

N° 147

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1977-1978

Annexe au procès-verbal de la séance du 9 décembre 1977.

PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE
APRÈS DÉCLARATION D'URGENCE

relatif à diverses dispositions en matière de prix.

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à la Commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la Nation, sous réserve de la constitution éventuelle d'une Commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

Voir les numéros :

Assemblée nationale (5^e législ.) : 3147, 3215 et in-8° 796.

Prix. — *Baux de locaux d'habitation ou à usage professionnel - Logement - Eau - Transports - Société nationale des chemins de fer français.*

L'Assemblée nationale a adopté en première lecture, après déclaration d'urgence, le projet de loi dont la teneur suit :

PROJET DE LOI

A. — LOYERS

Article premier.

Les loyers, redevances et indemnités d'occupation des immeubles à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage d'habitation et professionnel, dûs pour le dernier terme de l'année 1977 seront révisés en 1978 aux dates et conditions prévues dans le bail ou la convention de location.

Toutefois, les hausses ne pourront dépasser :

- 6,5 % lorsque la révision annuelle intervient au cours du premier semestre 1978 ;
- 85 % de l'augmentation résultant des clauses du bail ou de la convention de location, lorsque la révision annuelle intervient au cours du second semestre 1978 ou lorsque le bail ou la convention de location prévoit plusieurs révisions au cours de l'année 1978.

Les loyers dont la révision intervient avec une périodicité supérieure à un an ne sont pas visées par les limitations ci-dessus.

Art. 2.

Par loyer dû pour le dernier terme de l'année 1977, il convient d'entendre le loyer dû au 15 septembre 1976 conformément au contrat dont le paiement avait été demandé avant cette date, et majoré conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi n° 76-978 du 29 octobre 1976.

Art. 3.

... .. Supprimé

Art. 4.

Au cours de l'année 1978, la nouvelle location du même immeuble ou du même local, moins d'un an après l'expiration ou la résiliation du dernier bail ou de la dernière convention de location, ne peut être consentie à un prix supérieur à celui qui résulte des dispositions de l'article premier.

Les mêmes dispositions sont applicables en cas de reconduction tacite ou expresse du bail ou de la convention de location.

Ces dispositions sont notamment applicables aux baux conclus en 1977 et qui entrent en vigueur en 1978.

Art. 5.

Les dispositions des articles premier, 2 et 4 s'appliquent aux garages, places de stationnement, jardins

ou locaux accessoires, qu'ils soient ou non des dépendances du local principal visé à l'article premier.

Art. 5 bis (nouveau).

Les dispositions des articles premier et 5 ne portent pas atteinte aux conventions conclues entre bailleurs et locataires prévoyant une augmentation progressive du montant des loyers des locaux classés dans la catégorie II A qui se trouvent exclus des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 en application du décret n° 75-803 du 26 août 1975 ; elles restent toutefois applicables aux effets des clauses d'indexation prévues pour la révision de ces loyers.

Art. 5 ter (nouveau).

Les dispositions prévues aux articles premier, 2, 4 et 5 ne s'appliquent pas :

a) aux locations consenties en application du titre V de la loi n° 77-1 du 3 janvier 1977 ;

b) aux loyers et indemnités d'occupation calculés conformément aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ;

c) au prix initial des nouvelles locations consenties en application de l'article 3 bis (1° et 2°), 3 quater ou 3 quinquies de la loi du 1^{er} septembre 1948 susvisée, ainsi qu'au prix initial des nouvelles locations consenties en application de l'article 3 sexies et faisant suite à un bail passé dans les conditions prévues à l'article 3 ter de la même loi ;

d) au prix des loyers, redevances et indemnités calculés en application de l'article 216 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

Art. 5 *quater* (nouveau).

En cas de renouvellement, en 1978, du bail d'un local ou d'un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal ainsi que d'un local mentionné à l'article 2 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, le coefficient prévu à l'article 23-6 dudit décret est, par dérogation aux dispositions des alinéas 2 à 5 dudit article, fixé à 2,25.

Art. 6.

Les infractions aux présentes dispositions constituent des pratiques de prix illicites constatées, poursuivies et réprimées dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 45-1484 du 30 juin 1945.

Art. 6 *bis* (nouveau).

I. — Le quatrième alinéa de l'article 5 de la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 est complété de la façon suivante :

« Mais si, par l'effet de dispositions législatives temporaires limitant l'évolution des loyers, redevances et indemnités d'occupation des immeubles à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage d'habitation et professionnel ainsi que des immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal, les revenus du preneur

sont limités, celui-ci pourra demander la révision amiable ou judiciaire du loyer qu'il doit payer au bailleur. Cette révision ne pourra excéder la différence entre le loyer dû par le preneur tel qu'il résulte de l'indexation sur le coût de la construction et ce même loyer tel qu'il résulterait des augmentations autorisées pour les loyers, redevances et indemnités d'occupation précités. Il sera proportionnellement tenu compte pour cette révision de la limitation des revenus du preneur suivant la nature des baux conclus par lui. Cette révision cessera de produire effet à compter du jour où les mesures législatives limitant les revenus du preneur cesseront elles-mêmes de produire effet. »

II. — Les dispositions du paragraphe I ci-dessus s'appliquent de plein droit aux baux en cours à la date de sa publication nonobstant toute stipulation contractuelle contraire.

Art. 6 *ter* (nouveau).

L'article 79 modifié de l'ordonnance n° 58-1374 du 30 décembre 1958 portant loi de finances pour 1959, est complété par le nouvel alinéa suivant :

« Est réputée non écrite toute clause d'un contrat à exécution successive, et notamment des baux et locations de toute nature, prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision. »

Cette disposition est applicable aux conventions conclues avant la publication de la présente loi.

B. — EAU

Art. 7.

Les tarifs, hors taxes et redevances, du mètre cube d'eau distribué par les services qui ne sont pas exploités en régie directe par les collectivités locales ou par les Sociétés d'aménagement régional ne peuvent augmenter que dans les conditions suivantes au cours de l'année 1978.

Par rapport aux prix résultant de la dernière révision effectuée avant l'application des dispositions de l'article 9 de la loi du 29 octobre 1976, l'augmentation ne pourra être supérieure à 78 % de celle qui résulterait du libre jeu du coefficient correctif contractuel. Toutefois, l'application des dispositions du présent alinéa ne pourra avoir pour effet de permettre d'appliquer, pour le premier semestre 1978, une hausse supérieure à 6 % par rapport au prix licite en vigueur le 31 décembre 1977.

Lorsqu'il sera justifié de l'exécution de travaux d'une importance exceptionnelle ou de modifications profondes dans les conditions d'exploitation du service, les préfets pourront, sur proposition de la ou des collectivités locales intéressées, accorder des dérogations aux dispositions prévues à l'alinéa précédent.

Les infractions aux dispositions du présent article constituent des pratiques de prix illicites constatées, poursuivies et réprimées dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 45-1484 du 30 juin 1945.

C. — TRANSPORTS

Art. 8.

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 1978, le champ d'application des ordonnances n^{os} 45-1483 et 45-1484 du 30 juin 1945, relatives aux prix, est étendu :

- aux transports routiers de marchandises dont les tarifs ne sont pas fixés conformément aux dispositions relatives à la tarification routière obligatoire ;
- aux opérations de messageries, groupages et envois de détail de marchandises ;
- aux remontées mécaniques en tant que de besoin.

D. — DISPOSITIONS RELATIVES A L'ÉVOLUTION DES HAUTES RÉMUNÉRATIONS EN 1978

Art. 9 (nouveau).

Aucun complément de rémunération ne peut être alloué en 1978 ou les années suivantes, au titre de l'année 1977, lorsque ce versement aurait pour résultat de corriger ou de compenser les effets de l'application de l'article 11 modifié de la loi n^o 76-978 du 29 octobre 1976.

Nonobstant toute disposition législative, réglementaire ou contractuelle contraire, l'évolution ultérieure des hautes rémunérations, à compter du 1^{er} janvier 1978, sera calculée sur la base de la rémunération de 1977 et, lorsque l'application de taux unitaires aurait pu conduire à dépasser les seuils fixés à l'article 11 de la loi précitée, par référence aux taux atteints au 1^{er} janvier 1977.

Les dispositions législatives, réglementaires ou contractuelles applicables à l'évolution des rémunérations supérieures aux seuils fixés par l'article 11 précité, demeurent suspendues de plein droit en 1978.

En tout état de cause, aucune rémunération ne pourra dépasser en 1978 le montant atteint en 1977, lorsque son bénéficiaire aura perçu en 1977 une rémunération égale ou supérieure à 360.000 F quel que soit le mode de décompte de cette rémunération.

Des dispositions réglementaires, prises le cas échéant sous forme de directives, fixeront, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent article.

Les dépassements de rémunération dus à une promotion résultant d'un accroissement de responsabilité en 1978 ne sont pas visés par le présent article.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 8 décembre 1977.

Le Président,

Signé : EDGAR FAURE.