

N° 6

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1979-1980

Annexe au procès-verbal de la séance du 2 octobre 1979.

PROPOSITION DE LOI

tendant à rendre obligatoires les accords de la commission nationale chargée de régler les rapports entre propriétaires et locataires.

PRÉSENTÉE

Par M. Charles LEDERMAN, Mmes Marie-Claude BEAUDEAU, Danielle BIDARD, MM. Serge BOUCHENY, Raymond DUMONT, Jacques EBERHARD, Gérard EHLERS, Pierre GAMBOJA, Jean GARCIA, Marcel GARGAR, Bernard HUGO, Paul JARGOT, Fernand LEFORT, Anicet LE PORS, Mme Hélène LUC, MM. James MARSON, Louis MINETTI, Jean OOGHE, Mme Rolande PERLICAN, MM. Marcel ROSETTE, Guy SCHMAUS, Camille VALLIN et Hector VIRON,

Sénateurs.

(Renvoyée 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.)

Baux de locaux d'habitation ou à usage professionnel. — Commission nationale des rapports locatifs - Expulsions.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La libération totale des loyers, contrairement à toutes les promesses, va se traduire par des hausses insupportables pour les familles. En l'absence de toutes règles contraignantes, des propriétaires s'apprêtent à exiger de leurs locataires des quittances en hausse de 30 % et parfois davantage.

Il est urgent que soit établie une politique sociale du logement limitant les hausses et mettant fin aux pratiques inhumaines que sont les expulsions et les saisies. Dans le même temps, il est indispensable que le problème des relations entre propriétaires et locataires soit résolu de telle façon que les droits et devoirs de chacun soient précisés.

Déjà un certain nombre d'accords intervenus depuis 1973 au sein de la commission nationale chargée de régler les rapports entre propriétaires et locataires, bien qu'insuffisant, serait d'un effet favorable pour les familles si leur application était généralisée.

Leur simple caractère de recommandation conduit à une inapplication de fait dans la mesure où de nombreux propriétaires ne se considèrent pas liés par ces accords.

C'est pourquoi des mesures de caractère législatif ou réglementaire s'imposent, que nous croyons utile de formuler dans la proposition de loi suivante.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Les baux portant sur des locaux à usage exclusif d'habitation conclus, renouvelés ou reconduits même tacitement après la publication de la présente loi, sont soumis aux stipulations des accords intervenus au sein de la commission nationale des rapports locatifs et approuvés par décret en Conseil d'Etat.

Toute clause contraire aux stipulations de ces accords est réputée non écrite, à moins qu'elle ne résulte de dispositions législatives particulières d'ordre public

Art. 2.

La commission nationale des rapports locatifs, instituée auprès du ministre chargé du Logement, est composée :

- de représentants des organisations représentatives des propriétaires, de représentants des organisations de gestionnaires ;
- de représentants des organisations d'usagers représentatives des locataires ;
- d'élus nationaux et de maires de grandes villes proportionnellement à l'importance numérique des groupes représentés à l'Assemblée nationale ;
- de représentants du garde des Sceaux chargé de la Justice, du ministre chargé du Logement et du ministre de l'Economie.

Toute personnalité qualifiée peut être invitée à prêter son concours aux travaux de la Commission à la demande de celle-ci.

Les organisations mentionnées au présent article, sous réserve des dispositions de l'article 6, sont désignées par arrêté conjoint du garde des Sceaux, ministre de la Justice et du ministre chargé du Logement.

Le président choisit parmi les membres de la Commission, est nommé sur proposition de la Commission, par arrêté conjoint du garde des Sceaux, ministre de la Justice et du ministre chargé du Logement.

Art. 3.

Un décret définit les conditions de désignation des représentants des organisations de propriétaires et de locataires, dont le nombre pour chacune d'entre elles tient compte de leur représentativité respective.

Art. 4.

La commission nationale des rapports locatifs se réunit au moins deux fois par an.

Elle peut être réunie à tout moment à compter de sa saisine par le garde des Sceaux, ministre de la Justice ou par le ministre chargé du Logement.

Art. 5.

Sont considérées comme représentatives, les organisations membres de la commission permanente pour l'étude des charges locatives et des rapports entre propriétaires, gestionnaires et usagers instituée par arrêté

du 13 mai 1974, ainsi que les organisations reconnues telles par arrêté conjoint du garde des Sceaux, ministre de la Justice et du ministre chargé du Logement, après avis de la commission nationale des rapports locatifs.

Art. 6.

Pour l'application des articles 3 et 5 ci-dessus, la représentativité des organisations de propriétaires et de gestionnaires est appréciée en fonction du nombre des logements détenus par leurs adhérents ; la représentativité des organisations de locataires est appréciée en fonction du nombre de leurs adhérents et de leur répartition sur le territoire national.

Il est également tenu compte des résultats obtenus dans l'élection des représentants des locataires dans les conseils d'administration des offices d'H.L.M., des conseils de résidents à la S.C.I.C., ou de toute autre consultation électorale qui pourrait être organisée dans les différents secteurs locatifs.

Art. 7.

La commission nationale des rapports locatifs a pour mission générale de promouvoir l'amélioration des rapports entre propriétaires et locataires.

A cet effet, des accords peuvent être conclus en son sein par les organisations qui la composent.

Art. 8.

Les accords conclus au sein de la commission nationale à la majorité de ses membres, et après la promulgation de la présente loi, font l'objet d'avis au *Journal officiel*.

A l'issue d'un mois après cette publication, un décret en Conseil d'Etat rendra obligatoire tout accord répondant aux conditions de l'alinéa précédent, sauf pour celles de ses clauses contraires à des dispositions particulières.

Art. 9.

Les accords visés à l'article 8 ci-dessus sont les suivants :

— l'accord de novembre 1973 relatif à l'utilisation par les gestionnaires de documents-types, au respect dans les contrats de location de certains principes généraux ainsi qu'au respect de prescriptions particulières concernant certaines clauses de ces contrats ;

— l'accord de septembre 1974 relatif aux charges récupérables ;

— l'accord de novembre 1975 relatif aux réparations locatives concernant les parties privatives des locaux d'habitation ;

— l'accord de décembre 1977 relatif à la réduction du délai-congé en cas de licenciement pour cause économique.

Art. 10.

L'accord de janvier 1976 relatif à la représentation des locataires auprès des propriétaires et gestionnaires des ensembles d'habitation fera l'objet d'un décret spécifique précisant les conditions de cette représentation selon l'importance du patrimoine immobilier des propriétaires (personnes physiques ou morales).

Art. 11.

Les textes réglementaires découlant de l'application de la présente loi ne sauraient remettre en cause les dispositions particulières relatives :

— aux logements régis par la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ;

— aux logements régis par la loi n° 77-1 modifiée du 3 janvier 1977 susceptibles d'ouvrir droit à l'aide personnalisée au logement ;

— aux logements appartenant aux organismes d'H.L.M. ;

— aux logements dont les conditions de location sont réglementées en contrepartie de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou à la Caisse centrale de coopération économique, pendant la durée de ces prêts.