable sur cet amendement.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Il s'agit là d'une disposition qui n'est pas anodine.

La loi du 23 décembre 1986 a prévu un mécanisme permettant la sortie de la loi de 1948 des locataires dont les ressources sont supérieures à un certain seuil. Ce seuil est, il est vrai, relativement élevé : environ 14 000 francs par mois pour une personne seule et 23 000 francs par mois pour un couple avec deux enfants. Néanmoins, ces dispositions ne peuvent être appliquées aux personnes âgées de plus de soixante-cinq ans ou aux personnes handicapées.

L'amendement proposé prévoit d'étendre ce dispositif aux personnes âgées ou handicapées. Toutefois, ses auteurs ont eu la sagesse de l'assortir d'une protection spécifique pour ces personnes, qui continueront à bénéficier du droit au maintien dans les lieux et du loyer fixé par le système des références.

Considérant que ces cas très particuliers ne concerneront, compte tenu du seuil de ressources retenu, que des locataires ayant des ressources plus élevées que certains petits propriétaires, le Gouvernement n'est pas hostile à l'amendement et il s'en remet à la sagesse du Sénat.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 96, repoussé par la commission et pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Un article additionnel ainsi rédigé est donc inséré dans la proposition de loi, après l'article 25.

Article 26

M. le président. « Art. 26. - L'article 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est ainsi modifié :

« - le sixième alinéa est abrogé ;

« - la première phrase du septième alinéa est ainsi rédigée :

« En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire, l'une ou l'autre partie peut saisir la commission prévue à l'article 19 dans les trois mois qui suivent la réception de la proposition du contrat de location faite par le bailleur. »

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

Le premier, n° 23, présenté par M. Dejoie, au nom de la commission des lois, a pour objet de supprimer cet article.

Le second, n° 129, déposé par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques, tend à rédiger comme suit les deux derniers alinéas de cet article :

« - le septième alinéa est ainsi rédigé :

« En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire, l'une ou l'autre partie peut saisir la commission visée à l'article 19 dans les trois mois qui suivent la réception de la proposition du contrat de location faite par le bailleur. A défaut de saisine du juge dans un délai de six mois à compter de la réception de ladite proposition, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer éventuellement révisé. »

Cet amendement est assorti d'un sous-amendement n° 189, présenté par le Gouvernement et visant, à la fin de la seconde phrase du second alinéa du texte proposé, à remplacer les mots : « le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer éventuellement révisé » par les mots : « en l'absence d'accord entre les parties, le local reste soumis aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée. »

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 23.

M. Luc Dejoie, rapporteur. L'article 26 reproduit l'article 31 de la loi Méhaignerie, qui définit les modalités d'établissement du contrat en l'assortissant de la modification suivante : dans le système actuel, le défaut de réponse du locataire dans le délai de deux mois à compter de la réception de la proposition du bailleur a pour effet de réputer le contrat conclu aux conditions proposées.

Désormais, le défaut de réponse produira le même effet que le désaccord constaté : l'une ou l'autre des parties pourra alors saisir la commission départementale de conciliation.

Il paraît plus opportun de s'en tenir à l'ancien système. Par conséquent, la commission des lois vous propose de supprimer l'article 26.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 129.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. La commission des affaires économiques vous propose de ne plus assimiler désaccord et défaut de réponse afin d'éviter que le maintien dans les lieux du locataire qui ne répondrait pas aux propositions qui lui sont faites et ne saisirait pas le juge ne soit plus assuré.

Nous vous proposons donc une nouvelle rédaction de cet article, qui retient le principe de l'assimilation du silence du locataire à un désaccord, mais modifie le régime applicable en s'inspirant de la procédure de l'article 21 de la loi de 1986.

Dans l'hypothèse d'un défaut de réponse du locataire, celui-ci ou le bailleur pourra saisir la commission de conciliation ; mais si, dans un délai de six mois à compter de la notification de la proposition du bailleur, le juge n'a pas été saisi, le contrat sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures.

Ce dispositif n'interdit pas au bailleur de faire une nouvelle proposition à son locataire, mais l'incite à saisir la commission de conciliation ou le juge en cas de conflit, mettant ainsi un terme à une situation qui ne doit pas se prolonger.

En outre, la nouvelle rédaction proposée interdit qu'un locataire imprévoyant qui n'aurait ni répondu ni saisi à temps le juge soit déchu de tout titre d'occupation sans avoir été dûment mis en garde.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour présenter le sous-amendement n° 189.

M. Louis Besson, ministre délégué. Ce sous-amendement vise le cas des locataires dont le logement est soumis au régime de la loi de 1948 et qui reçoivent de leur propriétaire une proposition de sortie du champ d'application de cette loi. On ne peut pas parler de reconduction de contrat car, tant que la proposition n'a pas abouti, le local reste sous le régime de la loi de 1948 et ne fait donc pas l'objet d'un contrat à durée déterminée susceptible de reconduction. Le Gouvernement croit utile d'apporter cette précision.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 129 et sur le sous-amendement n° 189.

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission des lois ne saurait être favorable ni à l'amendement ni au sous-amendement.

J'aurais dû dire, tout à l'heure, que cet article 26, dont nous souhaitons la suppression, « déresponsabilise » les intéressés. Il encourage le locataire à garder le silence et, en cela, il est parfaitement contraire à l'intérêt général des parties.

Si cet article était maintenu, le praticien que je suis dirait à un locataire : « Surtout, ne bougez pas, attendez un an, vous ne risquez rien ! »

Cette situation envenime les relations entre locataires et propriétaires. Ce n'est pas une bonne chose.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements nos 23 et 129 ?

M. Louis Besson, ministre délégué. Vous aurez compris, par la défense que je viens de faire du sous-amendement n° 189, que le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 129 de la commission des affaires économiques et défavorable à l'amendement n° 23 de la commission des lois. Pourquoi ?

Le texte actuel de la proposition de loi, telle qu'elle nous vient de l'Assemblée nationale, renverse la charge de la procédure de sortie de la loi de 1948. Ce serait donc, dorénavant, au bailleur de saisir la commission et le juge, en cas de contestation expresse ou implicite par le locataire.

Dans la pratique, la procédure qui était en vigueur jusqu'à aujourd'hui apparaît, en effet, comme quelque peu déséquilibrée, les locataires n'étant pas toujours au fait des subtilités juridiques de procédure.

En outre, les nouvelles règles envisagées en l'espèce constituent une heureuse harmonisation avec celles du nouvel article 16 (c), qui reprend les dispositions de l'ancien article 21 de la loi du 23 décembre 1986.

Cette inversion de charge de procédure, pour les raisons que je viens d'indiquer et parce qu'elle constitue une harmonisation avec les dispositions du nouvel article 16, doit donc demeurer dans le texte définitivement voté par le Parlement.

En ce qui concerne l'amendement n° 129, le Gouvernement l'accepte, car il vise à donner tout son sens au texte tel qu'il a été adopté.

Il convient, en effet, de prévoir que, si le juge n'a pas été saisi, le locataire reste soumis aux dispositions de la loi de 1948, alors que le texte actuel implique qu'en l'absence d'accord entre les parties le locataire est déchu de tout droit d'occupation.

Le Gouvernement propose, cependant, d'améliorer la rédaction de cet amendement n° 129. Tel est l'objet du sous-amendement n° 189 que j'ai défendu il y a quelques instants.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 23.

M. Robert Laucournet. Je demande la parole, contre l'amendement.

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

M. Robert Laucournet. Nous sommes tout à fait hostiles à l'amendement n° 23 et je veux en indiquer les raisons.

L'article 26 de la proposition de loi modifie l'article 31 de la loi de décembre 1986, relatif aux modalités d'établissement du contrat. Ainsi que M. le ministre l'a indiqué, il inverse les conséquences du défaut de réponse de la part du locataire lors de la réception d'une proposition du bailleur. Le silence vaudra désormais désaccord, et le bailleur devra, éventuellement, saisir la commission départementale.

L'amendement n° 23 propose la suppression de cet article 26 et donc le retour à la loi Méhaignerie. Il semble pourtant que la modification apportée par la proposition de loi soit essentielle pour la défense des locataires. Ceux-ci ignoraient souvent, jusqu'à présent, que leur silence valait accord et se trouvaient ainsi engagés sans le savoir.

M. Philippe François. Nul n'est censé ignorer la loi !

M. Jean-Luc Bécart. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Jean-Luc Bécart. Cet amendement de suppression fait partie d'une longue série qui a pour objet de revenir au système en vigueur, à savoir le texte de la loi Méhaignerie.

Notre opposition à cet amendement de suppression ne signifie pas pour autant que nous sommes entièrement satisfaits par la rédaction de l'article 26.

En effet, je tiens à appeler l'attention du Gouvernement, mais aussi celle des auteurs de ce texte, sur le fait que, si cet article 26 était adopté en l'état, il éviterait, certes, au locataire qui ne répond pas à la proposition faite par le bailleur de se voir imposer le bail aux conditions offertes, mais - c'est ce qui importe - il n'éviterait pas, en revanche, à ce locataire d'être expulsé, dans cette même hypothèse, ou en cas de désaccord, s'il ne saisit pas le tribunal dans les six mois.

Comment admettre, monsieur le ministre, sur le fond, que dans un pays comme le nôtre, qui se veut un pays de droit, disparaisse un contrat au motif que le cocontractant reste inactif ?

Nous nous proposons, monsieur le ministre, de saisir l'opportunité de la navette parlementaire pour que l'article 26 soit rétabli, mais en modifiant les alinéas 5 et 6 de l'article 31 de la loi Méhaignerie, dans cette rédaction que nous vous soumettons : « A défaut de réponse dans un délai imparti, ou en cas de désaccord, l'une ou l'autre partie peut saisir la commission. A défaut d'accord, le bailleur doit saisir le juge dans les six mois de la réception de la proposition. A défaut, celle-ci est sans effet et doit être réitérée. »

Dans l'immédiat, en tout cas, nous voterons contre l'amendement de la majorité sénatoriale.

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

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 26 est supprimé et l'amendement n° 129 ainsi que le sous-amendement n° 189 deviennent sans objet.

Articles 27 et 28

M. le président. « Art. 27. - L'article 33 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est ainsi rédigé :

« Art. 33. - A l'expiration du contrat conclu en application de l'article 31, le local est soumis aux dispositions des chapitres premier à III du titre premier de la loi n°..... du..... et les locaux à usage exclusivement professionnel aux dispositions de l'article 57 A et aux dispositions du code civil. » - *(Adopté.)*

« Art. 28. - Le dernier alinéa de l'article 34 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est ainsi rédigé :

« A l'expiration des contrats conclus en application des mêmes articles et portant sur des locaux à usage exclusivement professionnel, il est fait usage des dispositions de l'article 57 A et des dispositions du code civil. » - *(Adopté.)*

Article 29

M. le président. « Art. 29. - Il est inséré, dans la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, un article 41 bis ainsi rédigé :

« Art. 41 bis. - Il est créé, au sein du conseil départemental de l'habitat prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation, une commission spécialisée des rapports locatifs composée notamment de représentants des organisations représentatives au plan départemental de bailleurs, de locataires et de gestionnaires. »

Par amendement n° 130, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques, propose de supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. L'article 29 crée une commission spécialisée des rapports locatifs au sein des conseils départementaux de l'habitat prévus par le code de la construction et de l'habitation.

La commission des affaires économiques s'est interrogée sur l'utilité d'une telle disposition. La loi de décentralisation du 7 janvier 1983 avait, en créant le conseil départemental de l'habitat, effectué une simplification appréciable des structures chargées de missions de consultation dans le secteur du logement.

Le conseil départemental de l'habitat se substitue, en effet, à l'ensemble des commissions, comités et conseils départementaux existant en matière de logement.

Sa composition permet d'associer, sous la présidence du représentant de l'Etat dans le département, des représentants des collectivités locales, des professionnels et des représentants d'organisations d'usagers, de gestionnaires ou de bailleurs.

En outre, l'article R. 362-18 du code de la construction et de l'habitation précise que le conseil départemental de l'habitat peut créer en son sein des commissions spécialisées dont il fixe la durée, la composition et les attributions.

La commission des affaires économiques propose donc, afin de laisser à l'appréciation de ces comités la décision de créer une commission spécialisée dans les rapports locatifs, de supprimer l'article 29 de la présente proposition de loi.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je suis au regret de dire que la commission des lois est en désaccord avec la commission des affaires économiques, non pas sur le fond, mais simplement parce que nous serons amenés à examiner ultérieurement d'autres articles qui prévoient le fonctionnement des conseils ou des commissions départementales.

Or, l'affirmation qui figure à l'article 29 de la proposition de loi, qui insère un article 41 bis dans la loi de 1986, ne nous semble pas de mauvais augure, dans cette perspective.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement partage l'avis de la commission des lois.

En effet, il lui semble nécessaire de créer, à l'échelon départemental, une instance paritaire qui pourrait avoir à connaître des rapports locatifs. Or, la formule retenue par le texte dont nous sommes saisis présente l'avantage de rendre simplement obligatoire ce qui était une faculté du conseil départemental de l'habitat, sans ajouter de nouvelles structures à l'échelon départemental.

Cette procédure relativement allégée a donc été retenue, et le Gouvernement tient à ce que cette disposition soit confirmée par le Parlement.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Je demande la parole.

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

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Ce soir, je n'arrive pas à être très convaincant.

Pourtant, dans tous nos départements, il y a tellement de commissions, de comités, de structures de toutes sortes qu'en rajouter une ne me paraît pas raisonnable.

M. Henri Portier. Il a raison !

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Le bon sens voudrait qu'à l'intérieur des comités existants chaque département ait la liberté d'instituer des commissions spécialisées. Cela me paraît être logique et simple.

J'ai contre moi et la commission des lois et le Gouvernement, mais, courageusement, je maintiens mon amendement.

M. Philippe François. Très bien !

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 130.

M. Gérard Larcher. Je demande la parole, pour explication de vote.

M. le président. La parole est à M. Gérard Larcher.

M. Gérard Larcher. Nous soutenons le courage de M. le rapporteur pour avis, car nous avons estimé, dès le début, que le texte était trop généraliste. La logique veut effectivement que nous laissions à chaque commission départementale le soin de décider si elle a besoin ou non de cette commission spéciale. Nous nous plaignons sans cesse que nous généralisons trop, dans nos textes ; or, voilà une bouffée d'air, une initiative qui permet de s'adapter.

Il est vrai que, dans le département des Yvelines, il faudra sans doute une commission spéciale pour traiter de ces problèmes, mais, dans d'autres départements, une autre formule peut être envisagée.

Voilà pourquoi l'ensemble de notre groupe soutiendra l'amendement présenté par la commission des affaires économiques.

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

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

M. Robert Laucournet. Mes chers collègues (*M. Laucournet se tourne vers les travées du R.P.R.*), vous faites erreur ; c'est un amendement de suppression que vous soutenez. Vous n'allez pas créer quoi que ce soit, vous allez supprimer !

M. le rapporteur pour avis a contre lui la commission des lois, parfois, le Gouvernement, mais aussi des membres de la commission des affaires économiques, de ses amis, qui votent pour le texte de la commission des lois et qui sabordent allègrement tout ce qu'ils ont décidé en commission des affaires économiques. Je l'ai entendu, tout à l'heure ; il fallait le rappler.

Il n'est pas question, en l'espèce, de créer une autre instance, mais de faire fonctionner celles qui existent.

Nous avons déjà des comités départementaux de l'habitat. Ils fonctionnent bien ; nous avons l'habitude d'y siéger ; ils font la programmation des logements, la préprogrammation avant la fin de l'année et ils peuvent s'occuper des rapports locatifs. C'est une structure qui a fait ses preuves à l'échelon départemental.

En outre, cette création n'entraîne pas la constitution d'une structure nouvelle. La mise en place des commissions spécialisées des rapports locatifs peut s'effectuer très rapidement, sans charges nouvelles ou supplémentaires, et apporter aux locataires et aux bailleurs, puisqu'il s'agit d'une instance paritaire, tous les avantages qu'ils attendent de cette organisation.

M. William Chervy. Très bien !

M. Gérard Larcher. Nous avons bien compris. Je rassure notre collègue.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 130, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. En conséquence, l'article 29 est supprimé.

Article 30

M. le président. « Art. 30. - Il est inséré, dans la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, un article 41 *ter* ainsi rédigé :

« Art. 41 *ter*. - Des accords collectifs de location peuvent être conclus, pour un même secteur locatif, au sein de la commission nationale de concertation ou de chaque commission spécialisée des rapports locatifs prévue à l'article 41 *bis* entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires. Les accords ainsi conclus s'imposent aux organisations signataires et aux adhérents de ces organisations.

« Les secteurs locatifs sont les suivants :

« - logements appartenant ou gérés par les organismes d'habitation à loyer modéré ;

« - logements appartenant aux sociétés d'économie mixte, aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, aux collectivités publiques, aux sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction et aux filiales de ces organismes autres que celles mentionnées à l'alinéa ci-dessus ;

« - logements appartenant aux entreprises d'assurance, aux sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 relative aux sociétés immobilières conventionnées, aux sociétés immobilières d'investissement créées en application de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963 portant réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière, aux établissements de crédit et aux filiales de ces organismes autres que celles mentionnées aux deux alinéas ci-dessus ;

« - logements appartenant aux autres catégories de bailleurs.

« Ces accords portent notamment sur les suppléments de loyers pour les organismes d'habitation à loyer modéré, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.

« Les accords conclus au sein de la commission nationale de concertation font l'objet de la publication d'un avis au *Journal officiel* de la République française. A l'issue d'un délai d'un mois après cette publication et sauf opposition de la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un secteur, ou de la majorité des organisations représentatives des locataires, ils peuvent être rendus obligatoires, par décret, pour tous les logements du secteur locatif concerné. Le décret peut, après avis motivé de la commission nationale de concertation et sans modifier l'équilibre de l'accord, en distraire certaines clauses. »

Par amendement n° 131, M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques, propose, dans la première phrase du premier alinéa du texte présenté pour l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, de supprimer les mots : « ou de chaque commission spécialisée des rapports locatifs prévue à l'article 41 *bis* ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Par cohérence avec notre position sur l'article 29 créant des commissions départementales spécialisées des rapports locatifs, nous proposons de supprimer la référence aux accords conclus par ces commissions.

Le texte qui nous est proposé introduit, en effet, une confusion inopportune entre les accords qui pourraient être conclus par secteurs locatifs au plan national et les accords locaux prévus par l'article 31 de la proposition de loi.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination. Par conséquent, il paraît difficile d'émettre un avis défavorable.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement fait la même observation. Il aurait préféré que le précédent amendement ne soit pas adopté, mais, comme il l'a été, cet amendement de coordination s'impose sans doute.

J'ajoute, à l'adresse de M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques, qu'il n'a pas autant de peine qu'il le disait voilà quelques instants pour convaincre ses amis. Hélas ! il m'arrive de ne pas avoir plus de chance

que lui. Je l'ai soutenu dans l'amendement n° 129 mais nous n'avons ni l'un ni l'autre réussi à emporter l'adhésion du Sénat. *(Sourires.)*

M. Gérard Larcher. Un partout !

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

Je mets aux voix l'amendement n° 131, accepté par la commission et par le Gouvernement.

M. Jean-Luc Bécart. Le groupe communiste vote contre. *(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques.

Le premier, n° 24, est présenté par M. Dejoie, au nom de la commission des lois.

Le second, n° 132, est déposé par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques.

Tous deux tendent à supprimer le sixième alinéa du texte proposé pour l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 24.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Inutile de dire combien la commission des lois est heureuse de constater cette convergence de points de vue.

L'amendement n° 24 tend à supprimer le sixième alinéa du texte proposé par l'article 30 pour l'article 41 *ter* de la loi de 1986, tout simplement parce qu'il est fait référence à un certain nombre de collèges dans l'ensemble du texte, et notamment à un quatrième collège. Manifestement, cela n'a jamais servi à rien puisque aucun accord n'a jamais pu être conclu dans un tel secteur.

En conséquence, la commission des lois considère que le maintien de cette disposition est non seulement inutile mais également superfétatoire : elle ne répond pas à une réalité.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 132.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Comme la commission des lois, nous proposons également de supprimer ce sixième alinéa. En effet, les bailleurs privés, qui se caractérisent par l'hétérogénéité de leur situation personnelle et de leurs objectifs, ne sont pas à même, comme les bailleurs institutionnels, de négocier de tels accords collectifs.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements identiques n°s 24 et 132 ?

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement n'est pas favorable à ces amendements.

Il est conscient que les textes en vigueur n'ont pas permis, effectivement, la conclusion d'accords. Pour autant, pourquoi en conclure que la situation est définitivement figée ?

Le Gouvernement comprendrait la position des deux commissions si le texte en question imposait une obligation. Or ce n'est qu'une faculté qui est ouverte. C'est un encouragement, voire une incitation au dialogue et à la concertation. Le Gouvernement est donc attaché au maintien de cette disposition. Peut-être, à très court terme, une application ne sera-t-elle pas possible, mais, si elle devait l'être, il serait dommage de s'en priver.

J'ai le souvenir d'une situation, dans mon propre département, quelque peu comparable. Les employeurs de personnels de maison, très hétérogènes, très indépendants, très dispersés par nature, ont estimé un jour devoir constituer entre eux une structure de coordination. Un dialogue s'est instauré et, paradoxalement, ce sont les employeurs qui, en organisant ainsi, ont incité les employés à en faire autant. Les deux parties y ont finalement trouvé des raisons de progresser ensemble.

J'ai cet exemple en mémoire. Je ne désespère donc pas que puisse s'instaurer un jour, entre bailleurs privés individuels et locataires, une telle structure.

Telle est la raison pour laquelle le Gouvernement souhaite que cette disposition soit maintenue dans le texte.

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

Je mets aux voix les amendements identiques n°s 24 et 132, repoussés par le Gouvernement.

(Les amendements sont adoptés.)

M. le président. Je suis maintenant saisi de deux amendements identiques.

Le premier, n° 25, est présenté par M. Dejoie, au nom de la commission des lois.

Le second, n° 133, est présenté par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques.

Tous deux tendent à supprimer le dernier alinéa du texte proposé pour l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. »

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 25.

M. Luc Dejoie, rapporteur. On trouve dans le texte proposé par cet article des choses quelque peu étonnantes.

Il y est dit, en effet, que des accords peuvent être conclus au sein de la commission nationale de concertation, qu'ils peuvent être rendus obligatoires par un décret, lequel peut d'ailleurs en distraire certaines clauses.

Il me semble pourtant que, lorsque deux parties se mettent d'accord sur un texte déterminé, cela signifie que l'ensemble des éléments de cet accord sont liés. Le fait de rendre possible le retrait par un tiers de telle ou telle clause de l'accord dénature, à mon sens, l'accord lui-même et empêche les deux parties de s'estimer satisfaites, alors même que l'accord peut être rendu obligatoire au niveau national.

C'est pourquoi la commission des lois a pensé qu'il était judicieux de proposer la suppression du dernier alinéa du texte présenté par l'article 30.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour présenter l'amendement n° 133.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Pour les mêmes raisons que la commission des lois, et parce que nous considérons que cette procédure d'extension des accords collectifs de location par voie réglementaire est incompatible avec la nature contractuelle des relations entre bailleurs et locataires, nous proposons de supprimer cette possibilité.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n°s 133 et 25 ?

M. Louis Besson, ministre délégué. Je précise, s'agissant de l'observation de M. le rapporteur de la commission des lois marquant son étonnement face à une telle rédaction, qu'il s'agit d'une rédaction qui s'est voulue symétrique par rapport à celle qui est en vigueur pour les dispositions applicables aux conventions collectives. Il n'y a donc pas innovation particulière en la matière.

Sur le fond, le Gouvernement est défavorable à ces deux amendements parce qu'ils visent à faire en sorte que les accords nationaux ne puissent être rendus obligatoires par décret. Si l'on veut donner un pouvoir réel à la commission de concertation qui, pour certains problèmes généraux, est à l'évidence le lieu de discussion et de décision le plus pertinent, il faut que le Gouvernement puisse donner tous les effets de droit possibles aux accords qui pourraient intervenir au sein de cette commission.

D'ailleurs, cette possibilité est strictement encadrée puisqu'elle n'existe pas s'il n'y a pas adhésion à l'accord de la majorité des organisations des bailleurs d'un secteur et de la majorité des organisations de locataires.

La rédaction du texte prévoit donc que l'accord ne peut être rendu obligatoire que s'il fait réellement l'objet d'un large consensus. En conséquence, aucune inquiétude à ce sujet n'est fondée, du moins aux yeux du Gouvernement.

Dans la défense du précédent amendement, je n'ai pas été convaincant, bien qu'ayant évoqué un exemple local relatif à une autre profession. Vous me permettez d'en faire de même à l'occasion de ces deux amendements. Chacun d'entre vous, en effet, se souvient que, dans la dernière décennie, nous avons connu les accords Delmont. Ces accords avaient été signés par la quasi-totalité des organisations de bailleurs et de locataires. A l'époque, tout le monde avait regretté que ces dispositions n'aient pu s'imposer à tous. Avec la rédaction qui vous est aujourd'hui proposée, cette possibilité aurait existé.

Compte tenu de toutes les protections qui sont prévues, le Gouvernement est dans l'impossibilité de rendre obligatoire un accord si une majorité d'organisations soit de locataires soit de bailleurs s'y opposent. Je pense ainsi avoir apaisé les craintes des deux commissions.

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

Je mets aux voix les amendements identiques nos 25 et 133, repoussés par le Gouvernement.

(Les amendements sont adoptés.)

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

Je mets aux voix l'article 30, modifié.

M. Jean-Luc Bécart. Le groupe communiste vote contre.

M. Robert Laucournet. Le groupe socialiste également.

(L'article 30 est adopté.)

Article 31

M. le président. « Art. 31. - Les deux premiers alinéas de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée sont ainsi rédigés :

« Les bailleurs de logements visés à l'article 41 *ter* peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine. Ces accords portent notamment sur les loyers, les suppléments de loyers pour les organismes d'habitation à loyer modéré, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun. » - (Adopté.)

Article 32

M. le président. L'article 32 a été supprimé par l'Assemblée nationale.

Article 33

M. le président. « Art. 33. - Il est inséré, dans la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, un article 57 A ainsi rédigé :

« Art. 57 A. - Le contrat de location d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel est conclu pour une durée au moins égale à six ans. Il est établi par écrit.

« Au terme fixé par le contrat et sous réserve des dispositions du troisième alinéa du présent article, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée.

« Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois.

« Le locataire peut, à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois.

« Les notifications mentionnées au présent article sont effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier. »

Par amendement n° 174, MM. Guenier, Arzel et Caron proposent, à la fin du deuxième alinéa du texte présenté par cet article pour l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986, de remplacer les mots : « pour la même durée », par les mots : « pour la durée fixée contractuellement en l'espèce ».

La parole est à M. Caron.

M. Paul Caron. S'agissant d'un bail purement professionnel, on peut comprendre la nécessité de fixer à six ans la durée du bail initial.

En revanche, il n'est pas souhaitable que la loi définitive la durée de la tacite reconduction. Il faut - nous semble-t-il - laisser aux parties le soin de la fixer contractuellement, afin de ne pas créer de rigidité inutile.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. D'aucuns seront parfaitement satisfaits en constatant que l'Assemblée nationale reconnaît un droit tout particulier en matière de locaux professionnels. Après tout, cela rendra service à nombre de professionnels, libéraux en particulier.

M. Robert Laucournet. Ou autres !

M. Luc Dejoie, rapporteur. Quant à l'amendement n° 174, il n'est guère possible d'y être favorable. compte tenu de ce qui s'est dit à deux ou trois reprises dans cette assemblée.

En effet, nous avons expliqué - le Sénat s'est prononcé en ce sens - que la tacite reconduction implique obligatoirement des conditions identiques, notamment de durée, à celles qui étaient prévues dans le contrat initial. On ne peut donc pas

accepter une durée différente, sinon il s'agit non plus de tacite reconduction, mais de reconduction contractuelle, ce qui est différent.

Je ne pense pas que cela provoque des difficultés majeures, mais si nous voulons respecter les grands principes juridiques, il faut décider que, qui dit tacite reconduction dit automatiquement conditions équivalentes, notamment de durée.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Monsieur le président, l'avis du Gouvernement est conforme à celui que vient de donner la commission des lois, par la voix de son rapporteur.

En effet, le texte proposé vise à garantir une plus grande stabilité aux professionnels pour les locaux qu'ils occupent. Notre intention est de lutter contre la trop grande précarité subie par cette catégorie de titulaires de baux, précarité qui n'est pas très favorable à l'exercice ou à la poursuite d'une activité.

Estimant, pour les raisons mêmes qui viennent d'être développées, que la reconduction doit porter sur une durée identique, le Gouvernement n'est pas favorable à l'amendement n° 174.

M. le président. Monsieur Caron, l'amendement n° 174 est-il maintenu ?

M. Paul Caron. Je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 174 est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 33.

(L'article 33 est adopté.)

Article 34

M. le président. « Art. 34. - L'article 57 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est abrogé.

« Les bénéficiaires des dispositions de l'article susvisé sont réputés, à la date de publication de la présente loi, titulaires à titre personnel, pour le local en cause, d'une autorisation d'usage professionnel, à la condition d'en faire la déclaration à la préfecture du lieu du local dans un délai de trois mois à compter de la même date. »

Je suis saisi de deux amendements identiques.

Le premier, n° 26, est présenté par M. Dejoie, au nom de la commission des lois.

Le second, n° 134, est déposé par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques.

Tous deux tendent à supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 26.

M. Luc Dejoie, rapporteur. L'amendement n° 26 tend effectivement à supprimer l'article 34 et, surtout, à faire en sorte que demeure en vigueur l'article 57 de la loi de 1986.

Comme je l'ai dit à de nombreuses reprises au cours de ce débat, la stabilité des textes est un élément majeur, dans l'intérêt même de ceux auxquels ils s'appliquent. Il n'a pas été nécessairement facile de mettre au point celui de 1986 concernant les sociétés civiles professionnelles et les professionnels libéraux, et revenir aussi rapidement sur cette législation ne paraît pas souhaitable.

C'est pourquoi la commission des lois propose au Sénat de supprimer l'article 34.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 134.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Sur ce point, la commission des affaires économiques rejoint la commission des lois.

En effet, nous ne saurions être favorables à l'abrogation de l'article 57 de la loi du 23 décembre 1986, puisque celui-ci, sans entraîner une multiplication abusive de la transformation des locaux d'habitation en locaux professionnels, a permis aux professionnels libéraux de se regrouper dans des cabinets plus importants, et qu'il constitue une disposition équilibrée et favorable aux professions libérales françaises, face à la concurrence internationale.

Voilà pourquoi nous vous proposons de supprimer l'article 34.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement est défavorable aux deux amendements.

Je rappelle que l'article 57 de la loi du 23 décembre 1986 a ouvert un droit d'installation, sans contrôle aucun, au bénéfice de certaines professions réglementées, organisées notamment en sociétés civiles professionnelles.

Cette disposition qui, paradoxalement, avantagait les structures professionnelles les mieux organisées, et sans doute les plus solides, est apparue discutable et dangereuse dans la pratique : discutable par l'inégalité de traitement qu'elle introduisait au détriment des professionnels libéraux voulant exercer à titre individuel ; dangereuse pour l'habitation, par l'effet de réduction du parc qu'elle a notablement entraîné.

Je rappelle, d'ailleurs, que cette disposition n'avait été admise par le Gouvernement de l'époque qu'avec une réserve : que soit opéré rapidement un bilan de ses effets. Ce bilan, s'agissant du logement qui est l'objet de nos travaux, est, globalement, très négatif.

En effet, comme je l'ai déjà indiqué à l'Assemblée nationale, ce sont 40 000 mètres carrés d'habitation qui, chaque année, sont transformés en bureaux ou en locaux à usage professionnel. Ce sont les superficies que l'on connaît, mais tout le monde s'accorde à dire qu'en réalité il s'agit du double. Une évolution aussi inquiétante doit être d'autant plus contrôlée que certains ont cru devoir interpréter d'une manière particulièrement souple, pour ne pas dire laxiste, l'article 57.

Sans que la bonne foi des uns et des autres soit en cause, il n'est pas contestable que nombre de professionnels ont saisi toutes les possibilités offertes par ce texte. Le Gouvernement, faisant écho en cela aux réserves qu'avait exprimées M. Méhaignerie lui-même lorsque cet amendement parlementaire lui avait été présenté, entend revenir à un dispositif qui permette les contrôles nécessaires sans pour autant constituer un obstacle à l'exercice de professions libérales dont l'intérêt ne peut être que reconnu. J'ai d'ailleurs eu l'occasion, dans mon propos liminaire, de préciser notre volonté d'équilibre en ce domaine comme dans d'autres.

Chacun peut convenir qu'une des causes de la situation difficile que nous connaissons tient à la contraction de l'offre. Or, là, nous sommes en présence de l'une des causes de cette contraction, qui explique la tension qui existe et qui nous oblige à prendre des mesures.

C'est une solution de facilité que cet amendement parlementaire avait retenue. Il est vrai que se pose un problème d'accueil de ces professionnels, mais doit-on le résoudre par un changement d'affectation des locaux réservés à l'habitation, alors que, par ailleurs, on sait que la situation est très tendue et que se manifeste une « surchauffe » que vous êtes nombreux à souhaiter réduire ?

A cet égard, je répéterai ce que j'ai dit à l'Assemblée nationale, à savoir qu'il faut tout faire pour inciter les collectivités territoriales à prendre leurs responsabilités et à ne pas choisir des solutions de facilité.

Personnellement, en tant que maire d'une petite commune, mais qui a connu une forte croissance démographique, j'ai eu l'occasion d'accueillir tous les professionnels libéraux, en particulier toutes les professions de santé, médicales ou paramédicales. J'ai observé que ces professionnels qui venaient s'installer éprouvaient de grandes difficultés et devaient louer des locaux un peu n'importe où, parfois au cinquième étage d'un immeuble sans ascenseur, alors que leur clientèle était composée, pour partie, de personnes âgées ou handicapées. Incontestablement, les conditions matérielles de leur établissement n'étaient satisfaisantes ni pour eux-mêmes ni pour leur clientèle.

La commune, sur ma proposition et en accord avec eux, a réalisé des locaux, édifiés grâce à des financements qui ne venaient pas en concurrence avec ceux qui étaient réservés au logement. Le résultat est que ces professionnels ont pu se regrouper et faire des économies de gestion. Leurs cabinets sont des éléments attractifs pour la commune concernée - leurs usagers bénéficient d'une accessibilité tout à fait intéressante - et ils développent leurs activités selon le mode d'exercice de leur choix, en l'occurrence le mode libéral, en disposant de baux de carrière.

Mesdames, messieurs les sénateurs, ce qui est possible dans une petite commune au potentiel fiscal dérisoire ne pourrait-il pas l'être dans nos capitales où le problème se pose ? En effet, chacun connaît leurs moyens et leurs capacités : il faut

simplement faire preuve d'un peu d'imagination, de volonté, et moins recourir à une solution de facilité si nocive à la satisfaction des besoins pourtant essentiels dans le domaine du logement.

Je souhaite que le Sénat puisse approfondir sa réflexion dans ce domaine et rejoindre le Gouvernement dans ses conclusions. (*Applaudissements sur les travées socialistes.*)

M. le président. Je vais mettre aux voix les amendements identiques nos 26 et 134.

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

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Monsieur le ministre, je suis d'accord avec vous sur le fait qu'il ne convient pas d'adopter des solutions de facilité. Cela dit, faire voter un texte de loi qui édicte des interdictions, c'est aussi, me semble-t-il, une solution de facilité, laquelle empêche les professionnels libéraux, surtout les plus jeunes, de s'installer !

Il pourrait appartenir à d'autres de trouver une solution. Qui, dans cette assemblée, pourrait s'opposer à une telle démarche ? L'adoption d'un texte de loi qui rend pratiquement impossible l'installation de cabinets professionnels ne constitue-t-elle pas également une solution de facilité ?

M. Jean-Luc Bécart. Je demande la parole, pour explication de vote.

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

M. Jean-Luc Bécart. Monsieur le ministre, je n'ai pas bien compris votre motivation.

Les sénateurs communistes considèrent - c'est peut-être le principal élément que nous retenons - que le retour à l'auto-risation préfectorale aura pour conséquence de limiter l'installation de nouveaux cabinets de professions libérales notamment d'avocats, créant ainsi une inégalité professionnelle inacceptable pour l'exercice de ces professions.

Une fois n'est pas coutume, nous voterons cet amendement de suppression n° 26.

M. Louis Besson, ministre délégué. C'est la rénovation !

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

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

M. Michel Caldaguès. Monsieur le ministre, en parlant des grandes capitales, vous avez évoqué implicitement le problème de Paris. Lorsque nous examinerons l'article 34 bis, je vous répondrai sur les responsabilités que prend le maire de Paris, alors que l'Etat ne fait rien, malgré la demande des élus parisiens, pour éviter les abus en matière de transformation de locaux d'habitation en locaux professionnels ou en bureaux.

J'aurais beaucoup à dire sur ce sujet. Je pourrais vous montrer la correspondance que j'entretiens régulièrement avec le préfet de Paris.

L'article 34 pose un problème délicat. A mon sens, tant l'abrogation de l'article 57 de la loi du 23 décembre 1986 que les amendements de suppression proposés par les deux commissions sont des solutions beaucoup trop manichéennes. J'appelle de tous mes vœux une solution plus réfléchie.

Monsieur le ministre, vous avez indiqué qu'il ne vous semblait pas légitime d'opérer une différence entre les professionnels libéraux et les sociétés civiles professionnelles.

C'est le texte que vous défendez qui opère une différence. Si l'article 34 est adopté dans sa rédaction actuelle, vous placez dans une situation tout à fait défavorable les sociétés civiles professionnelles, à un moment où leur constitution a été encouragée par le législateur et où elles sont devenues nécessaires pour faire face notamment à la concurrence des grands cabinets internationaux. A cet égard, nos cabinets professionnels sont plutôt dans une position de faiblesse.

Par conséquent, une solution qui, d'un trait de plume, ignore le problème des sociétés civiles professionnelles à Paris ou ailleurs est une mauvaise solution.

N'est pas non plus une bonne solution un amendement qui nie le problème, car l'application de l'article 57 de la loi du 23 décembre 1986 a donné lieu à des abus, que nous, maires d'arrondissement à Paris, essayons de pourchasser et d'éviter. Tous les jours, c'est une de nos principales préoccupations.

Certes, des abus ont eu lieu. Il faut trouver une rédaction qui permette de donner une place à la fois aux sociétés civiles professionnelles et aux professionnels libéraux, et qui pose des conditions pour éviter les abus. Il faut aussi que le Gouvernement s'engage à diligenter les poursuites judiciaires en cas d'abus.

La municipalité de Paris demande fréquemment au représentant de l'Etat de saisir le ministère public pour des infractions commises à l'encontre de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation. Il n'est pas rare que ces demandes ne soient pas suivies d'effet. Nous le déplorons tous les jours.

Nous demandons, monsieur le ministre, que des dispositions qui n'ignorent pas totalement le problème soient appliquées avec rigueur.

Vous devez définir les conditions qui soient acceptables pour ménager les deux aspects du problème. Vous devez veiller à ce qu'elles soient respectées, alors qu'elles sont souvent bafouées. J'y reviendrai à propos de l'article 34 bis.

C'est pourquoi tout le monde aura bien compris que je ne puis me résoudre à voter l'abrogation de l'article 57 de la loi du 23 décembre 1986, à voter l'amendement de suppression de l'article 34. Par conséquent, je m'abstiendrai, en espérant que la solution équilibrée que j'appelle de tous mes vœux sera trouvée.

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

Je mets aux voix les amendements identiques nos 26 et 134, repoussés par le Gouvernement.

(Les amendements sont adoptés.)

M. le président. En conséquence, l'article 34 est supprimé.

Article 34 bis

M. le président. « Art. 34 bis. - I. - Le cinquième alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est complété par les phrases suivantes : « Cette autorisation est accordée à titre personnel et pour la surface et le local considérés. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, pour quelque raison que ce soit, à l'activité du bénéficiaire dans ce local. »

« II. - Les sixième, septième et huitième alinéas de l'article L. 631-7 précité sont abrogés. »

« III. - Le même article L. 631-7 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Sur le territoire de la commune de Paris, pour les locaux d'une surface habitable supérieure à 40 mètres carrés, l'autorisation visée au présent article ne peut être accordée que moyennant une compensation par affectation à l'habitation d'un local faisant légalement l'objet d'un autre usage, pour une surface au moins équivalente, situé dans le même arrondissement ou dans un arrondissement limitrophe. Cette compensation n'est pas exigible lorsque les locaux sont destinés à être utilisés par une association reconnue d'utilité publique ou lorsqu'ils sont destinés à l'usage visé à l'alinéa suivant.

« Dans les communes comprises dans le champ d'application du présent article, à l'exception de Paris, l'utilisation par une même personne d'un même local d'habitation comme lieu d'exercice d'une profession, qui ne peut à aucun moment revêtir un caractère commercial, et comme résidence est soumise à une déclaration préalable auprès du représentant de l'Etat dans le département. »

« IV. - Dans le premier alinéa de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : " de 1 000 francs à 150 000 francs " sont remplacés par les mots : " de 50 000 francs à 5 000 000 de francs ".

« V. - Dans le deuxième alinéa du même article L. 651-2, les mots : " statuant en référé ; " sont remplacés par les mots : " statuant en la forme des référés ; sa décision est exécutoire par provision ".

« VI. - Dans le quatrième alinéa du même article L. 651-2, les mots : " Passé ce délai " sont remplacés par les mots : " Faute d'exécution dans ce délai, le montant maximum de l'amende prévu au premier alinéa du présent article est porté au double et ".

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

Les trois premiers sont identiques.

Le premier, n° 27, est présenté par M. Dejoie, au nom de la commission des lois.

Le deuxième, n° 144, est déposé par M. Lederman, Mme Frayssse-Cazalis, MM. Bécart, Pagès et Minetti, les membres du groupe communiste et apparenté.

Le troisième, n° 167, est présenté par MM. François, Simonin et les membres du groupe du Rassemblement pour la République.

Tous trois tendent à supprimer cet article.

Le quatrième amendement, n° 135, présenté par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques, vise à rédiger comme suit l'article 34 bis :

« I. - Le sixième alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les deux alinéas suivants :

« Dans les communes comprises dans le champ d'application du présent article, à l'exception de Paris, l'utilisation par une même personne d'un même local d'habitation, comme lieu d'exercice d'une profession, qui ne peut à aucun moment revêtir un caractère commercial, et comme résidence est soumise à une déclaration préalable auprès du représentant de l'Etat dans le département.

« Sur le territoire de la commune de Paris, cette utilisation est subordonnée à l'autorisation du représentant de l'Etat dans le département. »

« II. - Dans le quatrième alinéa de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : " Passé ce délai ", sont remplacés par les mots : " Faute d'exécution dans ce délai, le montant maximum de l'amende prévu au premier alinéa est porté au double et ".

Le cinquième, n° 100, présenté par M. Cartigny, a pour objet de supprimer le paragraphe III de cet article.

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 27.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Dans la logique du vote qui vient d'intervenir, l'amendement n° 27 prévoit la suppression de l'article 34 bis.

Si je comprends bien les raisons évoquées par notre collègue M. Caldaguès dans une partie de son propos, il faudrait tout simplement rendre au maire de Paris la totalité des pouvoirs de police détenus par l'ensemble des autres maires des 36 000 communes de France. Cela réglerait peut-être la question.

M. Michel Caldaguès. Malheureusement, non !

M. Luc Dejoie, rapporteur. A partir du moment où il faut réfléchir sur un texte qui permette de satisfaire les professions libérales en évitant de trop nombreuses transformations, il semble souhaitable d'en rester à la loi de 1986, plutôt que d'adopter un nouveau texte qu'il faudrait de nouveau modifier à l'issue de notre recherche.

Par conséquent, laissons donc le texte en l'état, afin de ne pas gêner nos prochaines réflexions.

M. le président. La parole est à M. Bécart, pour défendre l'amendement n° 144.

M. Jean-Luc Bécart. L'article 34 bis, introduit à l'Assemblée nationale sur votre proposition, monsieur le ministre prévoit que, pour les locaux d'une surface habitable supérieure à 40 mètres carrés, la dérogation ne peut être accordée que moyennant une compensation.

Ce système de compensation crée une discrimination puisqu'il favorise les cabinets déjà installés ou ayant une puissance financière, immobilière ou relationnelle.

C'est pour supprimer cette discrimination que mon ami M. Charles Lederman a proposé de déposer cet amendement ayant pour objet de supprimer l'article 34 bis.

Bien entendu, il aurait souhaité présenter lui-même cet amendement, mais, étant retenu par d'autres obligations, il m'a fourni ces éléments d'information.

Les dispositions que vous prévoyez, monsieur le ministre, ne dissuaderont pas les grands cabinets internationaux de venir s'installer à Paris. En revanche, l'article 34 bis aurait pour effet d'interdire l'installation dans la capitale de jeunes avocats, puisque les avocats inscrits au barreau de Paris doivent obligatoirement avoir leur cabinet dans cette ville.

S'il nous semble, certes, important de limiter la multiplication des transformations des locaux d'habitation en locaux professionnels, le moyen choisi ne nous paraît absolument pas adapté. Nous souhaitons donc que l'article 34 bis soit supprimé.

M. le président. La parole est à M. François, pour défendre l'amendement n° 167.

M. Philippe François. Il arrive parfois, comme le disait notre collègue communiste, que nous nous entendions sur certains points. La suppression de l'article 34 bis, comme le disait tout à l'heure M. le rapporteur, est totalement justifiée.

Je voudrais ajouter une observation personnelle : je suis sénateur de Seine-et-Marne, département voisin de Paris, qui subit, par conséquent, les pressions exercées par la ville de Paris en vue de son extension.

Nous sommes en présence de contradictions.

N'est-ce pas le premier gouvernement socialiste qui a souhaité que l'on développe les grandes villes nouvelles, que l'on crée des Eurodisneyland, que l'on fasse de l'agglomération parisienne la première capitale d'Europe ? Je ne lui fais pas de reproches à cet égard.

Seulement, si l'on souhaite que Paris devienne la capitale européenne, je le souhaite aussi, des dispositions doivent être prises pour faciliter l'installation de cabinets individuels ou collectifs d'avocats, de médecins, que sais-je encore ?

Nous ne pouvons pas imaginer que la ville de Paris, qui va certainement devenir la plus belle et la plus grande ville d'Europe occidentale, ait une politique restrictive quant à l'installation des professions libérales.

Par conséquent, je souscris aux observations formulées tout à l'heure par M. le rapporteur en faveur de la suppression de l'article 34 bis.

Je comprends très bien la préoccupation du maire du premier arrondissement, mon ami M. Caldaguès, mais on ne peut pas avoir un avis dans un sens et un avis dans l'autre ; il faut savoir ce que l'on veut.

On nous dit tous les jours que le Parlement européen s'ennuie à Strasbourg - j'espère qu'il n'y a pas d'Alsaciens ici ! - et qu'il souhaiterait s'installer à Paris. Peut-être cela se réalisera-t-il ? Je n'en sais rien ! Toujours est-il qu'on y fait allusion.

Si le Parlement européen vient s'installer à Paris, il faudra prendre mille et une dispositions ! La Commission restera à Bruxelles, bien sûr, mais toutes les retombées économiques, sociales, internationales se manifesteront à Paris.

Vous savez mieux que quiconque, monsieur le ministre, qu'actuellement les Japonais achètent à Paris des milliers de mètres carrés de bureaux. Ils ne sont pas plus sots que d'autres. Les industries japonaises sont à la pointe des techniques. S'ils procèdent à ces achats, c'est qu'il y a une raison.

Par conséquent, c'est à contre-cœur que je vais dans le sens opposé à mon ami Caldaguès.

Comme le propose la commission des lois, il faut supprimer cet article 34 bis.

Il reste que le Gouvernement a une grande responsabilité en n'appliquant pas les textes, quand il y a des abus tels que ceux qu'a évoqués notre collègue Caldaguès.

Le Gouvernement doit faire des suggestions et apporter des solutions au problème de l'habitat dans cette grande agglomération, sans limiter pour autant la possibilité pour les professions libérales de se développer comme elles doivent le faire dans la perspective du grand marché européen et même du grand marché mondial.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 135.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. En l'occurrence, il existe deux sortes de médecins : ceux qui amputent et ceux qui essaient de replâtrer. Je ne suis pas sûr, je l'avoue, que ma méthode soit la meilleure, mais celle qui nous est proposée me paraît relever de l'image du bébé que l'on jette avec l'eau du bain. En effet, cet article 34 bis comporte tout de même quelques bons éléments.

C'est la raison pour laquelle la commission des affaires économiques vous propose une nouvelle rédaction de cet article, qui en supprime les dispositions excessivement contraignantes et revient au texte des articles L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, sous réserve de deux modifications.

S'agissant de l'utilisation d'un local d'habitation comme lieu d'exercice d'une profession, la rédaction proposée par la commission des affaires économiques conserve le principe de l'allègement de la procédure prévu dans la proposition de loi : si, à Paris, cette utilisation reste soumise à autorisation, dans les communes de plus de 10 000 habitants et dans celles qui sont situées dans un rayon de cinquante kilomètres au-delà des limites de Paris, elle sera subordonnée à une simple déclaration préalable.

En ce qui concerne les sanctions applicables aux infractions, la commission des affaires économiques n'a pas estimé souhaitable de rehausser le montant des amendes, qui nous a paru par ailleurs tout à fait excessif, mais elle a retenu le principe de leur doublement lorsque le contrevenant n'a pas remis en état et réaffecté à leur usage antérieur les locaux irrégulièrement transformés.

M. le président. La parole est à M. Cartigny, pour défendre l'amendement n° 100.

M. Ernest Cartigny. Cet amendement, qui relève plus de la médecine que de la chirurgie, tend à permettre aux professions libérales d'exercer normalement leur activité, en particulier sur le territoire de la Ville de Paris.

L'article 34 bis, qui résulte de l'adoption, par l'Assemblée nationale, d'un amendement du Gouvernement, prévoit, dans son paragraphe III, de fixer à quarante mètres carrés la surface maximale pouvant être occupée par une profession libérale à Paris sans le paiement d'une compensation financière, le montant de ces compensations financières étant par ailleurs lourdement augmenté.

Imaginons que des avocats souhaitent exercer à Paris. La loi leur fait obligation d'y avoir leur cabinet. Pourront-ils faire face à la concurrence de cabinets internationaux et à la concurrence européenne s'ils doivent se contenter de quarante mètres carrés ou payer une compensation financière exorbitante ? A l'évidence, non. C'est pourquoi cette disposition restrictive nous paraît très dangereuse. Elle devrait donc être écartée par la suppression du paragraphe III de l'article 34 bis, comme le propose l'amendement que je défends.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 135 et 100 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission des lois ne peut, malheureusement, donner un avis favorable à l'amendement n° 135 puisqu'elle propose la suppression de l'article 34 bis.

Quant à l'amendement n° 100, qui vise à supprimer le paragraphe III de l'article 34 bis, il est satisfait par l'amendement n° 27 qui a pour objet de supprimer ledit article. Le paragraphe III disparaîtra donc et il n'y aura plus de problème pour l'auteur de l'amendement n° 100.

M. Robert Laucournet. C'est la mort totale ! (Sourires.)

M. Luc Dejoie, rapporteur. Plutôt que l'amputation ! (Nouveaux sourires.)

Je voudrais revenir sur un propos que j'ai tenu, qui n'est peut-être qu'une simple évocation. Le fait d'en rester à la loi de 1986 n'empêche nullement qu'une réflexion ait lieu pour essayer de parvenir à résoudre les difficultés rencontrées. Dans ce domaine, je le répète, nous ne pourrions qu'être tous d'accord. Mais l'adoption d'une nouvelle disposition assortie de sanctions non pas démesurées, mais inapplicables est une façon d'enterrer le problème. C'est une facilité. Ce n'est pas le bon moyen de le régler. Restons-en donc, je le répète, au système en vigueur depuis 1986...

M. Michel Caldaguès. Certainement pas !

M. Luc Dejoie, rapporteur. ... et que certains s'assoient autour d'une table pour réfléchir à ce qu'il faut entreprendre pour améliorer la situation, tant dans l'intérêt de ces professionnels que dans celui des légitimes exigences et demandes des grandes agglomérations directement concernées.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Nous ne nous sommes guère éloignés, vous en conviendrez, monsieur le président, du problème posé par la précédente série d'amendements. Permettez-moi, avant de donner l'avis du Gouvernement sur ces différents amendements, de faire écho aux propos tenus par M. Caldaguès, qui m'ont personnellement beaucoup intéressé.

Si un certain nombre d'abus existent - il les a d'ailleurs dénoncés - face auxquels le représentant de l'Etat à Paris serait resté inactif alors qu'il aurait eu la possibilité d'intervenir, doutant, compte tenu de la motivation que je lui connais pour le dossier du logement, qu'il puisse s'agir, en personne, du représentant de l'Etat au plus haut niveau, à Paris, je souhaiterais que M. Caldaguès veuille bien me faire parvenir une copie des correspondances auxquelles il a fait allusion. Il m'instruirait ainsi beaucoup en me permettant de prendre connaissance de la teneur exacte des abus qu'il citait, d'autant que je ne mets pas en doute la sincérité de son propos lorsqu'il a indiqué sa volonté de rechercher des solutions pour combattre lesdits abus.

M. Caldaguès et d'autres intervenants conviendront de deux choses. Tout d'abord, en cette matière, personne ne peut nier que deux besoins concurrents existent. Nous débattons depuis un certain nombre d'heures des besoins en logements puis surgit dans la discussion le problème des besoins en locaux professionnels pour certaines professions. Le problème avait été créé par un amendement d'origine parlementaire, et non par le gouvernement de l'époque.

Dès lors qu'il y a concurrence entre deux besoins, il faut bien prendre parti. Personnellement, j'accepte que l'on me fasse grief de prendre le parti du logement, le parti de ceux qui souhaitent pouvoir vivre dans le logement de leur choix. C'est ma mission. Qu'il existe néanmoins d'autres besoins qui méritent de recevoir une solution adaptée, j'en conviens pleinement.

Si, tout à l'heure, mon propos était quelque peu enflammé, c'est parce que, à l'origine, je suis essentiellement un élu rural et je veux bien parler sous le contrôle du rapporteur de la commission des affaires économiques.

Nous pouvons, l'un et l'autre, témoigner de ce qui se passe dans des communes qui ont cent, cent cinquante ou deux cents habitants. Elles sont des acteurs contraints et forcés de la vie économique locale.

Certaines communes doivent créer au prix de leur effort contributif propre, un commerce polyvalent car, sans leur intervention, il n'y aurait plus de commerces à proximité.

D'autres communes, parce que la distribution de carburant n'est plus assurée dans la moitié d'un canton, prennent l'initiative de créer une station de distribution.

Démunies de moyens mais animées d'une volonté de survivre à tout prix, ces communes s'engagent dans des programmes qui sont sans commune mesure avec leurs capacités car elles doivent faire face aux besoins.

Or qu'observons-nous dans les villes dont nous envions souvent les capacités ? Elles peuvent profiter d'évolutions extrêmement favorables qui induisent des retombées fiscales considérables. Elles ne trouveraient pas de par leur propre volonté, leurs propres capacités et leur propre imagination et une réponse à ce type de problèmes ? Il faudrait qu'elles acceptent un grignotage permanent de leur parc de logements alors qu'elles savent que c'est en réduisant l'offre que nous arrivons aux tensions que, par ailleurs, elles déplorent, et dont les bénéficiaires d'aujourd'hui seront les victimes de demain ?

Les lettres que nous recevons au ministère du logement, qui dénoncent la situation faite aux personnes installées dans les grandes villes où l'on constate cette surchauffe des loyers, nous indiquent des niveaux de revenus montrant que sont maintenant exclues de certains quartiers des couches de population qui ne sont pas habituellement les plus ouvertes aux propos que le Gouvernement peut tenir. Elles étaient plutôt proches du gouvernement précédent et elles nous écrivent pour nous demander de mettre fin à cette situation.

M. Jacques Larché, président de la commission des lois. Qu'est-ce que cela a à voir ?

M. Louis Besson, ministre délégué. C'est tout de même une raison fondamentale pour ne pas négliger la réalité des besoins en matière de logements et pour les traiter en priorité. C'était l'objet de mon propos.

Monsieur Caldaguès, si vous pouviez non seulement nous signaler des abus, mais aussi nous faire quelques suggestions - votre expérience de maire d'arrondissement semble vous avoir ouvert des pistes que, très honnêtement, je vous le concède, je ne connais pas car je n'ai pas eu l'occasion de faire des vérifications - j'y porterais la plus grande attention.

J'en viens aux amendements. L'article 34 bis, que l'amendement n° 27 propose purement et simplement de supprimer, résulte d'un amendement d'origine gouvernementale que l'Assemblée nationale a bien voulu reprendre à son compte. Cet amendement a plusieurs objectifs essentiels.

D'abord, il vise à confirmer ce qui figure dans la loi du 23 décembre 1986, à savoir que les autorisations de changement d'affectation sont délivrées à titre personnel et sont limitées dans le temps à la durée d'exercice des activités ayant justifié ce type d'autorisation. Il s'agit là d'une mesure de bon sens qui évite de donner une valeur quasi patrimoniale à des autorisations administratives.

Ensuite, cet amendement tend à clarifier et à préciser les conditions dans lesquelles, par dérogation, des compensations peuvent être réalisées. Dorénavant et sauf pour les surfaces égales ou inférieures à quarante mètres carrés, ces compensations ne peuvent être que physiques.

Enfin, cet amendement libéralise l'usage mixte. Pour les communes autres que Paris, ce mode d'exercice d'une activité professionnelle n'est, en effet, plus soumis qu'à un simple régime déclaratif. Pour Paris, une autorisation préalable restera certes nécessaire, mais le Gouvernement entend qu'elle soit accordée de façon très libérale et qu'au surplus, en aucun cas, elle ne donne lieu, contrairement à ce qui se passait antérieurement, à compensation financière.

Au total, cette disposition de l'article 34 bis, tout en prenant implicitement en compte la nécessité de ne brimer en aucune façon des professions dont l'exercice doit être protégé - ne serait-ce que pour des considérations d'intérêt général évidentes que le Gouvernement ne nie pas - donne cependant à l'Etat les moyens juridiques d'un contrôle plus strict des changements d'affectation.

Il n'est pas admissible, en effet, qu'une partie du parc immobilier destiné à l'habitation puisse, en quelque sorte, « s'évaporer » du fait de l'absence totale de contrôle et du flou délibéré des règles applicables.

La fermeté s'impose en ce domaine. C'est d'ailleurs pourquoi le texte prévoit le renforcement des sanctions pour les infractions susceptibles d'être constatées.

Ces sanctions visent, non pas les professionnels bénéficiaires de transformations de locaux, mais certains propriétaires qui, pour des raisons de rendement de leurs locaux - on connaît bien leurs motivations - veulent s'affranchir de toute contrainte, de toute réglementation.

Voilà l'essentiel des arguments que je souhaitais développer pour justifier le rejet de l'amendement n° 27 qui tend à supprimer l'article 34 bis.

S'agissant de l'amendement n° 135 - qui est un peu plus modéré, j'en conviens - il ne pose pas le même problème que le précédent puisqu'il confirme, dans son paragraphe I, une procédure déjà prévue dans le texte actuel, à savoir un régime déclaratif pour les communes autres que Paris, comprises dans le champ d'application du présent article, et un régime d'autorisation sur le territoire de Paris.

Toutefois, cet amendement n° 135 gomme nombre de dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, dans la version nouvelle proposée par le Gouvernement. Il supprime ainsi, notamment, le principe de compensation physique pour les locaux d'une superficie inférieure ou égale à quarante mètres carrés et remet en cause le renforcement du système des sanctions. Or, ce renforcement constitue l'une des garanties les plus solides du respect des règles en la matière.

En conclusion, je dirai que l'amendement n° 135 semble, aux yeux du Gouvernement, faire perdre au nouvel article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation l'essentiel de sa substance.

Quant à l'amendement n° 100, qui tend à supprimer le paragraphe III de l'article 34 bis, je crois avoir, à travers mes explications précédentes, déjà eu amplement l'occasion de donner les raisons qui justifient le maintien d'un niveau de contrôle adéquat en matière de changement d'affectation.

En effet, l'article 57 de la loi du 23 décembre 1986 a fait bénéficier les propriétaires qui, par transformation de leurs locaux, ont pu offrir une possibilité d'accueil à des sociétés civiles professionnelles, d'une rente de situation dont j'ai déjà évoqué le caractère discutabile.

Pour l'ensemble de ces raisons, monsieur le président, mesdames, messieurs les sénateurs, le Gouvernement est défavorable à tous ces amendements.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 27.

M. Jacques Larché, président de la commission des lois. 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. J'ai retenu exactement deux mots clés de votre propos, monsieur le ministre : réglementation et sanction. Or, je n'ai pas le sentiment que, jusqu'à présent, dans la réflexion qui nous a été commune - et dont je me demande si elle va le demeurer - ces deux mots aient présidé à nos débats et à la recherche de solutions susceptibles d'être envisagées.

De quoi s'agit-il ? Nous sommes face à une situation résultant d'un amendement d'origine parlementaire - le Parlement a tout de même le droit de proposer, de temps à autre, des amendements - tendant à faciliter l'exercice d'un certain nombre de professions libérales.

Vous dites que l'on transforme, chaque année, je ne sais combien de milliers de mètres carrés. Cela est à vérifier. Pour ma part, j'aimerais connaître le nombre d'avocats, ou d'autres professions libérales, qui, s'installant en société civile professionnelle, consomment autant de mètres carrés à Paris. Il faudrait sans doute que les statistiques soient un peu plus précises !

Toutefois, je soulignerai que, dans le climat qui, jusqu'à présent, a présidé à nos débats, il ne me paraît pas nécessaire d'évoquer le comportement ou la correspondance de telle ou telle personne qui, si j'ai bien compris, ne voterait pas pour vous ! Cela est tout à fait hors de propos.

Nous cherchons tous des solutions concrètes à un certain nombre de problèmes, même si nos points de vue sont différents. Ainsi, l'installation des professions libérales s'est trouvée nous semble-t-il, facilitée par cet article 57 dont nous souhaitons le maintien. Par conséquent, il me semblerait opportun que, tout au moins jusqu'à la fin de ce débat, nous nous en tenions à ce texte.

M. Louis Besson, ministre délégué. Je demande la parole.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Je suis, bien entendu, sensible aux propos que vient de tenir M. le président de la commission des lois et je suis le premier à souhaiter que le climat qui a présidé à nos débats demeure ce qu'il a été depuis le début.

Cela dit, je rappellerai - chacun le sait - que la difficulté la plus importante se situant dans les plus grandes villes, il est difficile de ne pas penser à Paris et à l'agglomération parisienne dont, en tant qu'élus de province, je découvre la situation des logements dans sa particulière acuité.

Or, deux éléments m'obligent à en appeler très vigoureusement à la réflexion collective.

En premier lieu, lorsque des tensions existent, alors que l'offre est insuffisante, on constate l'existence d'une disposition législative qui est souvent à l'origine de la raréfaction de l'offre.

En second lieu, cette même cité capitale, l'an dernier, s'est vu accorder par le ministère dont j'assume aujourd'hui la charge, une certaine enveloppe de crédits pour construire des logements avec des prêts locatifs aidés. Or, j'ai appris, par vos services, qu'à peine la moitié de l'enveloppe en question avait été consommée en fin d'année, le reste ayant été restitué.

Par conséquent, peut-on à la fois dénoncer une situation de crise avec tous les drames qui l'accompagnent, ou une perturbation de la situation du marché immobilier avec toutes ses conséquences, et laisser perdurer des constats du type de ceux que je viens de rappeler ?

Cette situation me semble tellement impensable dans la quasi-unanimité des autres communes de France que je suis obligé de vous faire part de mon étonnement. La fermeté de mes propos a peut-être dépassé le fond de ma pensée, mais sachez que celui-ci n'était autre que ce que je viens de vous exprimer.

Cela dit, mon souhait est de poursuivre notre dialogue de manière constructive, et je ferai tous les efforts nécessaires pour qu'il en soit ainsi jusqu'au terme de nos travaux.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 27.

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

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

M. Michel Caldaguès. Monsieur le ministre, je voudrais, tout d'abord, faire une mise au point, à la suite de la réponse que vous m'avez apportée.

Personnellement, je n'ai pas entendu mettre en cause le représentant de l'Etat à Paris, d'ailleurs, dans le cas qui me préoccupe, c'est une fonction. Toutefois, dans la mesure où c'est aussi une personne, je me dois de donner acte de ce que celle-ci m'a donné des signes qu'elle était désormais formellement motivée pour lutter contre les abus.

Dans votre intervention, il m'a semblé déceler une sorte d'objurgation à l'égard de la municipalité de Paris qui ne serait pas suffisamment attentive, selon vous, à ce genre de problèmes. Or, sur une longue période, il est fréquent que le maire de Paris demande le déclenchement de l'action publique contre des infractions à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, même si cette action publique n'est pas toujours déclenchée. Tel est le point important.

J'en viens maintenant aux amendements de suppression de l'article 34 bis.

A cet égard, je dirai, tout d'abord, que le vice de cet article est de mélanger les problèmes. C'est peut-être l'inconvénient d'une proposition de loi qui n'a pas été élaborée avec le secours de tous les spécialistes en cette matière compliquée.

Cet article mélange, en effet, tous les problèmes et je comprends parfaitement ceux de nos collègues qui s'émeuvent à la pensée que ne seraient pas pris en considération les besoins légitimes des professions libérales, y compris - c'est là que se situe le déséquilibre de votre position, monsieur le ministre - lorsqu'elles sont constituées en sociétés civiles professionnelles.

On a confondu, dans ce texte, le problème des professions libérales avec celui, tout à fait différent - et sur lequel je voudrais éclairer nos collègues grâce à l'expérience d'un maire d'arrondissement de Paris - non pas des officines, car je ne voudrais surtout pas faire injure aux pharmaciens, mais des organismes spécialisés qui fourmillent, faisant métier d'acquiescer des immeubles d'habitation, de les vider - subrepticement, lorsqu'ils le peuvent - de leurs habitants pour les transformer en bureaux, de les faire évacuer, même lorsqu'il s'agit d'habitants protégés par la loi de 1948, en prenant différentes mesures qui, petit à petit, tendent à rendre ces immeubles plus ou moins inhabitables, ou à « écœurer » leurs occupants d'y rester !

Ainsi, lorsque je dis à une personne âgée de soixante-quinze ans qu'elle est protégée par la loi de 1948, elle me répond : « Mais ils ont démonté la porte cochère ; ils ont à moitié cassé l'escalier ; cet immeuble devient invivable... » Tel est le type de manœuvres employées pour vider des immeubles d'habitation, pour les transformer, souvent subrepticement, en immeubles de bureaux et pour réaliser, grâce à cela, des profits inadmissibles !

De cette façon, l'éviction des habitants se traduit par le dépeuplement du centre de Paris et par la démoralisation de ceux qui n'ont plus droit de cité au centre de la capitale, à cause de ce genre d'organismes.

Je tiens à attirer très fortement l'attention de mes collègues sur ce point : il n'est pas possible que nous laissions ces organismes continuer impunément à se livrer à leurs activités.

Par ailleurs, je rappellerai aux auteurs des amendements de suppression de l'article 34 bis que la compensation physique, qui est instituée par l'alinéa 3 dudit article, est déjà prescrite, depuis au moins un an, par le maire de Paris. J'ai ces instructions en main.

Désormais, à Paris, lorsqu'une autorisation est demandée - car c'est le représentant de l'Etat qui la délivre - le maire exige qu'elle ne soit accordée que s'il y a une compensation par désaffectation de locaux précédemment affectés à un usage commercial et restitués à l'habitation.

Cela n'est pas nouveau ! Ce texte ne fait que consacrer la pratique instituée par le maire de Paris lui-même, à la demande expresse des maires d'arrondissement, dont je fais partie et qui sont tous concernés par ce problème de spéculation et de dépeuplement.

Tout en reconnaissant que l'article 34 *bis* est mal rédigé, je voudrais attirer l'attention des auteurs de l'amendement de suppression sur le fait qu'en se prononçant contre cette mesure ils vont à l'encontre de la politique que mène le maire de Paris, appuyé par les maires d'arrondissement, pour enrayer les opérations spéculatives qui tendent au dépeuplement systématique des quartiers du centre de Paris et cela d'une manière souvent frauduleuse, il faut le savoir ! Je suis heureux d'avoir l'occasion de le dire hautement, car de telles pratiques sont absolument inadmissibles. Notre souci de tous les jours est de nous y opposer.

De plus, la suppression de l'article 34 *bis* entraînerait *ipso facto* le rejet de l'alinéa IV, qui augmente considérablement les sanctions applicables à toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7, sanctions qui sont actuellement totalement inopérantes en raison de leur montant insuffisant.

Je me tourne maintenant vers le rapporteur de la commission des lois, qui a jugé ces nouvelles sanctions peut-être pas démesurées, mais encore inopérantes. Mon cher collègue et ami, les sanctions de 1 000 francs à 150 000 francs passent, c'est vrai, de 50 000 francs à 5 millions de francs. Mais, sachez-le, dans beaucoup d'opérations de cette nature, les ordres de grandeur sont plus importants. Une amende de 150 000 francs, c'est une misère pour quelqu'un qui va réaliser des millions de profits sur un immeuble qui aura été vidé de ses habitants !

Non seulement on utilise des procédés déloyaux, même lorsque les locataires sont protégés par la loi de 1948, pour les inciter à s'en aller, mais encore on les encourage à aller trouver leur maire pour lui demander un logement, de telle sorte que c'est la municipalité, qui, sur un plateau, apporte une plus-value à ce genre de spéculateurs !

Vous comprenez pourquoi je m'emballerai quelque peu sur ce texte et pourquoi, bien qu'il ne soit pas dans mes habitudes de ne pas faire confiance à la commission des lois et de ne pas la suivre, je n'ai pas pu taire mon indignation devant des pratiques auxquelles il faut mettre fin !

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

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Permettez-moi de relever deux des propos de M. Caldaguès.

Il ne m'a peut-être pas tout à fait entendu. Si nous demandons la suppression de l'article 34 *bis*, c'est non pas totalement pour maintenir l'application de l'article 57 de la loi de 1986, mais parce que cet article 34 *bis* sera inopérant dans la mesure où il ne fera que camoufler les problèmes. C'est l'autruche qui se met la tête sous l'aile !

M. Michel Caldaguès. Pardonnez-moi, mais je connais bien les problèmes ! Je les vis quotidiennement !

M. Luc Dejoie, rapporteur. Il serait préférable - je reprends mes propres mots - « que certains s'assoient autour d'une table pour réfléchir » au moyen d'augmenter l'offre sans interdire l'installation de ces généralement jeunes professionnels.

J'ai assisté - je m'adresse là à M. le ministre - à la condamnation, appuyée par vos approbations, de la loi de 1948, dont j'ai été amené à dire, à plusieurs reprises, qu'elle devait être - de l'avis quasi général, voilà deux ou trois ans - non pas rangée au magasin des accessoires, mais supprimée.

A la suite de cette loi de 1948, bon nombre d'immeubles deviennent en effet invendables sur le marché. Ils sont acquis pour une poignée de sous par des aigrefins qui ne se préoccupent pas de savoir si les voies de fait ou les quasi-voies de fait sont d'une nature interdite ou autorisée.

Cette disposition de la loi de 1948 favorise la naissance de ces exactions. Il serait souhaitable que, là aussi, nous y réfléchissions bien, les uns et les autres. Si les immeubles en question ne s'étaient pas trouvés soumis à ces dispositions exorbitantes du droit commun, les rendant en mauvais état, quelquefois inhabitables, en tout cas non négociables, ils n'auraient pas attiré l'attention de ces bandits, que vous avez stigmatisés et condamnés.

Je voulais apporter cet élément supplémentaire de réflexion, car, après bien d'autres, j'ai été amené à dire qu'il fallait le plus rapidement possible sortir de cette loi de 1948,

qui a certainement produit d'heureux effets, il y a longtemps, et non pas, par une sorte de « démagogie » - le mot est peut-être trop fort et je le regrette aussitôt après l'avoir prononcé - chercher à la maintenir bien au-delà de ce qui est judicieux et normal.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Je demande la parole.

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

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. Tout ce qui a été dit me permet de maintenir mon amendement et, par là même, m'empêche de voter celui qui est proposé par la commission des lois.

En effet, il a semblé à la commission des affaires économiques que ces dispositions nouvelles étaient utiles et devaient être maintenues. Dans ces conditions, plutôt que de faire disparaître la totalité de l'article 34 *bis*, même si notre proposition ne règle pas définitivement le problème, même si elle ne donne pas satisfaction, elle ouvre au moins à la commission mixte paritaire la possibilité, dans un deuxième temps, qui devrait être très proche, d'améliorer le texte.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix les amendements identiques nos 27, 144 et 167, repoussés par le Gouvernement.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

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 est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 34 *bis* est ainsi rédigé et l'amendement n° 100 devient sans objet.

Article additionnel après l'article 34 *bis*

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques.

Le premier, n° 97, est présenté par MM. Guenier, Arzel et Caron.

Le second, n° 183, est déposé par M. Lanier.

Tous deux tendent à insérer, après l'article 34 *bis*, un article additionnel ainsi rédigé :

« L'article 38 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est ainsi rédigé :

« Art. 38. - Les locataires ou occupants sont tenus, en sus du loyer principal, au remboursement sur justification des charges locatives.

« La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.

« Dans les immeubles collectifs, si la ventilation est impossible, la répartition sera faite au *pro rata*, soit des tantièmes figurant dans un cahier des charges, soit des tantièmes du règlement de copropriété de l'immeuble.

« Si l'immeuble n'est pourvu d'aucun de ces éléments, l'ensemble de la ventilation de ces charges se fera au *pro rata* des surfaces réelles des locaux loués.

« Dans le cas où le chauffage, la distribution d'eau chaude, l'usage de l'ascenseur et du monte-charge ne pourraient continuer d'être assurés, les loyers subiront une diminution sans que le propriétaire puisse être tenu de les fournir.

« Le propriétaire devra adresser à chaque locataire ou occupant, quinze jours avant d'en demander le remboursement, le compte détaillé des charges locatives ainsi que la répartition faite entre tous les locataires et occupants, à la disposition desquels seront tenues les pièces justificatives dans la quinzaine qui suit l'envoi du compte. »

La parole est à M. Caron, pour défendre l'amendement n° 97.

M. Paul Caron. Pour rester dans le domaine médical, je dirai qu'il s'agit d'un traitement préventif !

L'objet de ces deux amendements nos 97 et 183 est de limiter le nombre des litiges qui naissent à l'occasion de la répartition des charges récupérables lorsque certains locaux sont soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948 et en particulier sur le mode de calcul tenu pour établir la surface corrigée des locaux.

La clarté et la simplification de la répartition en tantièmes éviteront des conflits entre bailleurs et locataires.

M. le président. L'amendement n° 183 est-il soutenu ? ...
Je constate qu'il ne l'est pas.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 97 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission des lois est défavorable à l'amendement n° 97, et ce pour un motif qui pourrait disparaître.

Si le principe même du règlement amiable peut s'appliquer, grâce à ce texte, à un nombre de litiges appréciables, on ne peut que l'approuver. Mais l'alinéa relatif aux problèmes de chauffage, de la distribution d'eau chaude et d'usage d'ascenseur et de monte-charge ne nous semble guère acceptable.

En effet, c'est une manière de remettre en cause l'obligation générale des bailleurs à l'égard de leurs locataires, qui est un très vieux principe juridique. Si nous nous engageons dans cette voie-là sans une réflexion beaucoup plus approfondie, nous risquons, me semble-t-il, de nous heurter à de nombreuses difficultés.

Par conséquent, si les auteurs de cet amendement acceptaient de supprimer un tel paragraphe, l'avis de la commission des lois pourrait être différent.

M. Paul Caron. Je demande la parole.

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

M. Paul Caron. Si la suppression du paragraphe concerné permet d'aboutir à la répartition en tantièmes que nous souhaitons dans les conflits entre les bailleurs et les locataires, j'accède bien volontiers à la demande de M. le rapporteur.

M. le président. Je suis donc saisi, par MM. Guenier, Arzel et Caron, d'un amendement n° 97 rectifié, qui tend à insérer, après l'article 34 bis, un article additionnel ainsi rédigé :

« L'article 38 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation à usage professionnel et instituant des allocations logement est ainsi rédigé :

« Art. 38. - Les locataires ou occupants sont tenus, en sus du loyer principal, au remboursement sur justification des charges locatives.

« La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.

« Dans les immeubles collectifs, si la ventilation est impossible, la répartition sera faite au *pro rata*, soit des tantièmes figurant dans un cahier des charges, soit des tantièmes du règlement de copropriété de l'immeuble.

« Si l'immeuble n'est pourvu d'aucun de ces éléments l'ensemble de la ventilation de ces charges se fera au *pro rata* des surfaces réelles des locaux loués.

« Le propriétaire devra adresser à chaque locataire ou occupant, quinze jours avant d'en demander le remboursement, le compte détaillé des charges locatives ainsi que la répartition faite entre tous les locataires et occupants, à la disposition desquels seront tenues les pièces justificatives dans la quinzaine qui suit l'envoi du compte ».

Quel est l'avis de la commission sur cet amendement n° 97 rectifié ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Compte tenu de la rectification, l'avis de la commission des lois peut facilement être favorable.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Le souci exprimé par les auteurs de cet amendement rejoint la position du Gouvernement. Il est en effet nécessaire de simplifier au maximum les textes. Aussi l'existence d'un régime particulier de récupération des charges dans les immeubles soumis à la loi de 1948 ne se justifie-t-elle certainement plus aujourd'hui.

Malheureusement, la rédaction proposée ne paraît pas très satisfaisante au Gouvernement, tant en raison des observations formulées par M. le rapporteur que pour d'autres motifs. Nous pensons, en effet, qu'il serait beaucoup plus simple d'écrire que « les dispositions de l'article 22 de la pré-

sente loi sont applicables aux logements encore soumis à la loi de 1948 ». Nous aboutirions à un texte meilleur, auquel le Gouvernement serait alors tout à fait favorable.

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

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. Je me permets d'apporter à M. le ministre une précision qui me semble utile. Un certain nombre de locaux soumis à la loi de 1948 ne comportent pas de règlement de copropriété, ne comportent ni tantième de propriété ni aucun élément qui permettrait d'opérer cette répartition des charges. D'ailleurs, je crois que le texte prévoit une répartition à la surface. Il en va différemment, bien sûr, de l'ensemble des immeubles soumis aux lois plus récentes. Ainsi, le simple rappel de l'article 22 de la loi actuelle ne nous semble pas tout à fait suffisant. C'est la raison pour laquelle la commission donne un avis favorable à l'amendement n° 97 rectifié.

M. le président. Monsieur le ministre, quelle est donc la position exacte du Gouvernement à l'égard de cet amendement rectifié ?

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement n'est pas défavorable à la rédaction proposée mais il aurait été encore plus favorable si la simplification avait été totale.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 97 rectifié, accepté par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans la proposition de loi, après l'article 34 bis.

Article 35

M. le président. « Art. 35. - I. - Dans tous les articles de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée qui ne sont ni abrogés ni modifiés par la présente loi :

« - les références à un ou plusieurs des articles premier à 14 sont remplacées par celles à un ou plusieurs des articles 2 à 14 de la présente loi ;

« - les références à l'article 15 sont remplacées par celles à l'article 16 de la présente loi ;

« - les références aux articles 16, 17, 18 et 19 sont respectivement remplacées par celles aux articles 20, 21, 22 et 23 de la présente loi ;

« - les références à un ou plusieurs des articles 20 à 23 sont supprimées ;

« - les références à l'article 24 sont remplacées par celles à l'article 19 de la présente loi ;

« - à la fin du premier alinéa de l'article 28, les mots : "et les articles 30 à 33 du présent titre" sont remplacés par les mots : "et les articles 30 à 33 et 57 A".

« II. - Dans les six mois de la publication de la présente loi, un décret en Conseil d'Etat procédera à la publication de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée dans le texte résultant de la présente loi. Ce décret, pris après avis de la commission supérieure chargée d'étudier la codification et la simplification des textes législatifs et réglementaires, ne pourra apporter à cette loi que les modifications rendues strictement et évidemment nécessaires par l'intervention de la présente loi. »

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

Le premier, n° 28, présenté par M. Dejoie, au nom de la commission des lois, tend à supprimer cet article.

Le deuxième, n° 162, présenté par le Gouvernement, vise à rédiger ainsi ce même article :

« I. - Les articles suivants de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée sont ainsi modifiés :

« - à la fin du premier alinéa de l'article 28, les mots "et les articles 30 à 33 du présent titre" sont remplacés par les mots : "et les articles 30 à 33 de la présente loi et 57 A de la loi n° ... du ..."

« - le deuxième alinéa du même article est ainsi rédigé : "les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 25 sont applicables aux locaux loués en application du présent article."

« - à l'article 34, les mots : "du présent titre à l'exception du chapitre IV" sont remplacés par les mots : "des chapitres I^{er} à III de la loi n° ... du ... à l'exception de son article 15, du paragraphe c) de son article 16 et de ses articles 17 à 19."

« - au début du premier alinéa de l'article 43, les mots : "pour l'application des articles 24 et 41" sont remplacés par les mots : "pour l'application de l'article 41 de la présente loi et de l'article 19 de la loi n° ... du..."

« - à l'article 54, les mots "négociés en application de l'article 42" sont remplacés par les mots "négociés en application des articles 41 *ter* et 42."

« II. - L'article 46 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est ainsi rédigé :

« Art. 46. - Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.

« III. - Les articles 47, 48, 49 et 50 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée sont abrogés. »

Le troisième, n° 136, présenté par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques, a pour objet de compléter *in fine* le paragraphe I de cet article par l'alinéa suivant :

« Dans le premier alinéa de l'article 31, après les mots : "des articles 25 et 28 à 33", sont insérés les mots : "ainsi que de l'article 57 A pour le contrat de location portant sur un local à usage exclusivement professionnel". »

Le quatrième, n° 137, présenté également par M. Jean Faure, au nom de la commission des affaires économiques, tend à supprimer le paragraphe II de cet article.

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 28.

M. Luc Dejoie, rapporteur. Dans mon propos liminaire, j'ai quelque peu « exécuté » avec vivacité cet article 35. Je ne le regrette pas tout à fait parce que la motivation qui m'animaient persiste. En effet, cet article 35 était la reconnaissance de la trop grande rapidité à laquelle le Parlement avait été contraint pour mettre au point ce texte. On semblait dire ainsi aux parlementaires : vous allez élaborer un texte inutilisable ; soyez aimables de prévoir qu'il sera confié tout de suite au Conseil d'Etat, lequel rédigera le texte de manière compréhensible.

La commission des lois ne semble donc pas pouvoir accepter cet article en l'état. Cependant, lorsque la commission mixte paritaire aura joué son rôle et lorsque - ce serait heureux - un accord sera intervenu, le Gouvernement, qui en détient seul le droit, pourra déposer alors un amendement faisant revivre cet article 35. Il ne rencontrera, à ce moment-là, aucune opposition de la part de la commission des lois.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour défendre l'amendement n° 162.

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement a admis le bien-fondé de l'appréciation formulée par M. le rapporteur sur le texte tel qu'il est issu des débats de l'Assemblée nationale. Il en a tiré la conviction qu'il fallait, effectivement, rédiger autrement cet article.

Plutôt que de renvoyer le texte à un décret en Conseil d'Etat, le Gouvernement a pensé qu'il lui était possible de rédiger sous forme d'amendement et de façon cohérente avec le reste du texte les dispositions diverses de la loi de 1986, qui fixent avec précision les champs d'application de chacun des articles.

Cette solution nous paraît préférable à la fois au texte actuel qui renvoie à un décret en Conseil d'Etat et, bien sûr, à l'absence de tout texte qui obligerait à une résurrection après les travaux de la commission mixte paritaire, comme nous y invitait M. le rapporteur.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre les amendements n°s 136 et 137.

M. Jean Faure, rapporteur pour avis. L'amendement n° 136 vise tout simplement à compléter la liste des coordinations nécessaires entre la loi du 23 décembre 1986 et la présente proposition de loi.

Par l'amendement n° 137, nous proposons de supprimer le paragraphe II de l'article 35, qui résulte d'un amendement du groupe socialiste de l'Assemblée nationale et qui prévoit que, dans les six mois de la publication de la présente loi, c'est un décret en Conseil d'Etat qui procédera à la publication de la loi Méhaignerie modifiée.

Quelles que soient les conditions de précipitation dans lesquelles le présent texte a été examiné, la commission des affaires économiques estime que les principes de la Constitution doivent être respectés. Elle ne peut admettre ce qui équivaut à une délégation du pouvoir législatif.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 162, 136 et 137 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. Le rapporteur se trouve dans la plus grande perplexité devant la multiplicité des solutions, alors qu'il en avait trouvé une idéale, simple et facile. Nous renvoyons la balle au Gouvernement, qui se serait tiré très aisément du problème en faisant revivre son article 35.

Aujourd'hui, à cette heure, je crois que c'est encore la meilleure solution et je souhaite m'y tenir.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n°s 28, 136 et 137 ?

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement ne nie pas du tout la justification de la suppression proposée par l'amendement n° 28. Il reconnaît tout à fait que la rédaction de l'article 35 était imparfaite. Cependant, il est indispensable que soient rédigées des dispositions permettant de déterminer avec précision les points de la loi applicables ou non aux logements soumis à des statuts locatifs particuliers comme les H.L.M. ou les logements soumis à la loi de 1948. C'est pourquoi le Gouvernement a déposé l'amendement n° 162 que, bien évidemment, il maintient.

Quant aux amendements n°s 136 et 137, j'estime qu'ils se trouvent satisfaits par la rédaction de l'amendement n° 162.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 28, repoussé par le Gouvernement.

M. Jean-Luc Bécart. Le groupe communiste vote contre.

M. Robert Laucournet. Le groupe socialiste également.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 35 est supprimé et les amendements n°s 162, 136 et 137 deviennent sans objet.

Articles additionnels après l'article 35

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, présentés par MM. Bécart et Minetti, Mmes Fost et Fraysse-Cazalis, MM. Lederman et Pagès, les membres du groupe communiste et apparenté, qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 68, a pour objet d'insérer, après l'article 35, un article additionnel rédigé comme suit :

« Dans la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : "est transmise", sont insérés les mots : "au maire ou au président du conseil général et". »

Le second, n° 69, tend à insérer, également après l'article 35, un article additionnel rédigé comme suit :

« Au début de la deuxième phrase du troisième alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : "d'opposition motivée", sont insérés les mots : "du maire, du président du conseil général ou". »

La parole est à M. Bécart.

M. Jean-Luc Bécart. Ces amendements se justifient par leur texte même.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur ces amendements n°s 68 et 69 ?

M. Luc Dejoie, rapporteur. La commission y est défavorable.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 68. En effet, il obligerait l'organisme vendeur à transmettre sa décision de vendre, non seulement au préfet chargé d'en contrôler la légalité, mais également au maire et au président du conseil général. Or les textes en vigueur font déjà obligation au préfet de consulter le maire.

Le but recherché est, bien sûr, d'obtenir un avis conforme. Il s'agirait, aux yeux du Gouvernement, d'un alourdissement de la procédure, qui ne lui semble pas justifié.

Le Gouvernement est également défavorable à l'amendement n° 69. En effet, la vente des logements H.L.M. peut, sous certaines conditions d'ailleurs strictement définies par la loi, constituer un mode d'accession sociale à la propriété dont l'utilité est incontestable.

Le mécanisme de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation permet au préfet d'exercer le contrôle nécessaire sur les effets d'une vente afin notamment d'éviter une réduction excessive du parc locatif en cause.

Dans le cadre de ce contrôle, le préfet, comme je viens de l'indiquer, consulte obligatoirement la commune d'implantation, ainsi que les collectivités qui auraient apporté leur garantie lors de la construction ou de l'acquisition des logements. Il s'agit très souvent, en l'occurrence, du département. Le système proposé par l'amendement alourdit considérablement le processus de décision puisque cette dernière serait soumise au droit de veto du maire, du président du conseil général ou du préfet.

En outre, dans sa rédaction actuelle, l'amendement crée une sorte de compétence concurrente et alternative entre ces deux dernières autorités. Le Gouvernement ne peut accepter un tel flou et propose donc le maintien du système actuel.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 68, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 69, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Par amendement n° 163, le Gouvernement propose d'insérer, toujours après l'article 35, un article additionnel ainsi rédigé :

« I. - Les dispositions des articles 8, 9 à 11, 14 à 19, du premier alinéa de l'article 21, des cinq premiers alinéas de l'article 22 ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Les dispositions de l'article 13 sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution dudit logement.

« - à l'article L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation, les mots "et de l'alinéa 1^{er} de l'article 78" sont supprimés, et le mot "et" est ajouté avant les mots "des alinéas 1, 2 et 3 de l'article 75".

« II. - Les dispositions des articles 3, 8 à 19, du premier alinéa de l'article 21, des cinq premiers alinéas de l'article 22 et de l'article 23 ne sont pas applicables aux logements dont le loyer est fixé en application des dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée.

« III. - Les dispositions des articles 8, 9 à 11, 14, des paragraphes *d* et *e* de l'article 16 et du premier alinéa de l'article 21 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

« Les dispositions de l'article 13 leur sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert remplisse les conditions d'attribution desdits logements.

« Les dispositions de l'article 15, des paragraphes *a*, *b* et *c* de l'article 16, des articles 17 à 19 et des cinq premiers alinéas de l'article 22 ne sont également pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation.

« IV. - Les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 22 ne sont pas applicables aux logements dont les conditions sont réglementées en contrepartie de primes ou prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique.

« V. - Les dispositions de l'article 9, de l'article 14 à l'exception de ses troisième, quatrième et cinquième alinéas et des paragraphes *b* et *c* de l'article 16 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire pour les collectivités locales.

« VI. - Les loyers fixés en application de l'article 16 ne peuvent ni excéder, pour les logements ayant fait l'objet de conventions passées en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, les loyers plafonds applicables à ces logements, ni déroger, pour les logements ayant fait l'objet de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique, aux règles applicables à ces logements.

« Les accords conclus en application des articles 41 *ter* et 42 ne peuvent conduire à déroger, pour les logements dont le loyer est fixé par application du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée, aux règles de fixation de ce loyer ni, pour les logements gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré, aux règles de fixation et d'évolution des loyers prévues à l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. le ministre.

M. Louis Besson, ministre délégué. Cet amendement est un complément tout à fait indispensable à l'amendement n° 162, qui n'a malheureusement pas été adopté. En effet, il précise quelles dispositions sont applicables aux logements ayant des statuts locatifs particuliers : H.L.M., logements soumis à la loi de 1948, logements bénéficiant de conventionnement, logements financés par le Crédit foncier de France, etc.

L'amendement n° 162 ayant été rejeté, je ne peux cependant guère me faire d'illusions sur le sort de celui-ci !

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. J'apprécie la lucidité de M. le ministre ! Cela étant, au cours de la navette, la rédaction des dispositions en cause sera peut-être simplifiée...

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

Je mets aux voix l'amendement n° 163, repoussé par la commission.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 36

M. le président. « Art. 36. - Pour la période du 13 novembre 1982 au 31 décembre 1986, les services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée prévus par l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction tirée du paragraphe I de l'article 9 de la loi n° 81-1161 du 30 décembre 1981 relative à la modulation des loyers, n'incluent pas les dépenses du personnel chargé de l'entretien des parties communes et de l'élimination des rejets. La présente disposition, qui est interprétative, a un caractère d'ordre public. » - *(Adopté.)*

Article additionnel après l'article 36

M. le président. Par amendement n° 184 rectifié, le Gouvernement propose d'insérer, après l'article 36, un article additionnel ainsi rédigé :

« Au paragraphe III de l'article 73 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, les mots : " Pour une période de cinq années à compter du 1^{er} janvier 1987 ", sont remplacés par les mots : " Pour une période de sept années à compter du 1^{er} janvier 1987 ". »

La parole est à M. le ministre.

M. Louis Besson, ministre délégué. L'article 73-III de la loi de 1986 permet de déroger, pendant une période de cinq années à compter du 1^{er} janvier 1987 - soit jusqu'au

31 décembre 1991 - aux dispositions des articles L. 53 et L. 54 du code du domaine de l'Etat, qui prévoient que, lorsqu'un immeuble domanial devient inutile au service civil ou militaire de l'Etat auquel il est affecté, il doit être remis au service des domaines qui le réaffecte en priorité à un autre service de l'Etat, ou à défaut procède à son aliénation.

La loi du 22 mai 1987 relative à l'équipement militaire a, pour sa part, prévu qu'une partie des crédits de paiement pour l'équipement des forces armées serait financée par des fonds de concours provenant de cessions d'actifs immobiliers. Or l'article 73-III de la loi de 1986 permet de s'opposer aux demandes éventuelles de changement d'affectation, afin de procéder aux cessions des immeubles devenus inutiles aux armées, le produit de la vente étant rattaché au budget du ministère de la défense.

Le Gouvernement se propose - vous le savez - de proroger la loi de 1987 relative à l'équipement militaire jusqu'au 31 décembre 1993. Il convient, en conséquence, de proroger les effets de l'article 73-III de la loi de 1986 de deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 1993.

Au-delà de la logique de cette proposition, j'ajoute que ce dispositif contribuera également à améliorer l'offre foncière publique dans les prochaines années, ce qui n'est pas négligeable.

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

M. Luc Dejoie, rapporteur. En raison des explications données par M. le ministre et parce qu'il apparaît tout à fait opportun que les militaires puissent disposer d'un peu plus de temps pour négocier les terrains dont ils n'ont plus besoin, la commission se sent tout à fait disposée à donner un avis favorable à cet amendement.

M. le président. Je vais mettre aux voix l'amendement n° 184 rectifié.

M. Gérard Larcher. Je demande la parole pour explication de vote.

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

M. Gérard Larcher. Si cet amendement ne nous pose pas de problème, il n'en est pas de même de la prorogation de la loi de 1987 relative à l'équipement militaire.

Adopter cet amendement, ce serait anticiper sur notre décision vis-à-vis de la loi de programmation militaire. Méfions-nous de la phalange introduite dans l'engrenage ! Notre groupe, extrêmement réservé sur le prochain texte de programmation militaire - alors que l'actuelle loi de programmation a fait l'objet d'un consensus très large dans la nation - s'abstiendra donc sur cet amendement : nous n'entendons pas mettre l'amorce de la peau de la phalange dans l'engrenage de la discussion qui doit intervenir ultérieurement.

Ce n'est pas aujourd'hui, à zéro heure quarante-cinq, que nous allons engager un débat approfondi sur cette question, essentielle pour nous. Nous en faisons une question de principe et de fond.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 184 rectifié, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Un article additionnel ainsi rédigé est donc inséré dans la proposition de loi, après l'article 36.

Vote sur l'ensemble

M. le président. Avant de mettre aux voix l'ensemble de la proposition de loi, je vais donner la parole à ceux de nos collègues qui me l'ont demandée pour explication de vote.

La parole est à M. Caron.

M. Paul Caron. Au terme de ce débat, dont je regrette, avec nos rapporteurs, la précipitation susceptible de perturber le marché locatif à un moment où de nombreux baux viennent à échéance et à une période de l'année où beaucoup de gens changent de logement et préparent la rentrée de septembre, je voudrais, en quelques mots, revenir sur les travaux de notre Haute Assemblée au cours de ces deux dernières journées.

Tout d'abord, je me félicite que le Sénat ait décidé, à l'initiative de la commission des affaires économiques et de la commission des lois de préserver, en abrogeant les articles 34 et 34 bis du présent texte, le dispositif de l'article 57 de la loi Méhaignerie sur les locaux à usage professionnel.

En effet, la proposition de loi votée par la majorité socialiste à l'Assemblée nationale modifiait de façon sensible le régime de location des locaux à usage exclusivement professionnel en les soumettant à une réglementation - d'ailleurs embryonnaire - et en supprimant le régime dérogatoire destiné à permettre aux professions libérales d'exercer leur activité dans des conditions satisfaisantes.

Si cette disposition avait été maintenue, elle aurait affaibli de façon considérable le bon exercice des professions judiciaires et juridiques, les confinant, dans la capitale, dans des locaux trop étroits, les empêchant de ce fait de se transformer, de se regrouper pour faire face à la concurrence, notamment dans la perspective des échéances européennes.

Le groupe de l'union centriste se félicite des amendements adoptés par le Sénat à ce sujet.

Qu'il soit nécessaire d'éviter des abus, nous ne le nions pas ; mais nous estimons que la satisfaction d'un besoin social ne doit pas se faire au détriment d'une nécessité économique. Nous sommes convaincus, en effet, que la bonne santé de l'économie permet le financement du social.

D'autre part, concernant les articles 16 et 17 de la proposition de loi, il fallait non seulement rétablir la libre fixation du prix du loyer des locaux vacants - sous certaines modalités d'application afin de ne pas nuire à l'investissement locatif, véritable garant d'une meilleure offre locative et d'une évolution plus sage des loyers - mais aussi empêcher le retour à la pénurie locative, au marché noir du logement qu'aurait entraîné la limitation par décret des hausses de loyer.

Constatant que la situation du marché locatif est globalement détendue sur la majeure partie du territoire, excepté dans la région parisienne, le groupe de l'union centriste avait déposé un amendement à l'article 17 pour permettre, dans certaines zones géographiques où le niveau et l'évolution des loyers auraient révélé une situation anormale, de limiter les hausses excessives, dans le cadre de l'ordonnance de 1986, lors du renouvellement des baux ou lors de la fixation du nouveau loyer pour les locaux vacants qui n'ont pas fait l'objet d'importants travaux de mise aux normes ou de remise en état.

Cet amendement n'a pas été retenu, puisque celui qui abrogeait l'article 17 a été adopté. Néanmoins, nous espérons qu'une solution intermédiaire sera retenue en commission mixte paritaire pour tenir compte des dérapages constatés dans l'agglomération parisienne.

En conclusion, le groupe de l'union centriste approuve, dans l'ensemble, le texte amendé par le Sénat, parce qu'il préserve l'équilibre des rapports locatifs et l'investissement locatif qu'avaient facilités les dispositions de la loi Méhaignerie du 23 décembre 1986.

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

M. Robert Laucournet. Le Parlement, une nouvelle fois, a été saisi d'un texte tendant à fixer le cadre législatif des rapports entre locataires et propriétaires de logements et à contrôler, dans un certain nombre de cas, l'évolution des loyers.

La question préalable n'a pas été déposée, comme cela avait été l'habitude avec d'autres textes les jours derniers.

La loi de décembre 1986 n'avait donc pas paru si parfaite qu'on veuille la conserver en l'état ! Nul n'a démenti la réalité de la situation locative, même si l'ampleur de sa gravité a été contestée. Le rapport de février dernier n'a pas donné lieu à critiques. Chacun l'a reconnu, des dérapages graves ont eu lieu.

Il fallait donc porter remède à cette situation : il fallait légiférer car, ainsi que l'indique le rapport de février dernier, faute d'une intervention des pouvoirs publics, les tensions sur le marché auraient constitué un phénomène durable.

Le débat a eu lieu. Nous pouvons maintenant en tirer les enseignements.

La majorité sénatoriale a reconnu certaines insuffisances de la loi Méhaignerie. A nous, l'expérience a démontré l'existence, dans la loi Quilliot, de rigidités qu'il n'était pas nécessaire de reprendre.

Que constatons-nous donc, à l'issue de ce débat que nous avons voulu aborder dans un esprit apaisé et serein ?

D'abord, certains efforts de la majorité sénatoriale : vous avez remis en cause un certain nombre de vos certitudes de 1986. En premier lieu, vous avez affirmé aujourd'hui ce que vous aviez longtemps refusé d'inscrire dans la loi : le droit au logement ainsi que la liberté, pour toute personne, du choix de son mode d'habitation. Vous avez également reconnu la nécessité d'équilibrer les droits et obligations des locataires et bailleurs dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives. C'est tout à fait positif !

Cependant, je dois maintenant aborder le point central du désaccord qui existe entre nous.

Nous avons souhaité, avec les articles 16 et 17 de la proposition de loi, mettre en place un ensemble cohérent recouvrant les différentes situations dans lesquelles peuvent se trouver bailleurs et locataires.

L'article 17 traitait des situations anormales. Qui peut, aujourd'hui, contester leur existence ?

L'article 16 traitait des loyers libres et des loyers des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location mais n'entrant pas dans le champ du paragraphe *a* initial.

Que constatons-nous maintenant, à la fin de nos travaux ? L'équilibre que nous avons souhaité est aujourd'hui détruit : l'article 17 est supprimé, les dispositions du paragraphe *b* de l'article 16 le sont également. Ainsi, aucun moyen n'est conféré aux pouvoirs publics pour traiter de ces cas anormaux que chacun constate pourtant.

La suppression du paragraphe *b* du paragraphe 16 a des conséquences graves, car la disposition supprimée tirait les conséquences de la dérive constatée dans l'évolution des loyers, qui est liée en priorité non au renouvellement des baux venus à expiration mais bien à la flambée des prix de logements vacants ou des nouvelles locations.

Que reste-t-il, maintenant, du mécanisme complet, recouvrant chacune des situations et prenant en considération leur importance et les risques envisageables, que nous voulions mettre en place ? Bien peu de chose.

Certes, le rapporteur de la commission des lois nous a indiqué que la suppression de l'article 17 n'anticipait pas sur les travaux de la commission mixte paritaire. Nous le souhaitons, mais sans beaucoup de conviction, tant la majorité sénatoriale a tenu, sur tel ou tel point, à conserver de la loi Méhaignerie précisément ce qui a constitué les outils de la dérive.

Nous, nous n'avons pas la religion du propriétaire toujours exploitateur et mal intentionné et celle du locataire toujours parfait et toujours victime. Nous estimons, cependant, que des garde-fous sont indispensables dans une loi qui devait impérativement être une loi d'équilibre. En matière de loyer, les garde-fous ne sont pas tombés ; ils ont été détruits.

Nous aussi, par conséquent, nous attendons beaucoup des résultats de la commission mixte paritaire mais, tel qu'il ressort de nos travaux - je n'ai parlé que des loyers, j'aurais également pu parler des rapports locatifs - le texte de la proposition de loi, sur nombre de points, nous paraît méconnaissable et insuffisant. Nous sommes donc conduits à voter contre. *(Applaudissement sur les travées socialistes.)*

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

M. Jean-Luc Bécart. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, au terme des travaux du Sénat, il faut bien considérer que le texte, tel que vient de le modifier la majorité sénatoriale, n'a plus rien à voir - c'est peu de le dire - avec celui qui nous avait été soumis hier. L'esprit de la proposition de loi adoptée par l'Assemblée nationale est profondément modifié.

Dans ces conditions, les sénateurs communistes et apparentés ne peuvent que rejeter l'ensemble de ce texte.

Nous l'avions dit lors de la discussion générale, cette proposition, telle qu'elle nous venait de l'Assemblée nationale, offrait aux locataires et à leurs associations quelques moyens pour continuer de s'opposer à la politique néfaste en matière de logement qui a plongé tant de familles dans l'angoisse.

Nous sommes confiants dans l'engagement et dans la capacité des locataires d'imposer de nouvelles avancées vers plus de justice sociale dans la politique du logement. Bien entendu, l'action pour le droit au logement, pour le droit réel, ne s'arrête pas avec l'adoption de cette proposition de loi dans le texte rétabli par l'Assemblée nationale.

Nous avons dit également, dès le commencement de l'examen de ce texte, que la loi Méhaignerie n'était pas abrogée et que nous déplorions que le Gouvernement et sa majorité laissent en vigueur l'essentiel des mécanismes financiers qui sanctifient la loi du marché favorable aux spéculateurs immobiliers et aux investisseurs privés au détriment des locataires.

A cette heure, mes chers collègues, non seulement la loi Méhaignerie n'est pas abrogée par la majorité sénatoriale, mais elle est même aggravée, dans certains de ses aspects, par des dispositions modifiées ou introduites depuis hier. Il semble donc que la droite n'ait tiré aucune conséquence de ses effets particulièrement néfastes pour les locataires puisque, ce soir, devant le Sénat, elle persiste et signe.

Face à une telle attitude, à un tel mépris - on peut le dire - à l'égard des locataires, il est clair que nous ne pouvons nous abstenir.

Il a beaucoup été question « d'équilibre » tout au long de nos débats. Ce terme a été employé tant par MM. les rapporteurs que par M. le ministre. Mais de quel équilibre s'agit-il ce soir ? Il n'est ni juste, ni intellectuellement honnête de parler d'équilibre à propos du texte issu des travaux du Sénat.

Nous avons vu ce qu'il en est et les locataires savent ce qu'il faut penser aujourd'hui de l'équilibre de la loi Méhaignerie. Par conséquent, nous voterons contre ce texte ainsi amendé.

M. le président. La parole est à M. Gérard Larcher.

M. Gérard Larcher. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, l'examen de la proposition de loi sur les rapports locatifs a fait l'objet d'une discussion approfondie. A ce propos, je voudrais souligner la qualité des travaux de nos deux commissions, malgré les délais très brefs qui leur ont été impartis, d'autant que nous ne les avons pas ménagés, au cours de la discussion.

Notre groupe a largement participé au débat, démontrant par là toute l'importance et tout l'intérêt que nous attachons à l'amélioration de la qualité des rapports locatifs et à la solution des problèmes de tension dans les secteurs difficiles, que nous avons particulièrement évoqués ce soir.

Dès le départ, nous avons souligné la tendance trop généraliste de cette proposition de loi, alors qu'il convient d'apporter une réponse aux tensions observées en région parisienne et dans quelques métropoles régionales. Vous avez pu le voir, nous n'avons éludé aucune difficulté, s'agissant notamment des problèmes de la ville de Paris, et notre collègue et ami M. Caldaguès nous a apporté, avec vigueur et franchise, toute son expérience de maire d'arrondissement.

Ce texte né et amendé à l'Assemblée nationale introduisait de nouveau des risques, tant psychologiques que techniques, de ralentissement de la construction de logements locatifs non aidés par défaut d'investisseurs.

L'article 16 notamment, s'il est définitivement adopté dans la rédaction de l'Assemblée nationale, contient toutes les toxines « constructivocides » que nous dénoncions dans la discussion générale.

Encore une fois, nous souhaitons voir réellement renforcer une politique d'aide à la construction et à la réhabilitation du logement ancien, une politique qui ne se limite pas aux cages d'escaliers ou aux boîtes aux lettres, mais qui soit dotée de crédits qui répondent réellement à notre attente, tant pour la construction que pour la réhabilitation.

Je pense notamment au déplafonnement - je le dis en passant - des 70 000 francs Palulos, sur lesquels nous butons tous. Nous faisons tous des réhabilitations « à la petite semaine » dans lesquelles manque l'élément qualitatif qui procure cette qualité de vie différente.

Nous souhaitons aussi réaffirmer notre vœu de voir l'Etat accompagner une véritable politique d'aménagement du territoire. Bien sûr, les mesures de relance de l'offre foncière relèvent, pour partie, de la responsabilité des collectivités locales. Vous l'avez dit, monsieur le ministre, et c'est vrai, il faut que les collectivités territoriales assument leurs responsabilités. Encore faut-il qu'elles soient accompagnées dans leur effort.

Vous avez évoqué le cas de petites communes. Même en Ile-de-France, il y a des petites communes, tout près de la ville de Rambouillet, par exemple, qui, aujourd'hui, ouvrent de nouveau des boulangeries, en partie grâce aux finances

communales, mais aussi avec l'aide des chambres de commerce. Elles font le même effort. Bien sûr, c'est moins compliqué.

On pourrait citer d'autres exemples. Mon collègue M. de Catuelan, ici présent, a sans doute en tête celui de La Boissière-Ecole. Il y a donc bien un effort des collectivités locales.

Cela étant, on ne peut pas résoudre le problème national en prenant des exemples, si passionnants et si courageux soient-ils, sur le plan local.

Notre volonté profonde est que cesse cette logorrhée législative dénoncée, dès ses premiers propos, par notre rapporteur, qui a souligné combien cette adjonction de textes vous amenait, à terme, à proposer que ce soit le Conseil d'Etat qui rédige le tout, ce qui démontre bien la perversité initiale du problème.

Enfin, nous souhaitons que soient tout simplement prises les mesures techniques liées aux observations de certaines difficultés ou tensions, et ce dans l'esprit même de l'ordonnance Balladur de 1986, que vous avez citée et qu'il faudra sans doute utiliser.

On a parlé de commission mixte paritaire. Ce serait le bon endroit pour utiliser les réflexions de M. Balladur et du gouvernement précédent afin de parvenir à un texte d'équilibre. M. Maurice Faure s'était engagé dans cette voie.

Voilà pourquoi nous avons apprécié et soutenu globalement les propositions de nos deux commissions, même si nous le reconnaissons - nous y avons parfois apporté notre propre tonalité, avec la sonorité particulière du battant.

C'est ainsi amendé que nous voterons ce texte. (*Applaudissements sur les travées du R.P.R.*)

M. Jacques Larché, président de la commission des lois. 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. A cette heure tardive, je me contenterai de présenter très rapidement quelques observations.

Je souhaiterais, tout d'abord, que le Gouvernement prête attention, une fois de plus, aux conditions dans lesquelles il contraint le Parlement, en l'occurrence le Sénat, à travailler.

Sans doute, le mécanisme de la proposition de loi est-il séduisant, pour des raisons sur lesquelles je n'insisterai pas ! Cependant, monsieur le ministre, vous vous êtes privé, ce faisant, de l'avis préalable du Conseil d'Etat alors que, dans un certain nombre de cas, il n'aurait pas été inutile.

M. Michel Caldaguès. Très juste !

M. Jacques Larché, président de la commission des lois. Monsieur le ministre, vous avez participé à ce débat avec beaucoup de courtoisie, et je crois que celle-ci a trouvé un certain écho dans cette assemblée, tout au moins quant à la tonalité générale des propos.

Il est de l'intérêt de tous, si l'on veut que le droit au logement existe un jour, que l'on ne se contente pas de le proclamer, que l'on se donne les moyens de le mettre en œuvre. Or, cela ne peut se faire en défavorisant l'investissement locatif.

Si l'adoption de cette proposition de loi n'est pas le fruit d'un consentement des deux assemblées, l'œuvre à laquelle vous aurez participé sera de courte durée. A cet égard, vous avez une chance de parvenir à un accord au sein de la commission mixte paritaire, à laquelle nous participerons avec beaucoup d'attention et avec un très grand esprit d'ouverture.

Mais vous avez bien compris que, si vous souhaitez que la commission mixte paritaire parvienne à un accord, un certain nombre de dispositions adoptées par l'Assemblée nationale devront être revues. Si tel n'est pas le sentiment du Gouvernement, s'il ne croit pas devoir faire l'effort de conviction nécessaire, je ne dis pas à l'égard de lui-même, car je crois connaître certains des sentiments qu'il a exprimés à propos de ce texte, mais à l'égard de certains de ceux qui le soutiennent, l'objectif que nous poursuivons encore, à savoir celui d'un texte commun qui ne soit pas un texte de transition, ne sera pas atteint. Ce sera dommage pour nous ; ce sera dommage pour vous, monsieur le ministre.

Une chance est encore offerte. Peut-être est-elle fragile, mais c'est quand l'espérance est fragile qu'il est juste et nécessaire de la saisir et de tenter de lui donner un peu plus de vigueur qu'elle ne peut paraître en avoir au moment où l'on en parle.

En cet instant, je crois pouvoir dire que, malgré tout, nous avons bien travaillé, et ce grâce à l'effort ô combien remarquable de nos deux rapporteurs. Je ne dis pas que vous n'avez pas tout fait, monsieur le ministre, pour que nous puissions bien travailler ; ce sont les circonstances qui sont ainsi.

Pour que ce travail s'achève dans des conditions somme toute favorables, il faut que vous teniez compte d'un certain nombre d'intentions que le Sénat a manifestées, car je crois pouvoir dire, en cet instant, qu'il n'est pas disposé à y renoncer. (*Applaudissements sur les travées de l'U.R.E.I., du R.P.R. et de l'Union centriste, ainsi que sur certaines travées du rassemblement démocratique et européen.*)

M. Gérard Larcher. Très bien !

M. Louis Besson, ministre délégué. Je demande la parole.

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

M. Louis Besson, ministre délégué. Monsieur le président, messieurs les rapporteurs, mesdames, messieurs les sénateurs, à cette heure tardive, mon propos sera très bref.

Grâce aux deux commissions concernées, à l'ensemble des sénateurs qui ont pris part à ces débats, grâce aussi à la présidence et à ses collaborateurs, nous avons pu délibérer d'un texte complexe, comportant de nombreuses dispositions techniques délicates dans des conditions sans doute difficiles mais néanmoins heureuses pour la qualité des travaux conduits ici.

Certes, des désaccords sont apparus. Vous avez observé que, comme à l'Assemblée nationale, le Gouvernement, sur toutes les dispositions en discussion, a défini le plus clairement possible sa position.

Fort maintenant de ces deux débats et de la liberté dans laquelle ils se sont déroulés dans chacune des deux assemblées, le souci du Gouvernement consistera à faire en sorte que les travaux de la commission mixte paritaire soient aussi positifs que possible ; il ne négligera aucun moyen pour que soit effectivement trouvé le point d'équilibre qu'il recherche, sur la base duquel un accord des deux assemblées permettrait de bâtir une législation qui présenterait l'immense mérite de la stabilité.

Sur ce dossier - vous le savez - la concertation a été développée ; toutes les parties concernées ont été entendues. S'il est exact que nos interlocuteurs ne sont pas, au départ, d'accord, nous avons néanmoins perçu, derrière l'affirmation de positions différentes, le souhait que l'on arrive enfin, par des concessions mutuelles, à un texte qui puisse être durable.

Dans les explications de vote, ceux qui ont préféré la loi de 1982 ont souligné les avancées réalisées par ceux qui se sont éloignés de certaines dispositions de la loi de 1986 ; réciproquement, ceux qui ont préféré la loi de 1986 ont souligné les changements de position, sur tel ou tel point, de ceux qui avaient préféré la loi de 1982.

Un texte qui fixerait une base claire dans les relations entre bailleurs et locataires, une base stable conforme à la fois aux intérêts des bailleurs, qui disposeraient ainsi de règles de gestion de leurs biens, et aux intérêts des locataires qui, connaissant leurs droits, auraient plus de facilités à les faire valoir qu'au travers d'une succession de textes auxquels ils n'ont pas la possibilité d'adhérer, qu'ils ne peuvent pas maîtriser sous tous leurs aspects, constituerait, par plus de simplicité et un équilibre réel, un avantage mutuel pour les deux parties.

Si, de surcroît, s'agissant des points les plus délicats - je veux dire ceux qui sont susceptibles de freiner, d'enrayer, d'inverser la situation là où des dérapages ont été constatés - nous pouvons élaborer un dispositif conforme à l'intérêt général qui, psychologiquement, n'a pas de conséquences négatives sur l'économie immobilière et ne rarefie pas l'offre - ce qui créerait à nouveau les tensions contre lesquelles nous nous efforçons de lutter - si nous parvenons à ce résultat exigeant, difficile, encore incertain aujourd'hui, nous aurons alors fait œuvre utile.

Le Gouvernement est résolu à examiner l'ordre du jour des travaux parlementaires pour les trois prochaines semaines, de manière à trouver les meilleures conditions de délai pour

mener à terme le travail qui reste à accomplir. En effet, avec un peu plus de temps consacré à chacune des dispositions posant problème, l'espoir est plus grand d'aboutir et de rapprocher les points de vue.

Je tiens à assurer tous les membres du Sénat que le Gouvernement fera tout ce qui est en son pouvoir pour tenter jusqu'au bout de parvenir à ce résultat d'équilibre et de stabilité. Il est convaincu que, au-delà des intérêts légitimes des deux parties, il y va de l'intérêt général de l'économie immobilière et, finalement, de l'économie dans son ensemble. *(Applaudissements sur les travées socialistes.)*

M. le président. Personne ne demande plus la parole?... Je mets aux voix l'ensemble de la proposition de loi. *(La proposition de loi est adoptée.)*

5

COMMISSION MIXTE PARITAIRE

M. le président. M. le président du Sénat a reçu de M. le Premier ministre la lettre suivante :

« Monsieur le président,

« Conformément à l'article 45, alinéa 2, de la Constitution, j'ai l'honneur de vous faire connaître que j'ai décidé de provoquer la réunion d'une commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions, restant en discussion, de la proposition de loi tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

« Je vous serais obligé de bien vouloir, en conséquence, inviter le Sénat à désigner ses représentants au sein de cette commission.

« J'adresse ce jour, à M. le président de l'Assemblée nationale, une demande tendant aux mêmes fins.

« Veuillez agréer, monsieur le président, l'assurance de ma haute considération.

« Signé : MICHEL ROCARD »

Il sera procédé à la nomination des représentants du Sénat à cette commission mixte paritaire selon les modalités prévues par l'article 12 du règlement.

6

TRANSMISSION DE PROJETS DE LOI

M. le président. J'ai reçu, transmis par M. le Premier ministre, un projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale en nouvelle lecture, modifiant la loi n° 86-912 du 6 août 1986 relative aux modalités d'application des privatisations.

Le projet de loi sera imprimé sous le numéro 352, distribué et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyé à la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation. *(Assentiment.)*

J'ai reçu, transmis par M. le Premier ministre, un projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, portant amnistie.

Le projet de loi sera imprimé sous le numéro 354, distribué et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyé à la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le règlement. *(Assentiment.)*

7

DÉPÔT D'UN RAPPORT

M. le président. J'ai reçu de M. Louis Souvet un rapport, fait au nom de la commission des affaires sociales, sur le projet de loi adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, modifiant le code du travail et relatif à la prévention du licenciement économique et au droit à la conversion (n° 332, 1988-1989).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 353 et distribué.

8

ORDRE DU JOUR

M. le président. Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée à aujourd'hui, mercredi 7 juin 1989, à quinze heures et le soir :

Discussion du projet de loi (n° 263, 1988-1989), adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, relatif à la sécurité et à la transparence du marché financier.

Rapport (n° 340, 1988-1989) de MM. Charles Jolibois et Etienne Dailly, fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.

Avis (n° 339, 1988-1989) de M. Raymond Bourguin, fait au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation.

Conformément à la décision prise par la conférence des présidents, en application de l'alinéa 3 de l'article 29 bis du règlement, aucune inscription de parole dans la discussion générale de ce projet de loi n'est plus recevable.

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 et à deux propositions 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° A la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, tendant à assouplir les sanctions prévues par l'article 55 de la loi n° 84-148 du 1^{er} mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises, applicables aux cas où une société à responsabilité limitée n'a pas porté son capital à 50 000 F le 1^{er} mars 1989 (n° 315, 1988-1989) est fixé au lundi 12 juin 1989, à dix heures ;

2° Au projet de loi, modifié par l'Assemblée nationale, relatif à l'accueil par des particuliers, à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapées adultes (n° 303, 1988-1989) ;

3° Au projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, modifiant le code du travail et relatif à la prévention du licenciement économique et au droit à la conversion (n° 332, 1988-1989), est fixé au lundi 12 juin 1989, à onze heures ;

4° Au projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, relatif à diverses dispositions en matière de sécurité routière et en matière de contraventions (n° 302, 1988-1989) ;

5° A la proposition de loi, adoptée avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, tendant à modifier l'article 6 bis de l'ordonnance n° 58-1100 du 17 novembre 1958 relative au fonctionnement des assemblées parlementaires (n° 304, 1988-1989), est fixé au mardi 13 juin 1989, à dix-sept heures.

Délai limite pour les inscriptions de parole dans deux débats

Conformément à la décision prise par la conférence des présidents, en application de l'alinéa 3 de l'article 29 bis du règlement, les inscriptions de parole :

1° Dans la discussion générale du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, modifiant le code du travail et relatif à la prévention du licenciement économique et au droit à la conversion (n° 332, 1988-1989) devront être faites au service de la séance avant le lundi 12 juin 1989, à dix-sept heures ;

2° Dans la discussion générale du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, relatif à diverses dispositions en matière de sécurité routière et en matière de contraventions (n° 302, 1988-1989) devront être faites au service de la séance avant le mardi 13 juin 1989, à dix-sept heures.

Personne ne demande la parole ?...

La séance est levée.

(La séance est levée le mercredi 7 juin 1989, à une heure vingt.)

Le Directeur
du service du compte rendu sténographique,
JEAN LEGRAND

ANNEXES AU PROCÈS-VERBAL

de la séance

du mardi 6 juin 1989.

SCRUTIN (N° 141)

sur l'amendement n° 37 rectifié, présenté par M. Jean-Luc Bécart et les membres du groupe communiste et apparenté, à l'article 16 de la proposition de loi tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Nombre de votants 317
 Nombre des suffrages exprimés 255
 Pour 15
 Contre 240

Le Sénat n'a pas adopté.

Ont voté pour

MM.

Henri Bangou
 Mme Marie-Claude
 Beaudeau
 Jean-Luc Bécart
 Mme Danielle
 Bidard Reydet

Mme Paulette Fost
 Mme Jacqueline
 Fraysse-Cazalis
 Jean Garcia
 Charles Lederman
 Mme Hélène Luc

Louis Minetti
 Robert Pagès
 Ivan Renar
 Paul Souffrin
 Hector Viron
 Robert Vizet

Ont voté contre

MM.

François Abadie
 Michel d'Aillières
 Paul Alduy
 Michel Alloncle
 Jean Amelin
 Hubert d'Andigné
 Maurice Arreckx
 Jean Arthuis
 Alphonse Arzel
 José Balareello
 René Ballayer
 Bernard Barbier
 Jean Barras
 Jean-Paul Bataille
 Gilbert Baumet
 Henri Belcour
 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 Bourguine
 Philippe de Bourgoing
 Jean-Eric Bousch
 Raymond Bouvier
 André Boyer (Lot)
 Jean Boyer (Isère)
 Louis Boyer (Loiret)
 Jacques Boyer-Andrivet
 Jacques Braconnier
 Pierre Brantus
 Louis Brives
 Raymond Brun
 Guy Cabanel
 Michel Caldaguès
 Robert Calmejan

Jean-Pierre Cantegrit
 Paul Caron
 Pierre Carous
 Ernest Cartigny
 Marc Castex
 Louis de Catuelan
 Jean Cauchon
 Joseph Caupert
 Auguste Cazalet
 Jean Chamant
 Jean-Paul Chambriard
 Jacques Chaumont
 Michel Chauty
 Jean Chérioux
 Roger Chinaud
 Auguste Chupin
 Jean Clouet
 Jean Cluzel
 Henri Collard
 Henri Collette
 Yvon Collin
 Francisque Collomb
 Charles-Henri
 de Cossé-Brissac
 Maurice Couve
 de Murville
 Pierre Croze
 Michel Crucis
 Charles de Cuttoli
 Etienne Dailly
 André Dagnac
 Marcel Daunay
 Désiré Debavelaere
 Luc Dejoie
 Jean Delaneau
 François Delga
 Jacques Delong
 Charles Descours
 Jacques Descours
 Desacres
 Emile Didier
 André Diligent
 Franz Duboscq
 Alain Dufaut
 Pierre Dumas
 Jean Dumont

Jean Faure
 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
 Charles Ginesy
 Jean-Marie Girault
 (Calvados)
 Paul Girod (Aisne)
 Henri Gœtschy
 Jacques Golliet
 Yves Goussebaire-
 Dupin
 Adrien Gouteyron
 Paul Graziani
 Georges Gruillot
 Jean Guenier
 Bernard Guyomard
 Jacques Habert
 Hubert Hænel
 Emmanuel Hamel
 Mme Nicole
 de Hauteclouque
 Marcel Henry
 Rémi Herment
 Daniel Hœffel
 Jean Huchon
 Bernard Hugo
 Claude Huriet
 Roger Husson
 André Jarrot
 Pierre Jeambrun
 Charles Jolibois
 Louis Jung
 Paul Kauss
 Pierre Lacour
 Pierre Laffitte
 Christian
 de La Malène

Lucien Lanier
 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
 Bernard Legrand
 (Loire-Atlantique)
 Jean-François
 Le Grand (Manche)
 Edouard Le Jeune
 (Finistère)
 Max Lejeune (Somme)
 Bernard Lemarié
 Charles-Edmond
 Lenglet
 François Lesein
 Roger Lise
 Georges Lombard
 (Finistère)
 Maurice Lombard
 (Côte-d'Or)
 Pierre Louvot
 Roland du Luart
 Marcel Lucotte
 Jacques Machet
 Jean Madelain
 Paul Malassagne
 Kléber Malécot
 Hubert Martin
 Christian Masson
 (Ardennes)
 Paul Masson (Loiret)
 François Mathieu
 (Loire)
 Serge Mathieu
 (Rhône)

Michel Maurice-
 Bokanowski
 Louis Mercier
 Daniel Millaud
 Michel Miroudot
 Mme Hélène Missoffe
 Louis Moinard
 Josy Moinet
 René Monory
 Claude Mont
 Geoffroy
 de Montalembert
 Paul Moreau
 Jacques Mossion
 Arthur Moulin
 Georges Mouly
 Jacques Moutet
 Jean Natali
 Lucien Neuwirth
 Henri Olivier
 Charles Ornano
 Paul d'Ornano
 Jacques Oudin
 Sosefo Makapé
 Papilio
 Charles Pasqua
 Bernard Pellarain
 Hubert Peyou
 Jean-François Pintat
 Alain Pluchet
 Raymond Poirier
 Christian Poncelet
 Michel Poniatowski
 Henri Portier
 Roger Poudonson
 Richard Pouille
 Jean Pouchet
 André Pourny
 Claude Prouvoeur
 Jean Puech
 André Rabineau

Henri de Raincourt
 Joseph Raybaud
 Michel Rigou
 Guy Robert
 (Vienne)
 Jean-Jacques Robert
 (Essonne)
 Paul Robert
 (Cantal)
 Mme Nelly Rodi
 Jean Roger
 Josselin de Rohan
 Roger Romani
 Olivier Roux
 Marcel Rudloff
 Roland Ruet
 Michel Ruffin
 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 Trégouët
 Georges Treille
 François Trucy
 Dick Ukeiwé
 Pierre Vallon
 Albert Vecten
 Xavier de Villepin
 Louis Virapoullin
 Albert Voilquin
 André-Georges Voisin

Se sont abstenus

MM.

Guy Allouche
 François Autain
 Germain Authié
 Jean-Pierre Bayle
 Gilbert Belin
 Jacques Bellanger
 Roland Bernard
 Jacques Bialski
 Marc Bœuf
 Charles Bonifay
 Marcel Bony
 Eugène Boyer
 (Haute-Garonne)
 Jacques Carat
 William Chery
 Félix Ciccolini
 Marcel Costes
 Raymond Courrière
 Roland Courteau
 Michel Darras
 Marcel Debarge

André Delelis
 Gérard Delfau
 Rodolphe Désiré
 Léon Eeckhoutte
 Claude Estier
 Jules Faigt
 Gérard Gaud
 Roland Grimaldi
 Robert Guillaume
 Philippe Labeyrie
 Tony Larue
 Robert Laucournet
 Bastien Leccia
 Louis Longueueue
 Paul Lorient
 François Louisy
 Philippe Madrelle
 Michel Manet
 Jean-Pierre Masseret
 Pierre Matraja
 Jean-Luc Mélenchon

Michel Moreigne
 Albert Pen
 Guy Penne
 Daniel Percheron
 Louis Perrein
 Jean Peyrafitte
 Maurice Pic
 Robert Pontillon
 Claude Pradille
 Roger Quilliot
 Albert Ramassamy
 Mlle Irma Rapuzzi
 René Régnault
 Roger Roudier
 Gérard Roujas
 André Rouvière
 Franck Sérusclat
 René-Pierre Signé
 Raymond Tarcy
 Fernand Tardy
 Marcel Vidal

N'ont pas pris part au vote

M. Michel Dreyfus-Schmidt, qui présidait la séance, et M. Alain Poher, président du Sénat.

A délégué son droit de vote

(Art. 63 et 64 du règlement.)

M. André Pourny à M. Bernard Barbier.

Les nombres annoncés en séance ont été reconnus, après vérification, conformes à la liste de scrutin ci-dessus.

SCRUTIN (N° 142)

sur l'amendement n° 16 présenté par M. Luc Dejoie au nom de la commission des lois tendant à supprimer l'article 17 de la proposition de loi tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Nombre de votants 316
 Nombre des suffrages exprimés 313
 Pour 223
 Contre 90

Le Sénat a adopté.

Ont voté pour**MM.**

Michel d'Aillières
 Paul Alduy
 Michel Alloncle
 Jean Amelin
 Hubert d'Andigné
 Maurice Arreckx
 Jean Arthuis
 Alphonse Arzel
 José Balarello
 René Ballayer
 Bernard Barbier
 Jean Barras
 Jean-Paul Bataille
 Henri Belcour
 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
 Jean-Eric Bousch
 Raymond Bouvier
 Jean Boyer (Isère)
 Louis Boyer (Loiret)
 Jacques Boyer-Andrivet
 Jacques Braconnier
 Pierre Brantus
 Louis Brives
 Raymond Brun
 Guy Cabanel
 Michel Caldagués
 Robert Calmejian
 Jean-Pierre Cantegrit
 Paul Caron
 Pierre Carous
 Ernest Cartigny
 Marc Castex
 Louis de Catuelan
 Jean Cauchon
 Joseph Caupert
 Auguste Cazalet
 Jean Chamant

Jean-Paul Chambriard
 Jacques Chaumont
 Michel Chauty
 Jean Chérioux
 Roger Chinaud
 Auguste Chopin
 Jean Clouet
 Jean Cluzel
 Henri Collard
 Henri Collette
 Francisque Collomb
 Charles-Henri
 de Cossé-Brissac
 Maurice Couve
 de Murville
 Pierre Croze
 Michel Crucis
 Charles de Cuttoli
 Etienne Dailly
 André Daugnac
 Marcel Daunay
 Désiré Debavelaere
 Luc Dejoie
 Jean Delaneau
 François Delga
 Jacques Delong
 Charles Descours
 Jacques Descours
 Desacres
 André Diligent
 Franz Dubosq
 Alain Dufaut
 Pierre Dumas
 Jean Dumont
 Louis de La Forest
 Marcel Fortier
 Jean-Pierre Fourcade
 Philippe François
 Jean François-Poncet
 Jean Francou
 Philippe de Gaulle
 Jacques Genton
 Alain Gérard
 Charles Ginesy
 Jean-Marie Girault
 (Calvados)
 Paul Girod (Aisne)
 Henri Gøtschy
 Jacques Golliet
 Yves Goussebaire-
 Dupin
 Adrien Gouteyron

Paul Graziani
 Georges Gruillot
 Jean Guenier
 Bernard Guyomard
 Jacques Habert
 Hubert Hænel
 Emmanuel Hamel
 Mme Nicole
 de Hauteclocque
 Marcel Henry
 Rémi Herment
 Daniel Hœffel
 Bernard Hugo
 Claude Huriet
 Roger Husson
 André Jarrot
 Pierre Jeambrun
 Charles Jolibois
 Louis Jung
 Paul Kauss
 Pierre Lacour
 Pierre Laffitte
 Christian
 de La Malène
 Lucien Lanier
 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
 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
 Kléber Malécot
 Hubert Martin
 Christian Masson
 (Ardennes)
 Paul Masson (Loiret)
 François Mathieu
 (Loire)
 Serge Mathieu
 (Rhône)
 Michel Maurice-
 Bokanowski
 Louis Mercier
 Daniel Millaud
 Michel Miroudot
 Mme Hélène Missoffe
 Louis Moinard
 René Monory
 Claude Mont
 Geoffroy
 de Montalembert
 Paul Moreau
 Jacques Mossion
 Arthur Moulin
 Georges Mouly
 Jacques Moutet
 Jean Natali
 Lucien Neuwirth

Henri Olivier
 Charles Ornano
 Paul d'Ornano
 Jacques Oudin
 Sosefo Makapé
 Papilio
 Charles Pasqua
 Jean-François Pintat
 Alain Pluchet
 Raymond Poirier
 Christian Poncelet
 Michel Poniatowski
 Henri Portier
 Roger Poudonson
 Richard Pouille
 Jean Pourchet
 André Pourny
 Claude Prouvovoyeur
 Jean Puech
 André Rabineau
 Henri de Raincourt
 Joseph Raybaud
 Guy Robert
 (Vienne)
 Jean-Jacques Robert
 (Essonne)
 Paul Robert
 (Cantal)
 Mme Nelly Rodi
 Josselin de Rohan
 Roger Romani

Olivier Roux
 Marcel Rudloff
 Roland Ruet
 Michel Ruffin
 Pierre Schiélé
 Maurice Schumann
 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 Trégouët
 Georges Treille
 François Trucy
 Dick Ukeiwé
 Pierre Vallon
 Albert Vecten
 Xavier de Villepin
 Louis Virapoullé
 Albert Voilquin
 André-Georges Voisin

Ont voté contre**MM.**

François Abadie
 Guy Allouche
 François Autain
 Germain Authié
 Henri Bangou
 Gilbert Baumet
 Jean-Pierre Bayle
 Mme Marie-Claude
 Beaudeau
 Jean-Luc Bécart
 Gilbert Belin
 Jacques Bellanger
 Roland Bernard
 Jacques Bialski
 Mme Danielle
 Bidard Reydet
 Marc Bœuf
 Stéphane Bonduel
 Charles Bonifay
 Marcel Bony
 André Boyer (Lot)
 Eugène Boyer
 (Haute-Garonne)
 Jacques Carat
 William Chery
 Félix Ciccolini
 Yvon Collin
 Marcel Costes
 Raymond Courrière
 Roland Courteau
 Michel Darras

Marcel Debarge
 André Delelis
 Gérard Delfau
 Rodolphe Désiré
 Emile Didier
 Léon Eeckhoutte
 Claude Estier
 Jules Faigt
 Mme Paulette Fost
 Mme Jacqueline
 Fraysse-Cazalis
 Jean Garcia
 Gérard Gaud
 François Giacobbi
 Roland Grimaldi
 Robert Guillaume
 Philippe Labeyrie
 Tony Larue
 Robert Laucournet
 Bastien Leccia
 Charles Lederman
 François Lesein
 Louis Longueueu
 Paul Loridant
 François Louisy
 Mme Hélène Luc
 Philippe Madrelle
 Michel Manet
 Jean-Pierre Masseret
 Pierre Matraja
 Jean-Luc Mélenchon
 Louis Minetti

Josy Moinet
 Michel Moreigne
 Robert Pages
 Albert Pen
 Guy Penne
 Daniel Percheron
 Louis Perrein
 Hubert Peyou
 Jean Peyrafitte
 Maurice Pic
 Robert Pontillon
 Claude Pradille
 Roger Quilliot
 Albert Ramassamy
 Mlle Irma Rapuzzi
 René Régnauld
 Ivan Renar
 Michel Rigou
 Jean Roger
 Roger Roudier
 Gérard Roujas
 André Rouvière
 Abel Sempé
 Franck Sérusclat
 René-Pierre Signé
 Paul Souffrin
 Raymond Tarcy
 Fernand Tardy
 Marcel Vidal
 Hector Viron
 Robert Vizet

Se sont abstenus

MM. Jean Faure, Jean Huchon et Bernard Pellarin.

N'a pas pris part au vote

M. André Fosset.

N'ont pas pris part au vote

M. Michel Dreyfus-Schmidt, qui présidait la séance, et M. Alain Poher, président du Sénat.

A délégué son droit de vote

(Art. 63 et 64 du règlement.)

M. André Pourny à M. Bernard Barbier.

Les nombres annoncés en séance avaient été de :

Nombre de votants	313
Nombre des suffrages exprimés	312
Majorité absolue des suffrages exprimés	157
Pour	222
Contre	90

Mais, après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste de scrutin ci-dessus.

SCRUTIN (N° 143)

sur l'amendement n° 22 présenté par M. Luc Dejoie au nom de la commission des lois sur l'article 25 de la proposition de loi tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Nombre de votants	317
Nombre des suffrages exprimés	304
Pour	227
Contre	77

Le Sénat a adopté.

Ont voté pour

MM.

Michel d'Aillières
Paul Alduy
Michel Alloncle
Jean Amelin
Hubert d'Andigné
Maurice Arreckx
Jean Arthuis
Alphonse Arzel
José Balareello
René Ballayer
Bernard Barbier
Jean Barras
Jean-Paul Bataille
Henri Belcour
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
Jean-Eric Bousch
Raymond Bouvier
Jean Boyer (Isère)
Louis Boyer (Loiret)
Jacques Boyer-Andrivet
Jacques Braconnier
Pierre Brantus
Louis Brives
Raymond Brun
Guy Cabanel
Michel Caldaquès
Robert Calmejane
Jean-Pierre Cantegrit
Paul Caron
Pierre Carous
Ernest Cartigny
Marc Castex
Louis de Catuelan
Jean Cauchon
Joseph Caupert
Auguste Cazalet
Jean Chamant
Jean-Paul Chambriard

Jacques Chaumont
Michel Chauty
Jean Chérioux
Roger Chinaud
Auguste Chupin
Jean Clouet
Jean Cluzel
Henri Collard
Henri Collette
Francisque Collomb
Charles-Henri
de Cossé-Brissac
Maurice Couve
de Murville
Pierre Croze
Michel Crucis
Charles de Cuttoli
Etienne Dailly
André Daugnac
Marcel Daunay
Désiré Debavelaere
Luc Dejoie
Jean Delaneau
François Delga
Jacques Delong
Charles Descours
Jacques Descours
Desacres
André Diligent
Franz Dubosq
Alain Dufaut
Pierre Dumas
Jean Dumont
Jean Faure
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
Charles Ginesy
Jean-Marie Girault
(Calvados)
Paul Girod (Aisne)
Henri Gœtschy
Jacques Golliet
Yves Goussebaire-
Dupin
Adrien Gouteyron
Paul Graziani

Georges Gruillot
Jean Guenier
Bernard Guyomard
Jacques Habert
Hubert Hænel
Emmanuel Hamel
Mme Nicole
de Hautecloque
Marcel Henry
Rémi Herment
Daniel Hœffel
Jean Huchon
Bernard Hugo
Claude Huriet
Roger Husson
André Jarrot
Pierre Jeambrun
Charles Jolibois
Louis Jung
Paul Kauss
Pierre Lacour
Pierre Laffitte
Christian
de La Malène
Lucien Lanier
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
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 Louvet
Roland du Luart
Marcel Lucotte
Jacques Machet

Jean Madelain
Paul Malassagne
Kléber Malécot
Hubert Martin
Christian Masson
(Ardennes)
Paul Masson (Loiret)
François Mathieu
(Loire)
Serge Mathieu
(Rhône)
Michel Maurice-
Bokanowski
Louis Mercier
Daniel Millaud
Michel Miroudot
Mme Hélène Missoffe
Louis Moïnard
René Monory
Claude Mont
Geoffroy
de Montalembert
Paul Moreau
Jacques Mossion
Arthur Moulin
Georges Mouly
Jacques Moutet
Jean Natali
Lucien Neuwirth
Henri Olivier

Charles Ornano
Paul d'Ornano
Jacques Oudin
Sosefo Makapé
Papilio
Charles Pasqua
Bernard Pellarin
Jean-François Pintat
Alain Pluchet
Raymond Poirier
Christian Poncelet
Michel Poniatowski
Henri Portier
Roger Poudonson
Richard Pouille
Jean Pourchet
André Pourny
Claude Prouvoeur
Jean Puech
André Rabineau
Henri de Raincourt
Joseph Raybaud
Guy Robert
(Vienne)
Jean-Jacques Robert
(Essonne)
Paul Robert
(Cantal)
Mme Nelly Rodi
Josselin de Rohan

Roger Romani
Olivier Roux
Marcel Rudloff
Roland Ruet
Michel Rufin
Pierre Schiélé
Maurice Schumann
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 Trégouët
Georges Treille
François Trucy
Dick Ukeiwé
Pierre Vallon
Albert Vecten
Xavier de Villepin
Louis Virapoullé
Albert Voilquin
André-Georges Voisin

Ont voté contre

MM.

Guy Allouche
François Autain
Germain Authié
Henri Bangou
Jean-Pierre Bayle
Mme Marie-Claude
Beauveau
Jean-Luc Bécart
Gilbert Belin
Jacques Bellanger
Roland Bernard
Jacques Bialski
Mme Danielle
Bidard Reydet
Marc Bœuf
Robert Bonifay
Marcel Bony
Eugène Boyer
(Haute-Garonne)
Jacques Carat
William Chervy
Félix Ciccolini
Marcel Costes
Raymond Courrière
Roland Courteau
Michel Darras
Marcel Debarge

André Delelis
Gérard Delfau
Rodolphe Désiré
Léon Eeckhoutte
Claude Estier
Jules Faigt
Mme Paulette Fost
Mme Jacqueline
Frayse-Cazalis
Jean Garcia
Gérard Gaud
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

Louis Minetti
Michel Moreigne
Robert Pagès
Albert Pen
Guy Penne
Daniel Percheron
Louis Perrein
Jean Peyraffitte
Maurice-Cazalis
Robert Pontillon
Claude Pradille
Roger Quilliot
Albert Ramassamy
Mlle Irma Rapuzzi
René Régnault
Ivan Renar
Roger Roudier
Gérard Roujas
André Rouvière
Franck Sérusclat
René-Pierre Signé
Paul Souffrin
Raymond Tarcy
Fernand Tardy
Marcel Vidal
Hector Viron
Robert Vizet

Se sont abstenus

MM. François Abadie, Gilbert Baumet, Stéphane Bonduel, André Boyer, Yvon Collin, Emile Didier, François Giacobbi, François Lesein, Josy Moinet, Hubert Peyou, Michel Rigou, Jean Roger et Abel Sempé.

N'ont pas pris part au vote

M. Michel Dreyfus-Schmidt, qui présidait la séance, et M. Alain Poher, président du Sénat.

A délégué son droit de vote

(Art. 63 et 64 du règlement.)

M. André Pourny à M. Bernard Barbier.

Les nombres annoncés en séance ont été reconnus, après vérification, conformes à la liste de scrutin ci-dessus.