

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1981-1982

Annexe au procès-verbal de la séance du 13 mai 1982.

RAPPORT

FAIT

au nom de la commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), sur le projet de loi, ADOPTÉ AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN DEUXIÈME LECTURE, relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

Par M. Paul PILLET,

Sénateur.

TOME I

EXPOSÉ GÉNÉRAL ET EXAMEN DES ARTICLES

(1) Cette Commission est composée de : MM. Léon Jozeau-Marigné, *président* ; Jean Geoffroy, Pierre Carous, Louis Virapoullé, Charles de Cuttoli, *vice-présidents* ; Charles Lederman, Roland du Luart, Pierre Salvi, *secrétaires* ; Alphonse Arzel, Germain Authié, Marc Bécam, Mme Geneviève Le Bellegou-Béguin, MM. Roger Boileau, Philippe de Bourgoirg, Raymond Bouvier, Michel Charasse, Lionel Cherrier, Félix Ciccolini, François Collet, Etienne Dailly, Michel Darras, Michel Dreyfus-Schmidt, Jacques Eberhard, Edgar Faure, François Giacobbi, Michel Giraud, Jean-Marie Girault, Paul Girod, Daniel Hueffel, Jacques Larché, Jean Ooghe, Guy Petit, Hubert Peyou, Paul Pillet, Roger Romani, Marcel Rudloff, Pierre Schiélé, Franck Sérusclat, Edgar Tailhades, Jacques Thyraud.

Voir les numéros :

Assemblée nationale (7^e législ.) : 1^{re} lecture : 483, 684, et in-8° 106.

2^e lecture : 847, 852 et in-8° 145.

Sénat : 1^{re} lecture : 193, 239, 240 et in-8° 71 (1981-1982).

2^e lecture : 329 (1981-1982)

Baux. — Amélioration de l'habitat - Associations de bailleurs et de locataires - Baux d'habitation - Charges locatives - Commission départementale paritaire de conciliation - Commission nationale des rapports locatifs - Contrats de louage - Conventions collectives - Copropriété - Délai-congé - Dépôt de garantie - Etat des lieux - Fiche signalétique de logement - Habitations à loyer modéré (H.L.M.) - Législation - Loyers - Meublés - Notice d'utilisation et d'entretien du logement - Peines - Prescription - Quittance - Code civil - Code pénal.

SOMMAIRE

	Pages
Exposé général	5
— Les points d'accord et de divergence entre l'Assemblée nationale et le Sénat : le dispositif de modération des loyers, le champ d'application des accords collectifs et la durée du contrat de location	5
Examen des articles	7
— Article 2 : le champ d'application du projet de loi	7
— Article 3 : la conclusion du contrat de location	9
— Article 4 bis : la faculté de conclure un contrat de location d'une durée plus courte que celle prévue à l'article 4	12
— Article 5 : le congé notifié par le locataire	13
— Article 6 : le renouvellement du contrat de location	14
— Article 6 bis A : la saisine de la commission départementale des rapports locatifs en cas de contestation sur le caractère légitime et sérieux du congé	15
— Article 6 bis : la reprise du logement par le bailleur	16
— Article 6 ter : la résiliation et le refus de renouvellement du contrat de location en vue de la vente	17
— Article 6 quater : le congé en vue de la vente	18
— Article 6 quinquies : l'assimilation de certaines personnes au bailleur, personne physique pour l'application des articles 4, alinéa 2, 4 bis, 6 bis et 6 ter, alinéa 2	19
— Article 6 sixies : la communication à l'acquéreur du montant du dernier loyer pratiqué	20
— Article 6 septies : la protection des locataires âgés	20
— Article 7 : la cession du contrat de location et la sous-location	21
— Article 7 bis : la transmission du contrat de location en cas de décès ou d'abandon du domicile	22
— Article 8 : le congé	23
— Article 10 : les obligations principales du bailleur	23
— Article 11 : la remise d'une quittance ou d'un reçu au locataire	24
— Article 12 : l'état des lieux lors de la remise et de la restitution des clés	25
— Article 13 : le dépôt de garantie	25
— Article 14 bis : la justification des charges récupérables	26
— Article 16 : la suspension des effets de la clause de résiliation de plein droit	27
— Article 17 : le maintien du contrat de location au profit des locataires de bonne foi privés des moyens d'existence	29
— Article 18 : les clauses réputées non écrites	29
— Article 19 : accords conclus pour un bâtiment ou un ensemble de bâtiments	31
— Article 20 : représentativité des associations de locataires au niveau d'un ensemble immobilier	32
— Article 21 : notification au bailleur de la liste des représentants des associations de locataires modifiant la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale	33
— Article 22 : droits des associations de locataires	34
— Article 23 : participation des locataires aux assemblées de copropriété	35
— Article 24 : protection des représentants statutaires d'associations de locataires en cas de congé	36

	Pages
— Article 25 : commission départementale des rapports locatifs	36
— Article 26 : commission nationale des rapports locatifs	37
— Article 27 : représentativité des associations au niveau départemental	38
— Article 28 : accords collectifs au niveau départemental ou national	38
— Article 28 <i>ter</i> : durée des accords collectifs	39
— Article 29 : objet des accords collectifs de location	39
— Article 29 <i>ter</i> : application des accords collectifs au contrat de location en cours	41
— Article 30 : extension des accords nationaux	41
— Article 32 : adhésion des associations représentatives de gestionnaires aux accords collectifs	42
— Article 33 : le régime juridique des accords de modération	43
— Article 34 : l'objet des accords de modération	44
— Article 35 : l'extension des accords de modération	46
— Article 36 : le décret de modération pris à défaut d'accord au sein de la Commission nationale des rapports locatifs	47
— Article 36 <i>bis</i> : l'intervention du Gouvernement en cas de circonstances économiques graves	49
— Article 37 : la saisine de la Commission départementale des rapports locatifs en cas de contestation sur le nouveau loyer	50
— Article 38 : la révision du loyer	51
— Article 40 : la conclusion d'un contrat d'amélioration entre un bailleur et l'Etat pour la réalisation de travaux	51
— Article 41 : les accords d'amélioration dans les immeubles mis aux normes	53
— Article 41 <i>bis</i> : les aides à l'amélioration de l'habitat	54
— Article 42 : la remise aux locataires d'une fiche de renseignements concernant le logement	54
— Article 43 : la notice d'utilisation et d'entretien des éléments d'équipement	55
— Article 46 : les majorations déguisées du loyer, la pratique du pas-de-porte	56
— Article 46 <i>bis</i> : les frais relatifs à la quittance de loyer	57
— Article 47 : l'exercice frauduleux du droit de résiliation ou de non-renouvellement du contrat en vue de la reprise ou de la vente du logement	57
— Article 48 : l'entrave à l'exercice des droits conférés aux associations de locataires	58
— Article 48 <i>bis</i> : l'exercice frauduleux du droit de résiliation et du refus de renouvellement en vue de la vente	59
— Article 49 <i>bis</i> : les infractions relatives au prix du loyer	59
— Article 50 : l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions de la loi nouvelle	61
— Article 51 : l'application de la loi nouvelle aux occupants de bonne foi	62
— Article 52 : les congés signifiés à compter du 7 octobre 1981	63
— Article 53 : la modération des loyers entre le 1 ^{er} mai et le 31 décembre 1982	64
— Article 54 : les dispositions non applicables à certaines catégories	65
— Article 54 <i>bis</i> : l'application de l'article 40 du projet de loi aux locaux vacants régis par la loi du 1 ^{er} septembre 1948	66
— Article 55 : les articles 3 <i>ter</i> à 3 <i>septies</i> de la loi du 1 ^{er} septembre 1948	66
— Article 55 <i>bis</i> : les locaux vacants soumis à la loi du 1 ^{er} septembre 1948	67
— Article 55 <i>bis</i> A : la majoration pour insuffisance d'occupation dans la loi du 1 ^{er} septembre 1948	68
— Article 55 <i>ter</i> : les locaux occupés par un locataire ou un occupant de bonne foi dont le droit au maintien dans les lieux est contesté par le propriétaire	68
— Article 55 <i>quater</i> : la location de locaux neufs par les promoteurs	69

Tableau comparatif

Amendements présentés par la Commission

MESDAMES, MESSIEURS,

Au cours de la seconde lecture du projet de loi relatif aux droits et obligations des bailleurs et des locataires, l'Assemblée nationale a largement tenu compte du texte modifié par le Sénat.

Le Rapporteur de sa commission des Lois, M. Jean-Marie Bockel, a bien voulu reconnaître que le Sénat avait apporté des améliorations techniques ou rédactionnelles, mais aussi de fond.

A plusieurs reprises, M. Roger Quilliot, ministre de l'Urbanisme et du Logement, est intervenu pour confirmer l'avis favorable qu'il avait exprimé devant le Sénat pour plus de la moitié des amendements présentés.

Le débat à l'Assemblée nationale a fait apparaître de nombreux points d'accord, mais a laissé subsister des divergences sur des questions importantes, comme la modération des loyers, le champ d'application des accords collectifs ou la durée du contrat de location.

Votre commission des Lois vous propose de réaffirmer la fidélité du Sénat à des principes qu'elle considère comme essentiels, mais a recherché une rédaction allant à la rencontre des préoccupations exprimées par l'Assemblée nationale.

Son souhait est de maintenir, voire d'élargir les possibilités de discussion entre les deux Assemblées afin de permettre la recherche d'un accord définitif sur un texte commun.

EXAMEN DES ARTICLES

Article premier.

..... Conforme

Article 2.

Le champ d'application du projet de loi.

L'article 2 du projet de loi définit le champ d'application du projet de loi.

Les dispositions du projet de loi qui seraient d'ordre public s'appliqueraient aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. Sur ce point, l'Assemblée nationale a accepté la rédaction retenue par le Sénat en première lecture, notamment en ce qui concerne les locaux accessoires.

Tel n'a pas été le cas pour l'énumération des locaux ou locations qui demeureraient en dehors du champ d'application de la loi nouvelle.

Lors de la première lecture, le Sénat avait écarté les locaux suivants :

- les locaux situés dans les communes dont la population est inférieure à 2.000 habitants, éloignés de plus de 5 kilomètres à vol d'oiseau des communes dont la population totale est supérieure à 10.000 habitants ;
- les locaux de plaisance ;
- les logements faisant l'objet d'un contrat de location-vente ou d'un contrat de location assorti d'une promesse de vente ;
- les immeubles soumis au statut de la copropriété et comprenant uniquement des logements acquis en vue de la retraite.

Enfin, le Sénat avait exclu les locations de chambres faisant partie du logement, que ces locations soient consenties à des étudiants ou non.

L'Assemblée nationale a retenu l'exclusion des contrats de location-vente ; elle a par ailleurs accepté de généraliser l'exclusion des locations de chambres, sous la réserve toutefois que ces chambres fassent partie *intégrante* du logement.

Votre commission des Lois vous propose de rétablir l'avant-dernier alinéa relatif aux « unités-retraite » dans le texte voté par le Sénat.

En effet, les « unités-retraite » se prêtent à une définition juridique précise : ce sont des immeubles soumis au statut de la copropriété et dont les copropriétaires bénéficient de services collectifs, comme par exemple la restauration ou l'aide médicale.

L'acquisition de ces logements est effectuée avant le départ à la retraite. Mais, pour faire face au paiement des charges communes, les propriétaires sont conduits à les mettre en location. Dans la plupart des cas, les intéressés préfèrent conclure un bail d'une année, reconduit chaque année et résiliable moyennant un préavis d'un mois, dans le souci de se réserver la possibilité de reprendre le logement au moment de la retraite. Si les dispositions de la loi nouvelle devaient s'appliquer à cette catégorie de logements, la pratique de ces contrats de location ne pourrait plus être poursuivie, ce qui serait de nature à compromettre à terme le développement des « unités-retraite ».

Pour toutes ces raisons, votre commission des Lois vous propose de **reprendre** l'exclusion des logements appartenant à des « unités-retraite ». A la vérité, cette exception ne pourra donner lieu à des « abus » ou à « des dérapages », car elle ne concerne que les immeubles qui comprennent *uniquement* des logements acquis en vue de la retraite.

Pour ce qui est du dernier alinéa relatif aux locations de chambres, votre commission des Lois vous propose de **supprimer** le mot « intégrante » comme le Sénat l'a fait en première lecture.

Selon votre commission des Lois, les dispositions de la loi nouvelle ne devraient pas s'appliquer à l'ensemble des locations de chambres faisant partie du logement.

Dans un très grand nombre de cas, en effet, les chambres louées à des étudiants ou à des fonctionnaires en stage ne sont pas une partie intégrante du logement appartenant au bailleur.

Mais si ces chambres sont détachées du logement, elles n'en constituent pas moins un accessoire du logement. C'est ce critère qui doit donc déterminer l'exclusion de cette catégorie de location.

Tel est l'objet du second amendement présenté à l'article 2 qui répond au souci de votre Commission de maintenir dans le secteur locatif les chambres faisant partie du logement.

TITRE II

DU CONTRAT DE LOCATION

Article 3.

La conclusion du contrat de location : l'écrit, les mentions obligatoires et les annexes.

L'article 3 du projet de loi fait obligation au bailleur et au locataire d'établir un contrat écrit devant comporter certaines mentions et auquel sont annexés divers documents.

L'Assemblée nationale a accepté, sous réserve de trois modifications, la nouvelle rédaction adoptée par le Sénat.

La première de ces modifications concerne la *révision du loyer* ; le contrat de location devrait mentionner non seulement les règles de révision du loyer si celle-ci est prévue, mais aussi la date de cette révision et, le cas échéant, les dispositions réglementaires en vigueur.

C'est à juste titre que l'Assemblée nationale a ajouté la mention de la date de révision du loyer. Cette adjonction est en effet une conséquence de l'innovation introduite par le Sénat à l'article 38 du projet de loi : si le contrat prévoit une révision du loyer, celle-ci pourra intervenir chaque année à la date fixée par le contrat ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. Dans la mesure où une option serait ainsi offerte aux parties, il devient désormais indispensable de préciser dans le contrat la date de révision du loyer.

Votre commission des Lois vous propose en revanche de supprimer la référence aux dispositions réglementaires en vigueur. Cette obligation risque en effet de donner lieu à des difficultés d'interprétation et d'application. Votre Commission s'est en particulier interrogée sur le contenu exact de l'expression « les dispositions réglementaires en vigueur », qui fait par ailleurs double emploi avec l'obligation prévue par le Sénat de mentionner dans le contrat les règles de révision du loyer.

La deuxième modification introduite par l'Assemblée nationale porte sur les documents qui devraient être annexés au contrat de location.

Dans le souci d'éviter tout formalisme coûteux et inutile, le Sénat avait en effet réduit le nombre des copies qui devraient être annexées à l'exemplaire remis au locataire. Votre commission des Lois avait notamment estimé que l'établissement d'une copie des

extraits du règlement de copropriété concernant la destination, l'usage et la jouissance des parties communes entraînerait un coût élevé, compte tenu du nombre des feuilles qui devront être remises au locataire.

L'Assemblée nationale ne s'est pas ralliée aux décisions du Sénat ; elle a même allongé, sur les propositions du groupe communiste, la liste des annexes en y ajoutant la copie des accords collectifs d'immeuble et des accords prévus à l'article 41 pour l'amélioration des logements.

Selon le texte modifié par l'Assemblée nationale, le contrat de location devrait donc comprendre les annexes suivantes :

-- une copie de l'état des lieux prévu à l'article 12, établi lors de la remise des clés au locataire ;

— une copie de la dernière quittance du locataire précédent ne mentionnant pas le nom de celui-ci, ainsi que la copie de l'état des lieux établi lors du départ de ce locataire ;

— lorsque l'immeuble est en copropriété, une copie des extraits du règlement de copropriété dûment mis à jour concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ;

— le cas échéant, une copie du contrat d'amélioration visé à l'article 40, de l'accord visé à l'article 19 et de celui visé à l'article 41.

Votre commission des Lois vous propose tout d'abord de reprendre le texte adopté par le Sénat pour le douzième alinéa de l'article 3. Il est en effet inutile d'exiger que les documents soient annexés à l'exemplaire conservé par le bailleur, puisque ce dernier les a déjà à sa disposition. Les annexes sont prévues pour l'information du locataire : il suffit donc de viser l'exemplaire du contrat de location qui lui est remis.

Pour ce qui est de l'état des lieux établi lors de la remise des clés, votre commission des Lois a dû constater que ce problème avait été réglé par le Sénat à l'article 12 ; selon le quatrième alinéa de cet article, qui a été accepté par l'Assemblée nationale, un exemplaire de l'état des lieux devrait être remis à chaque partie, ce qui rend sans objet l'obligation d'annexer au contrat de location une copie de l'état des lieux. Votre commission des Lois vous propose donc de supprimer à l'article 3 la référence à la copie de l'état des lieux. Il convient également de souligner que l'obligation d'annexer un tel document au contrat de location ne pourra pas être respectée dans les cas où la remise des clés interviendra après la conclusion du bail. Mais surtout, ce n'est pas une simple copie, mais bien l'exemplaire signé par le bailleur et le locataire qui doit être remis à ce dernier, comme le Sénat l'a précisé à l'article 12.

Votre commission des Lois vous propose en revanche d'accepter de prévoir à l'article 3 l'obligation d'annexer au contrat de location la copie du contrat d'amélioration. Certes, le septième alinéa de l'article 40 institue déjà l'obligation d'annexer une copie du contrat d'amélioration au projet de contrat qui est proposé au locataire en place. Mais, outre qu'il ne s'agit en l'occurrence que d'un simple projet et non du contrat signé par les parties, un changement de locataire peut intervenir pendant la période de neuf ans au cours de laquelle le bailleur est tenu de maintenir le local à usage locatif et il peut paraître utile que le nouveau locataire prenne connaissance du contrat d'amélioration conclu avec l'Etat.

En ce qui concerne les extraits du règlement de copropriété, votre commission des Lois vous propose de revenir au texte adopté par le Sénat qui avait d'ailleurs repris le dispositif initial du projet de loi : lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le bailleur serait tenu, lors de la conclusion du contrat de location, de communiquer au locataire les extraits mis à jour du règlement de copropriété concernant la destination, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et de préciser la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

S'agissant enfin de la copie de l'accord collectif d'immeuble ou de l'accord d'amélioration, votre commission des Lois estime préférable de prévoir cette information du locataire aux articles 19 et 41 qui régissent respectivement les accords collectifs d'immeuble et les accords d'amélioration. En effet, l'un ou l'autre de ces accords peut être conclu après l'établissement du contrat de location ; l'obligation d'annexer ces accords au contrat de location ne correspond donc pas à l'objectif recherché.

Tel est l'objet du deuxième **amendement** que votre Commission vous propose d'adopter à l'article 3.

La troisième modification apportée par l'Assemblée nationale concerne le dernier alinéa de l'article 3.

Selon le texte voté par le Sénat en première lecture, seul le locataire pouvait se prévaloir de la violation des dispositions de cet article pour demander l'annulation du contrat ; chaque partie devait toutefois, à la demande de l'autre, accepter, à tout moment, d'établir un contrat conforme à la loi.

L'Assemblée nationale a adopté, sur la proposition du Gouvernement, un amendement tendant à une nouvelle rédaction de cet alinéa :

— le bailleur ne pourrait se prévaloir de la violation des dispositions de l'article 3 ;

— chaque partie serait dans l'obligation d'accepter à tout moment d'établir un contrat conforme à la loi.

Selon les propos de M. Roger Quilliot, ministre de l'Urbanisme et du Logement, la suppression des mots « à la demande de l'autre partie » a pour objet de permettre à tout intéressé, notamment aux associations, de procéder à cette demande. Votre commission des Lois n'a pu accepter cette modification, car son souci constant a été de préserver dans la mesure du possible un dialogue direct entre le bailleur et le locataire. Les dispositions de l'article 3 sont destinées à la protection et à l'information du locataire ; c'est donc au locataire qu'il appartient d'obtenir le respect de la loi, ce qui n'empêche nullement les associations d'immeubles ou tout autre intéressé de conseiller le locataire en ce sens.

Tels sont les trois amendements que votre commission des Lois vous propose d'accepter.

Article 4.

..... Conforme

Article 4 bis.

**La faculté de conclure un contrat de location
d'une durée plus courte que celle prévue à l'article 4.**

L'article 4 qui a été adopté par l'Assemblée nationale dans le texte voté par le Sénat pose le principe que le contrat doit être conclu pour une durée au moins égale à six ans à compter de sa date d'effet. Toutefois, lorsque le propriétaire est une personne physique, le contrat peut être conclu pour une durée de trois ans ; dans ce cas, le bailleur ne peut, pendant la durée du contrat initial, exercer le droit de résiliation prévu à l'article 6 *bis* en vue de la reprise du logement.

Mais, dans le souci d'introduire une plus grande souplesse, le Sénat avait inséré après l'article 4 un article additionnel autorisant les bailleurs et locataires à convenir d'une durée inférieure à six ans ou trois ans. Pour bénéficier de cette faculté de dérogation, le bailleur, pour ce qui concerne sa résidence propre, ou le locataire devrait faire état de motifs d'ordre familial, professionnel ou de santé justifiant le choix de la durée du contrat, ces motifs étant mentionnés dans le contrat lui-même. Dans ce cas, les dispositions du projet de loi concernant le droit au renouvellement du contrat de location ne trouveraient pas application.

L'Assemblée nationale a purement et simplement supprimé l'article 4 *bis* au motif que sa rédaction pouvait conduire à des résultats incompatibles avec la finalité du projet de loi.

Lors de l'examen en Commission de cette disposition, M. Michel Sapin, député, a néanmoins reconnu que « les seules difficultés de nature à être prises en considération étaient celles qui pouvaient résulter des déplacements rendus nécessaires pour des raisons professionnelles ».

Tout en critiquant la rédaction votée par le Sénat, M. Roger Quilliot, ministre de l'Urbanisme et du Logement, a mis l'accent sur la nécessité de trouver une solution de nature à résoudre le cas des Français établis temporairement hors de France.

Dans le souci de parvenir à un texte de conciliation, votre commission des Lois vous propose une nouvelle rédaction de l'article 4 *bis* qui, sans compromettre l'application du projet de loi, permettrait d'adapter la durée du contrat en fonction de la spécificité de certaines situations pratiques.

Selon l'amendement proposé par votre Commission, la fixation d'une durée inférieure à celles prévues à l'article 4 ne serait permise que pour la résidence principale du bailleur, personne physique. Le choix de la durée du contrat devrait en outre trouver sa seule justification dans des motifs d'ordre professionnel concernant le bailleur ou son conjoint. Afin de déjouer toute fraude, les motifs allégués devraient être mentionnés dans le contrat lui-même.

Un de ces motifs pourra ainsi résider dans le détachement d'un salarié dans une filiale étrangère de la société qui l'emploie. S'il connaît la durée de son détachement, l'article 4 *bis* l'incitera à mettre son logement en location, car il sera assuré de le reprendre au terme de ce détachement.

Par ailleurs, comme le Sénat l'a décidé par 197 voix, la faculté ouverte par l'article 4 *bis* pourrait être utilisée par les Français établis hors de France, lorsque le choix de la durée du contrat se justifie par le retour en France de ces Français ou de leur conjoint.

Tels sont les éléments essentiels de la nouvelle rédaction que votre commission des Lois vous propose d'adopter à l'article 4 *bis*.

Article 5.

Le congé notifié par le locataire.

A l'article 5 relatif au congé du locataire, l'Assemblée nationale a accepté le dispositif retenu par le Sénat en première lecture :

1° Le locataire aurait la faculté de résilier le contrat de location au terme de chaque année du contrat.

2° Il aurait également le droit de résilier à tout moment le contrat pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé.

L'Assemblée nationale a toutefois élargi la faculté de donner congé à tout moment en permettant au locataire d'invoquer des raisons financières.

Votre commission des Lois a estimé que l'imprécision de cette expression pouvait conduire à des abus de la part de locataires de mauvaise foi qui pourraient ainsi prétexter de n'importe quelle raison financière pour rompre unilatéralement le contrat de location.

Il faut également constater que la référence aux motifs d'ordre professionnel, familial ou de santé couvre un grand nombre d'hypothèses ; ainsi, dans le cas où le locataire est tenu d'accepter une diminution sensible de son salaire ou se trouve privé de son emploi, la rédaction votée par le Sénat lui donne déjà le droit de notifier son congé avant le terme de l'année du contrat.

C'est pourquoi votre commission des Lois vous propose de **supprimer** la référence aux raisons financières.

Article 5 bis.

Suppression conforme.

Article 6.

Le renouvellement du contrat de location.

A l'article 6 du projet de loi, l'Assemblée nationale a accepté pour l'essentiel la rédaction adoptée par le Sénat :

— A l'expiration du terme fixé par le contrat de location, le bail se renouvellerait, pour une période qui ne peut être inférieure à trois ans, au profit du locataire personne physique occupant personnellement les lieux ;

— Le renouvellement n'aurait point lieu, si l'une des parties notifie son refus de renouveler le contrat de location ;

— Le refus du bailleur de renouveler le contrat de location devrait être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant en vertu de la loi.

Mais l'Assemblée nationale a estimé opportun de supprimer la disposition relative à la fixation du nouveau loyer qui avait été insérée par le Sénat dans l'article 6 avec l'accord du Gouvernement.

Votre commission des Lois ne peut que vous proposer de rétablir cet alinéa. En effet, si le bail se renouvelle de plein droit par l'effet de la loi, la négociation sur le nouveau loyer ne manquera pas de susciter quelques nouvelles difficultés. Il est donc essentiel de préciser que, à défaut d'accord entre le bailleur et son locataire, le prix du nouveau loyer sera fixé par le bailleur sous réserve du respect des dispositions du titre IV sur la modération des loyers qui sont d'ordre public. De la sorte, si l'augmentation du loyer tient compte de l'accord ou du décret de modération, la demande du bailleur devra être regardée comme légitime et le locataire devra l'accepter.

Tel est l'objet de l'amendement que votre Commission vous propose d'adopter à l'article 6.

Article 6 bis A.

La saisine de la commission départementale des rapports locatifs en cas de contestation sur le caractère légitime et sérieux du congé.

C'est à l'initiative de M. Ceccaldi-Pavard et de plusieurs de nos collègues que le Sénat a inséré, après l'article 6 bis, une disposition additionnelle ouvrant au locataire la faculté de saisir la commission départementale du logement en cas de contestation du caractère légitime et sérieux du motif du congé ; cette saisine devrait intervenir, à peine de forclusion, dans le délai d'un mois à compter de la réception ou de la notification du congé, et la commission disposerait d'un délai de deux mois pour émettre un avis.

L'Assemblée nationale a apporté au texte de l'article 6 bis A une double modification.

Sur la proposition du Gouvernement, l'Assemblée nationale a changé la dénomination de la commission départementale du logement qui s'appellerait désormais « commission départementale des rapports locatifs » par analogie avec la dénomination de la Commission nationale des rapports locatifs. Le Gouvernement a, en effet, estimé nécessaire d'éviter toute confusion avec une éventuelle commission départementale du logement qui pourrait être instituée auprès du conseil général dans le cadre du projet de loi relatif à la répartition des compétences.

La commission des Lois, pour sa part, a jugé opportun de transposer à l'article 6 bis A les règles de procédure prévues aux articles 24 et 37 pour les autres cas de saisine de la commission :

1. Les parties ne pourraient 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 émis d'avis dans le délai de deux mois, le juge pourrait être saisi.

2. La prescription serait interrompue à compter de la saisine de la Commission jusqu'à la notification aux parties de l'avis émis ou l'expiration du délai de deux mois.

Mais il faut souligner que, à la différence des hypothèses visées aux articles 24 et 37, la saisine préalable de la commission n'est pas une obligation, mais une simple faculté laissée à la discrétion du locataire. Il s'ensuit que les deux alinéas ajoutés par l'Assemblée nationale ne trouveront application que dans le cas où le locataire a décidé de saisir la commission départementale des rapports locatifs.

Sous le bénéfice de cette observation, votre Commission a accepté les deux modifications apportées par l'Assemblée nationale et vous propose donc d'adopter l'article 6 *bis* A dans le texte voté par l'Assemblée nationale.

Article 6 bis.

La reprise du logement par le bailleur.

L'article 6 *bis* constitue une disposition essentielle du titre II, car la possibilité pour le bailleur, personne physique, de reprendre le logement pour ses besoins propres ou ceux de sa famille permet d'atténuer dans une certaine mesure les servitudes résultant, pour les baux de six ans, de la durée excessive du contrat initial et, pour les deux catégories de contrat, du droit au renouvellement.

Aussi, le Sénat s'est-il attaché à modifier cet article sur plusieurs points essentiels :

1. Pour les baux de six ans, les parties pourront convenir d'une autre date dans l'année du contrat pour l'exercice du droit de résiliation en vue de reprendre le logement, sans que cette date puisse être fixée avant le terme de la première année du contrat.

2. Le bénéficiaire de la reprise pourrait être dispensé d'occuper le logement dans les six mois suivant le départ du locataire et pendant une durée de deux ans au moins à compter de l'expiration du délai de préavis, s'il peut faire état de raisons familiales, professionnelles ou de santé postérieures à l'exercice du droit de résiliation.

3. A l'expiration du délai de préavis, le locataire serait déchu de plein droit de tout titre d'occupation, car la reprise du logement est une cause péremptoire de congé.

4. Lors du renouvellement du contrat, le bailleur aurait la faculté d'insérer unilatéralement la clause de résiliation annuelle, que le bail initial ait été conclu pour trois ans ou pour une durée supérieure à six ans.

5. Enfin, le Sénat a consacré une disposition particulière au bailleur établi hors de France, qui pourrait résilier à tout moment le contrat de location en vue de l'habiter lui-même.

L'Assemblée nationale a accepté ces modifications à l'exception de celle concernant la durée de l'occupation du logement et de celle relative aux Français établis hors de France.

Votre commission des Lois vous propose de vous rallier à la suppression de la disposition permettant au bénéficiaire de la reprise d'invoquer des motifs d'ordre familial, professionnel ou de santé pour se soustraire à l'obligation d'occuper le local dans les six mois suivant le départ du locataire et pendant deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis. En effet, comme l'a souligné M. Jean-Marie Bockel au nom de la commission des Lois de l'Assemblée nationale, l'insertion de cette exception dans le texte de loi risque en elle-même de susciter des abus qui seraient contraires à l'intention du législateur. Le bénéficiaire qui ne peut occuper le local dans les conditions prévues par la loi pourra toujours invoquer sa bonne foi, d'autant que l'article 47 relatif aux sanctions pénales exige la preuve de la fraude dans l'exercice du droit de résiliation.

Votre commission des Lois estime en revanche nécessaire de reprendre la disposition concernant les Français établis hors de France, tout en précisant la rédaction du texte adopté par le Sénat en vue d'éviter tout abus. Ainsi, le bailleur établi hors de France pourrait résilier à tout moment le contrat de location en vue de reprendre le logement pour l'habiter lui-même lors de son retour en France, pourvu notamment qu'une clause du bail l'y autorise.

Sous réserve de cet amendement, votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 6 *bis* dans le texte voté par l'Assemblée nationale.

Article 6 ter.

La résiliation et le refus de renouvellement du contrat de location en vue de la vente.

L'article 6 *ter* relatif à la vente du logement a été introduit en première lecture par l'Assemblée nationale à l'initiative du Gouvernement.

A l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé, le bailleur pourrait, à la seule fin de vendre le logement, ne pas renouveler le contrat de location.

Le second alinéa de l'article 6 *ter* concernait dans le texte adopté par l'Assemblée nationale le bail de six ans : le bailleur avait la faculté de résilier le contrat de location au terme de la troisième année du contrat, à la seule fin de vendre le local, si des circonstances familiales ou économiques le justifient.

Lors de l'examen de cette disposition et, sur l'initiative conjointe de nos excellents collègues MM. François Collet et Michel Dreyfus-

Schmidt, votre commission des Lois vous avait proposé d'élargir la faculté pour le bailleur de vendre le local libre de toute occupation : le bailleur, personne physique, pouvait à tout moment résilier le contrat de location en vue de la vente du logement, si des raisons familiales, professionnelles ou de santé, justifient cette vente.

L'Assemblée nationale n'a pas accepté cette solution et a décidé de revenir au texte qu'elle avait adopté en première lecture.

Dans un souci de conciliation, votre commission des Lois s'est attachée à rechercher une solution qui offrirait au locataire une garantie minimale de stabilité tout en préservant les droits du propriétaire, personne physique.

Aux termes de l'amendement présenté par votre Commission, le bailleur, personne physique, aurait la faculté de résilier, à tout moment, le contrat de location en vue de la vente du logement, si des circonstances graves d'ordre familial, professionnel ou de santé justifient cette vente. Toutefois, cette faculté ne serait pas ouverte au bailleur dans les trois premières années du contrat.

Le locataire aura ainsi l'assurance d'un délai minimum de trois ans d'occupation du local, ce qui paraît conforme à la philosophie générale du projet de loi et notamment à l'affirmation du droit à l'habitat.

Cet amendement présente l'avantage d'assurer un meilleur équilibre entre les droits respectifs du bailleur et du locataire.

Article 6 quater.

Le congé en vue de la vente.

Lors de la première lecture, le Sénat a procédé à une réécriture complète du régime juridique de l'offre de vente sur le modèle de la loi du 31 décembre 1975 qui a institué en cas de vente d'un immeuble par appartements un droit de préemption au profit du locataire ou de l'occupant de bonne foi.

Ainsi, l'offre de vente qui résulterait du congé donné en application de l'article 6 *ter* serait valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis prévu à l'article 8.

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

Le locataire qui aurait accepté l'offre de vente disposerait, 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 notifiait son intention de recourir à un prêt, le délai de réalisation

de l'acte de vente serait porté à quatre mois. Si à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente serait nulle de plein droit et le locataire serait de plein droit déchu de tout titre d'occupation sur le local. Telles sont les dispositions essentielles du texte adopté par le Sénat en première lecture.

L'Assemblée nationale a accepté ce texte sous réserve d'une double suppression.

L'Assemblée nationale a, en premier lieu, supprimé un alinéa inséré à l'initiative de votre commission des Affaires économiques, qui prévoyait une prorogation du contrat de location jusqu'à la signature de la promesse de vente en cas de congé donné en application du second alinéa de l'article 6 *ter*, dans les cas où le locataire le demanderait ; on peut en effet estimer que cette disposition entraînerait des difficultés d'application, dans la mesure notamment où la vente d'un logement n'est pas nécessairement précédée de la signature d'une promesse de vente. Par ailleurs, si la vente se justifie réellement par des circonstances graves d'ordre familial, professionnel ou de santé, l'acte de vente sera normalement réalisé et le locataire qui se trouve déchu de tout titre d'occupation ne peut prétendre à une prorogation du contrat de location.

Dans le deuxième alinéa de l'article 6 *quater*, l'Assemblée nationale a, en second lieu, supprimé l'exclusion des ventes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus. La commission des Lois de l'Assemblée nationale a souligné que cette disposition, en privant le locataire de tout droit de préemption, pouvait donner lieu à des fraudes.

Votre commission des Lois qui a accepté cette double suppression vous propose donc d'adopter l'article 6 *quater* dans le texte voté par l'Assemblée nationale.

Article 6 quinquies.

L'assimilation de certaines personnes au bailleur, personne physique, pour l'application des articles 4, alinéa 2, 4 *bis*, 6 *bis* et 6 *ter*, alinéa 2.

L'article 6 *quinquies* qui a été ajouté par le Sénat a pour objet d'appliquer les dispositions des articles 4, alinéa 2, 6 *bis* et 6 *ter*, alinéa 2, aux logements en indivision ou appartenant à certaines sociétés.

Ces dispositions pourraient être invoquées, pour le local auquel il a vocation, par l'associé d'une société ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance.

Si le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, la société pourrait invoquer le bénéfice des dispositions des articles 4, alinéa 2, et 6 *ter*, alinéa 2, la société pourrait également exercer au profit de l'un des associés le droit de résiliation prévu à l'article 6 *bis*.

Si le logement est en indivision, les membres de l'indivision pourraient également invoquer les dispositions de ces articles.

L'Assemblée nationale a donc approuvé le texte élaboré par le Sénat mais a dû, par coordination, supprimer la référence à l'article 4 *bis*.

Dans la mesure où votre Commission vous a proposé de rétablir l'article 4 *bis* dans une rédaction certes différente, l'article 4 *bis* doit être à nouveau mentionné au même titre que l'article 4, alinéa 2, l'article 6 *bis* et l'article 6 *ter*, alinéa 2.

C'est donc un amendement de coordination que votre commission des Lois vous propose d'adopter à l'article 6 *quinquies*.

Article 6 sexies.

La communication à l'acquéreur du montant du dernier loyer pratiqué.

L'article 6 *sexies* correspond à une disposition additionnelle qui a été insérée dans le projet de loi à l'initiative du Gouvernement.

Cet article tend à assurer l'information de l'acquéreur d'un logement en vue de permettre l'application des accords de location, dans le cas où le logement serait mis à nouveau en location.

Ainsi, lors de la vente du logement, le bailleur serait tenu de communiquer à l'acquéreur, en annexe à l'acte de vente, le montant du dernier loyer pratiqué.

L'Assemblée nationale a adopté le texte voté par le Sénat mais a substitué au terme « bailleur » celui de « vendeur ».

Votre commission des Lois vous propose d'accepter cette modification d'ordre purement rédactionnel.

Article 6 septies.

La protection des personnes âgées.

L'article 6 *septies* est également une disposition additionnelle introduite par le Sénat à l'initiative du Gouvernement.

Selon le texte adopté par le Sénat, le droit de résiliation ou le refus de renouvellement du contrat de location, prévus aux articles 6 *bis* et 6 *ter*, ne pourraient être exercés à l'égard d'un locataire âgé de plus de soixante-dix ans qu'après le refus de la troisième offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses ressources et situé dans les limites géographiques prévues à l'article 13 *bis* de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Le bénéfice de cette protection serait toutefois réservé aux locataires dont l'impôt sur le revenu n'excéderait pas 1.000 F, ce plafond devant être révisé chaque année dans les mêmes conditions que celles fixées pour l'accès au bénéfice du livret d'épargne populaire. Mais ces dispositions ne trouveraient pas application lorsque le bailleur est lui-même âgé de plus de soixante ans.

Sur la proposition de sa commission des Lois, l'Assemblée nationale a décidé d'élargir le champ d'application de l'article 6 *septies* aux personnes n'ayant pas payé un impôt sur le revenu inférieur à 2.500 F, ce qui porte le nombre des bénéficiaires de 380.000 à 440.000 personnes.

Votre commission des Lois vous propose d'accepter cette augmentation du plafond.

Elle estime en revanche peu souhaitable que le bailleur soit tenu de présenter au locataire trois offres d'un logement correspondant à ses besoins et à ses ressources.

Il suffit de préciser que le droit de résiliation ou de non-renouvellement du contrat de location ne pourra être exercé à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités ne lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 *bis* de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Tel est l'objet de l'amendement présenté à l'article 6 *septies* par votre commission des Lois.

Article 7.

La cession du contrat de location et la sous-location.

A l'article 7, le Sénat a interdit la cession du bail, au même titre que la sous-location, sauf accord exprès et écrit du bailleur.

Mais le Sénat a également estimé nécessaire de régler le problème de l'applicabilité de la présente loi au contrat de sous-location.

En vertu du principe selon lequel nul ne peut transmettre plus de droits qu'il n'en a lui-même, le Sénat a écarté les dispositions de l'article 4 sur la durée du contrat, de l'article 5 sur le congé donné par le locataire et de l'article 6 sur le droit du renouvellement. Le

sous-locataire ne serait pas non plus en droit d'invoquer le bénéfice des articles 6 *ter* et 6 *quater* sur le droit de priorité du locataire en cas de vente du logement.

L'Assemblée nationale a accepté l'ensemble de ces dispositions.

Elle a toutefois estimé utile de préciser le régime juridique du contrat de sous-location afin de déjouer les fraudes éventuelles. Ainsi, le contrat de sous-location devrait être conclu pour une durée égale à celle restant à courir pour le contrat de location du locataire principal ; le contrat de sous-location serait renouvelé à la demande du sous-locataire dans les mêmes conditions que celles du contrat principal et jusqu'à son terme.

S'agissant du prix de la sous-location, l'Assemblée nationale a entendu éviter les abus en limitant le prix du loyer des locaux sous-loués à celui du logement principal par mètre carré de surface habitable.

Votre commission des Lois a accepté cette limitation sous réserve d'un amendement d'ordre rédactionnel : le prix du loyer par mètre carré de surface habitable ne pourra excéder celui payé par le locataire principal.

Article 7 bis.

La transmission du contrat de location en cas de décès ou d'abandon du domicile.

A l'article 7 *bis*, le Sénat a établi une distinction entre l'abandon du domicile du locataire et son décès.

En cas d'abandon du domicile, le contrat de location continuerait, sans préjudice de l'application de l'article 1751 du Code civil sur la cotitularité du bail, au profit de ses ascendants, de ses descendants, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient effectivement avec lui au cours de l'année qui a précédé l'abandon de domicile.

En cas de décès, le bail serait transféré à ces personnes, sans préjudice des règles du droit successoral concernant l'attribution préférentielle du droit au bail.

S'il y avait plusieurs demandes, le juge se prononcerait en fonction des intérêts en présence.

Mais, à défaut de personnes remplissant ces conditions, le contrat de location serait résolu de plein droit par le décès du locataire.

L'Assemblée nationale a accepté l'article 7 *bis* sous réserve d'une seule modification d'ordre purement rédactionnel au premier alinéa.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter cette modification.

Article 8.

Le congé.

A l'article 8 qui fixe les règles relatives au congé donné par le bailleur ou le locataire, l'Assemblée nationale a accepté l'ensemble des modifications décidées par le Sénat en première lecture.

Si cet article est encore en discussion, c'est que l'Assemblée nationale a adopté un amendement d'ordre purement rédactionnel à la première phrase du dernier alinéa de cet article.

Votre commission des Lois ne peut que vous proposer d'adopter cette modification.

Article 9.

..... Conforme

Article 10.

Les obligations principales du bailleur.

L'article 10 énumère les obligations principales qui incomberont au bailleur.

Pour l'essentiel, le Sénat a imposé la délivrance du logement en bon état de réparations de toute espèce et des équipements prévus au contrat en bon état de fonctionnement.

Le Sénat a également estimé nécessaire de protéger le locataire contre les troubles de jouissance ; le bailleur devra également garantir contre les vices et défauts de la chose louée quand bien même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion du bail.

Il a enfin supprimé le dernier alinéa de cet article qui instituait l'obligation d'informer le locataire avant toute modification de la chose louée ou toute diminution ou suppression des services rendus.

L'Assemblée nationale a rétabli cet alinéa contre l'avis du Gouvernement.

En effet, cette disposition paraît à la fois inutile et dangereuse. Elle est inutile, car il est aujourd'hui interdit de modifier la chose louée sans l'accord préalable du locataire. L'article 1723 du Code civil prévoit ainsi que le bailleur ne peut changer la forme de la chose louée, cette interdiction étant une conséquence directe de l'obligation d'assurer au locataire une jouissance paisible du logement. Or, précisément, le Sénat a ajouté au troisième alinéa du présent article que le bailleur ne pourrait troubler la jouissance paisible

du logement. Cette adjonction empêche désormais le bailleur de modifier tout ou partie du local loué sans l'autorisation préalable et expresse du locataire. Il en va de même de la diminution et a fortiori de la suppression des services rendus qui doivent en tout état de cause entraîner une diminution corrélative du prix du loyer ; là encore, le bailleur doit solliciter l'accord préalable de son locataire à moins que cette suppression ou diminution ne résultent d'une délibération collective des copropriétaires.

Mais le dernier alinéa de l'article 10 est également dangereux, car il laisse à penser qu'une simple information préalable du locataire serait suffisante pour autoriser le bailleur à modifier unilatéralement la chose louée. Une telle interprétation conduirait sans nul doute à une régression de notre droit civil pour ce qui concerne la protection du locataire.

Dans la mesure où l'exigence d'un accord préalable du locataire paraît en tout état de cause préférable à une simple information de celui-ci, votre commission des Lois ne peut que vous proposer de supprimer le dernier alinéa de l'article 10.

Article 11.

La remise d'une quittance ou d'un reçu au locataire.

L'article 11, dans le texte initial du projet de loi, édictait à la charge du bailleur l'obligation de remettre gratuitement une quittance ou un reçu dans tous les cas.

Le Sénat a limité cette obligation aux seuls cas où le locataire en ferait la demande.

L'Assemblée nationale a décidé de revenir au texte qu'elle avait adoptée lors de la première lecture.

Comme l'a souligné M. Roger Quilliot, ministre de l'Urbanisme et du Logement, devant l'Assemblée nationale, ce système manque de souplesse.

En fait, la généralisation de la quittance risque d'entraîner des frais qui peuvent se révéler inutiles, notamment lorsque le locataire règle le loyer et les charges par chèque ou par virement de compte, la preuve du paiement étant alors constituée par l'encaissement du chèque par le bailleur ou le débit du compte du locataire.

La remise d'une quittance ou d'un reçu ne présente de véritable intérêt qu'en cas de paiement en espèces ou encore pour l'accomplissement de certaines formalités administratives.

Pour toutes ces raisons, votre commission des Lois vous propose de revenir au texte adopté par le Sénat en première lecture : le bailleur ne sera tenu de remettre une quittance ou, selon le cas, un reçu que si le locataire en fait la demande, c'est-à-dire lorsque le locataire y trouve intérêt.

Article 12.

**L'état des lieux lors de la remise
et de la restitution des clefs.**

L'article 12 du projet de loi institue l'obligation d'établir un état des lieux lors de la remise et de la restitution des clefs.

Lors de la première lecture, le Sénat avait apporté au texte du projet de loi plusieurs précisions :

1. A défaut d'accord entre le bailleur et le locataire, l'état des lieux serait établi, huit jours après une mise en demeure demeurée sans effet, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée ;

2. Pendant le premier mois de la première période de chauffe, le locataire pourrait demander que l'état des lieux soit complété pour ce qui concerne les éléments de chauffage ;

3. Un exemplaire de l'état des lieux serait remis à chaque partie ;

4. Enfin, les frais seraient dans tous les cas supportés par moitié par les deux parties.

Sur ce dernier point, l'Assemblée nationale est revenue au texte qu'elle avait adopté en première lecture ; le partage des frais ne serait obligatoire que dans le cas où l'état des lieux serait établi par huissier de justice.

Votre commission des Lois estime nécessaire de rétablir la rédaction adoptée par le Sénat en première lecture.

En effet, le recours à l'huissier de justice n'est pas la seule hypothèse dans laquelle les parties du contrat de location auront à engager des frais ; il peut arriver que le bailleur et le locataire fassent d'un commun accord appel aux services d'un intermédiaire pour l'établissement contradictoire de l'état des lieux.

Aussi, votre commission des Lois vous propose-t-elle de prévoir que les frais seront supportés par moitié par les deux parties *dans tous les cas*.

Tel est l'objet de l'amendement présenté à l'article 12.

Article 13.

Le dépôt de garantie.

L'article 13 du projet de loi a pour objet essentiel de limiter le montant du dépôt de garantie à deux mois de loyer en principal.

Lors de la première lecture, le Sénat avait apporté à cet article plusieurs modifications :

1. 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, le bailleur peut exiger la remise d'un dépôt de garantie ;

2. Le dépôt de garantie devrait être restitué dans un délai maximum de trois mois ;

3. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes produirait intérêt au profit du locataire ;

4. Enfin, selon le Sénat, le montant du dépôt de garantie aurait pu être actualisé lors du renouvellement du contrat de location.

Lors de la deuxième lecture, l'Assemblée nationale n'a pas accepté que le délai de restitution du dépôt de garantie soit porté de deux à trois mois ; elle est également revenue à son texte pour ce qui concerne l'interdiction d'actualiser le dépôt de garantie au moment du renouvellement du contrat de location.

Votre commission des Lois vous propose finalement d'admettre cette interdiction, dans la mesure où elle résulte d'un « accord Delmon » qui a été ratifié par les représentants des bailleurs.

En revanche, elle estime nécessaire de maintenir à trois mois le délai de restitution du dépôt de garantie, car tel est précisément le délai qui a été prévu par ce même « accord Delmon », car l'objectif essentiel de votre commission des Lois a été de prendre en considération, autant que faire se peut, le contenu des accords passés entre les associations de propriétaires et celles représentant les locataires. Le délai de trois mois est dans la plupart des cas nécessaire pour connaître le montant définitif des réparations locatives que le locataire négligent n'a pas effectuées.

Tel est l'objet de l'amendement que votre Commission vous propose d'adopter à l'article 13.

Article 14.

..... Conforme

Article 14 bis.

La justification des charges récupérables.

L'article 14 *bis* tend à améliorer la protection et l'information du locataire pour les charges dont il doit le remboursement au bailleur ; il pose à cet effet le principe selon lequel les charges exigibles ne sont récupérables que sur justification.

L'Assemblée nationale a accepté la nouvelle rédaction de cet article sous réserve de deux modifications.

Elle a tout d'abord rétabli l'obligation pour le bailleur de « communiquer » les quantités consommées et les prix unitaires de ces consommations pour le bâtiment ou l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés, alors que le Sénat avait prévu que ces informations seraient simplement tenues à la disposition des locataires, au même titre que l'ensemble des pièces justificatives prévues au dernier alinéa.

Elle a également rétabli l'obligation faite au syndic de mettre à la disposition des locataires les pièces justificatives.

Votre commission des Lois vous propose de revenir au texte du Sénat qui avait d'ailleurs été accepté par le Gouvernement.

Il suffit que les informations concernant les quantités consommées et les prix unitaires soient tenues à la disposition du locataire, d'autant que les prix unitaires peuvent subir des variations fréquentes. Votre commission des Lois vous propose donc de supprimer les deux dernières phrases du troisième alinéa de l'article 14 *bis* afin de régler ce problème au dernier alinéa de l'article.

Tel est le premier objet de l'amendement présenté par votre Commission.

Le second objet de cet amendement est de supprimer l'obligation pour le syndic de mettre à la disposition des locataires les pièces justificatives. Le syndic n'a aucun lien de droit ou de fait avec les locataires. Par ailleurs, cette innovation aurait ceci de paradoxal que le locataire aurait plus de prérogatives que le bailleur qui, lui, ne peut avoir accès aux pièces justificatives que lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sous réserve des prérogatives du conseil syndical.

Article 15.

Suppression conforme.

Article 16.

La suspension des effets de la clause de résiliation de plein droit.

L'article 16 du projet de loi prévoit deux règles essentielles :

— La clause de résiliation de plein droit pour défaut de paiement du loyer et des charges ne produirait effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux ;

— S'il est saisi avant l'expiration de ce délai, le juge pourrait, en considération des situations économiques des parties, accorder au locataire des délais de paiement renouvelables qui ne sauraient excéder deux années.

Pendant le cours des délais ainsi octroyés, les effets de la clause de résiliation de plein droit seraient suspendus et, si le locataire se libère selon les conditions fixées par le juge, la clause serait réputée n'avoir jamais joué.

Sans remettre en cause la philosophie générale de cette disposition, le Sénat avait adopté plusieurs modifications importantes :

1. Le locataire devait saisir le juge statuant en la forme des référés ;

2. Les délais de paiement ne pouvaient excéder deux ans par application de l'article 1244 du Code civil ;

3. Les délais accordés par le juge pour une même dette ne pouvaient non plus excéder le maximum d'une année.

L'Assemblée nationale n'a accepté aucune de ces modifications et a décidé de revenir purement et simplement au texte qu'elle avait adopté en première lecture.

Votre commission des Lois ne peut que renouveler ici les arguments qu'elle avait cru nécessaire de développer en première lecture.

En effet, l'article 16 va plus loin que la loi du 1^{er} septembre 1948 et risque d'entraîner un allongement considérable des délais de paiement.

En particulier, le doublement du délai de grâce paraît peu conciliable avec les caractéristiques de la clause de résiliation de plein droit.

Il faut ajouter à cela que l'Assemblée plénière de la Cour de cassation a estimé dans un arrêt rendu le 30 avril 1964 qu'une cour d'appel peut fixer comme point de départ du délai de paiement la date de signification de l'arrêt, alors même que le débiteur avait déjà obtenu en référé un délai d'un an à compter de l'ordonnance.

A l'instar de l'article 80 de la loi de 1948, votre commission des Lois estime également préférable de prévoir la procédure des référés qui paraît mieux convenir aux caractéristiques de la clause de résiliation de plein droit.

Ainsi, le renvoi au droit commun de l'article 1244 du Code civil suffit à assurer une protection efficace du locataire qui ne peut momentanément payer le loyer ou les charges, étant précisé que le locataire privé des moyens d'existence pourra en tout état de cause invoquer le bénéfice des dispositions de l'article 17.

Pour toutes ces raisons, votre commission des Lois vous propose le texte adopté par le Sénat en première lecture.

Article 16 bis.

Suppression conforme.

Article 17.

**Le maintien du contrat de location
au profit des locataires de bonne foi
privés de moyens d'existence.**

L'article 17 du projet de loi, dans son texte initial, posait une règle de principe : le locataire de bonne foi s'il se trouvait privé des moyens d'existence pouvait demander au juge de rejeter la demande du bailleur tendant à faire constater ou prononcer la résiliation du contrat pour défaut de paiement du loyer ou des charges. Mais cet article renvoyait à une loi ultérieure les modalités d'application de ce principe, comme les conditions d'indemnisation du bailleur, les ressources qui seront affectées à cette indemnisation ainsi que les modalités du relogement éventuel du locataire.

Lors de la première lecture, le Sénat avait décidé de s'en remettre à la loi ultérieure pour l'ensemble des dispositions contenues à l'article 17, y compris l'affirmation du principe du droit au maintien du contrat de location.

L'Assemblée nationale a accepté la démarche du Sénat ; votre commission des Lois doit s'en féliciter.

L'Assemblée nationale a toutefois adopté un amendement d'ordre rédactionnel tendant à substituer au terme « accessoires » celui de « charges ».

Bien que les charges soient sur le plan juridique des accessoires du loyer, votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 17 sans modification.

Article 18.

Les clauses réputées non écrites.

L'Assemblée nationale a tout d'abord rétabli le deuxième alinéa de cet article concernant la clause par laquelle le bailleur s'exonère de la responsabilité de son fait personnel ou du fait des personnes dont il doit répondre.

Le Sénat avait décidé de supprimer cet alinéa, car le droit civil frappe déjà de nullité de telles clauses dans la mesure où la responsabilité délictuelle ou quasi délictuelle est l'ordre public : nul ne peut s'exonérer de sa propre responsabilité.

Mme Catherine Lalumière, ministre de la Consommation, a également estimé devant le Sénat que ces clauses d'exonération sont « juridiquement inopérantes ».

La référence aux clauses exonératoires de responsabilité est dépourvue de la moindre utilité ; il existe à cet égard une jurisprudence abondante.

Votre commission des Lois a toujours considéré qu'il n'était pas de bonne méthode de légiférer par répétition, car cette répétition risque d'affaiblir la portée juridique des principes fondamentaux de notre droit civil.

Ainsi, cette précision peut se prêter à une interprétation a contrario selon laquelle de telles clauses pourraient être valables dans des domaines autres que celui du logement.

Enfin, l'Assemblée nationale établit une distinction artificielle entre la responsabilité de son fait personnel ou du fait des personnes d'une part et la responsabilité du fait des choses que l'on a sous sa garde, en estimant sans doute que la référence à cette dernière catégorie de responsabilité civile est « superfétatoire ».

Pour toutes ces raisons, votre commission des Lois vous propose de supprimer le deuxième alinéa de l'article 18.

Le dernier alinéa de l'article 18 appelle de la part de votre commission des Lois des observations analogues.

Notre droit prohibe déjà la clause qu'interdirait aux locataires l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle.

Il s'agit là de libertés publiques qui s'imposent à tous et n'ont pas besoin d'être réaffirmées.

Nul ne pourrait donc y porter atteinte par une clause qui serait insérée dans le contrat de location.

Votre commission des Lois vous propose donc de supprimer le dernier alinéa de l'article 18.

TITRE III

DE L'ORGANISATION DES RAPPORTS COLLECTIFS DE LOCATION

Article 19.

Accords conclus pour un bâtiment ou un ensemble de bâtiments.

En première lecture, les modifications apportées par le Sénat reflétaient sa volonté :

— d'exclure du champ d'application de l'article 19 les petits immeubles dans lesquels les propriétaires et les locataires entretiennent un dialogue qu'il n'est pas opportun de réglementer ;

— de privilégier la réalité concrète des accord conclus au niveau d'un immeuble en refusant la conclusion d'accords de patrimoine ;

— d'asseoir la légitimité des accords diffusés à l'ensemble d'un immeuble en restaurant la condition de majorité qualifiée des trois quarts prévue dans le projet initial du Gouvernement ;

— d'affirmer le principe de la primauté des clauses du règlement de copropriété sur les stipulations des accords d'immeubles.

L'Assemblée nationale n'a pas retenu les dispositions introduites par le Sénat, à l'exclusion du principe de l'information mutuelle des bailleurs et des locataires, préalablement à la conclusion d'un accord d'immeubles et à la condition qu'ils soient membres d'une association.

L'Assemblée nationale, au premier alinéa de l'article 19, a supprimé le seuil de 30 logements locatifs et réintroduit la possibilité pour un bailleur de conclure un accord pour tout ou partie de son patrimoine immobilier.

S'agissant du seuil d'application de l'article 19, votre commission des Lois a relevé les propos de Mme le ministre de la Consommation qui a déclaré, lors du débat à l'Assemblée nationale « qu'il n'était pas inconcevable qu'un seuil, évidemment très inférieur à 30 logements, soit fixé ». (*J.O. Débats A.N.*, 12 mai 1982, p. 1995.)

Dans un souci de conciliation, votre commission des Lois vous propose de réduire le seuil prévu à l'article 19, de 30 à 20 logements locatifs.

En ce qui concerne les accords de patrimoine, les réticences manifestées par votre commission des Lois visaient les accords liant

un bailleur, personne physique, dont le patrimoine peut être dispersé dans sa localisation et hétérogène dans sa composition. Mais la possibilité de conclure de tels accords peut présenter des avantages pour certains bailleurs, tels les organismes d'H.L.M. ou les sociétés d'économie mixte.

Votre commission des Lois vous propose donc de réserver la possibilité de conclure des accords de patrimoine aux seuls bailleurs personnes morales.

Quant à la condition de majorité, requise pour la diffusion d'un accord à l'ensemble d'un immeuble ou à tout ou partie d'un patrimoine immobilier, votre Commission vous propose de réintroduire la condition de majorité qualifiée des trois quarts prévue dans le projet initial du Gouvernement.

L'autorité de l'accord d'immeuble au sein de la hiérarchie des accords collectifs ne se justifie que si l'accord résulte d'un large consensus laissant présumer de son adéquation aux réalités concrètes de l'immeuble concerné.

En outre, votre commission des Lois qui ne souhaite pas introduire une discrimination entre les associations, n'a pas retenu les règles particulières qui présideraient à la conclusion des accords de patrimoine.

Enfin, votre commission des Lois vous propose de réaffirmer le principe de primauté des clauses du règlement de copropriété sur les stipulations des accords d'immeubles.

Tel est l'objet de la nouvelle rédaction de l'article 19 que votre commission des Lois vous demande d'adopter.

Article 20.

Représentativité des associations de locataires au niveau d'un ensemble immobilier.

Lors de l'examen du projet de loi en première lecture, le Sénat avait adopté un amendement présenté par sa commission des Lois qui tendait :

— à limiter l'institutionnalisation de la concertation entre bailleurs et associations de locataires, aux bâtiments d'habitation et aux ensembles de bâtiments d'habitation comportant au moins trente logements locatifs ;

— à introduire, à l'initiative de notre collègue, M. Collet, une troisième catégorie d'associations composée des associations à vocation générale mais comportant une section spécialisée dans le domaine du logement ;

— à uniformiser le seuil de représentation des trois catégories d'associations en le fixant à 20 % des locataires de l'immeuble concerné.

L'Assemblée nationale, quant à elle, n'a pas retenu les dispositions introduites par le Sénat, sans toutefois revenir au texte qu'elle avait adopté en première lecture.

C'est ainsi que l'Assemblée nationale a supprimé l'exclusion des immeubles comportant moins de trente logements locatifs et qu'elle a rétabli les critères de représentativité prévus par le texte qu'elle avait voté en première lecture.

En outre, l'Assemblée nationale a introduit une troisième catégorie d'associations regroupant les locataires de tout ou partie du patrimoine immobilier d'un même bailleur. Cette disposition n'est pas dépourvue d'ambiguïté en ce qu'elle semble constituer une incitation à la création « d'associations - maison ».

L'amendement que votre commission des Lois vous demande d'adopter tend :

— à abaisser, par coordination avec les dispositions de l'article 19, le seuil d'application du présent article de trente à vingt logements locatifs ;

— à rétablir les trois catégories d'associations que le Sénat avait instituées ainsi que le seuil de représentativité de 20 % de locataires.

Article 21.

Notification au bailleur de la liste des représentants des associations de locataires modifiant la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale.

Le Sénat avait limité à un titulaire et à un suppléant le nombre des représentants statutaires de chaque association regroupant les locataires d'un immeuble. En outre, le Sénat avait posé le principe de la domiciliation des représentants statutaires dans l'immeuble où ils exercent leurs activités. Ainsi, les représentants des associations locales devaient être choisis parmi les locataires de l'immeuble dont ils assurent la représentation.

L'Assemblée nationale n'a pas retenu ces dispositions puisqu'elle a rétabli le terme de liste des représentants statutaires et qu'elle a supprimé l'obligation de domiciliation. S'agissant du nombre des représentants statutaires des associations d'immeubles, votre commission des Lois a été attentive aux propos tenus par M. le ministre de l'Urbanisme et du Logement. En effet, après s'en être remis à la sagesse de l'Assemblée nationale sur l'amendement relatif au

rétablissement du terme « de liste », M. Roger Quilliot a toutefois souhaité « qu'une limite au nombre des représentants soit trouvée d'ici à la fin du débat ». Votre commission des Lois vous propose donc une solution de compromis entre la rigueur d'une limitation à un seul représentant statutaire et le laxisme de la notion de liste. L'amendement qu'elle vous demande d'adopter a pour objet de faire varier le nombre des représentants en fonction de l'importance des immeubles concernés. Dans les immeubles comportant moins de 200 logements locatifs, chacune des associations de locataires pourra disposer de trois représentants statutaires. Pour les immeubles qui comprennent plus de 200 logements locatifs, cet effectif sera porté à cinq représentants statutaires. En revanche, votre commission des Lois vous demande de maintenir le principe de la domiciliation des représentants statutaires dans l'immeuble où ils exercent leur mandat associatif. Il paraît nécessaire et conforme à l'esprit du titre III du projet de loi, qui privilégie une décentralisation de la concertation, de prévoir que les représentants statutaires seront choisis parmi les locataires du bâtiment d'habitation ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

Tel est l'objet de l'amendement que votre commission des Lois vous demande d'adopter.

Article 22.

Droits des associations de locataires.

Sur cet article qui institue au bénéfice des associations de locataires un droit de consultation et d'information, le Sénat avait introduit une double modification :

— il avait, d'une part, prévu que la consultation des représentants statutaires d'associations de locataires obéissait à un rythme trimestriel ;

— il avait, d'autre part, précisé que le panneau d'affichage mis à la disposition des associations de locataires était réservé aux communications concernant la vie de l'immeuble.

Ces précisions n'ont pas été retenues par l'Assemblée nationale qui a rétabli le texte qu'elle avait adopté en première lecture. En outre, l'Assemblée nationale a supprimé le membre de phrase introduit par un amendement présenté par notre collègue, M. Lederman, qui précisait que la consultation des documents servant à la détermination des charges récupérables devait s'effectuer dans les locaux où se trouvent ces documents.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter un amendement qui tend :

— à rétablir le rythme trimestriel de la consultation des représentants statutaires des associations de locataires ;

— à limiter l'information diffusée par les panneaux d'affichage aux seules communications concernant la vie de l'immeuble.

Il convient de souligner que la gestion d'un immeuble, comme en témoigne le rythme de l'établissement des charges récupérables, est généralement soumise à des périodes trimestrielles. En outre, cette disposition consacre le droit pour les représentants statutaires d'être consultés, à leur demande, au moins une fois par trimestre. L'affirmation de ce droit ne fait pas obstacle à des consultations plus fréquentes, à l'initiative des bailleurs ou des gestionnaires. En période de négociation ou de discussion, les bailleurs ou les gestionnaires pourront consulter plus souvent les représentants statutaires.

Tel est l'objet de l'amendement que votre commission des Lois vous demande d'adopter.

Article 23.

Participation des locataires aux assemblées de copropriété.

En première lecture, le Sénat avait réservé aux seuls représentants statutaires le droit de participer aux assemblées générales de copropriété. L'Assemblée nationale n'a pas retenu cette rédaction puisqu'elle a rétabli la participation de tous les locataires aux assemblées de copropriété. Votre Commission vous propose de revenir au texte adopté par le Sénat lors de la première lecture du projet de loi. Elle considère qu'un afflux massif des locataires ne pourrait qu'aggraver les difficultés inhérentes à la tenue des assemblées et compromettre cette expérience de « démocratie dans le logement » que constituent les assemblées de copropriétaires.

Il convient donc de réserver aux seuls représentants statutaires le droit de formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour des assemblées générales.

En revanche, pour éviter toute entrave à l'exercice de ce droit, votre Commission a prévu que le syndic de la copropriété devra informer les représentants statutaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale. Ces renseignements seront également portés à la connaissance des locataires, par voie d'affichage. Cette information permettra aux locataires de prendre contact avec le représentant statutaire, préalablement à la tenue de l'assemblée générale, afin de leur faire part de leurs observations.

Tel est l'objet de l'amendement que votre commission des Lois vous propose d'adopter.

Article 24.

**Protection des représentants statutaires
d'associations de locataires en cas de congé.**

Le Sénat avait réservé le régime de protection prévu en cas de congé aux seuls représentants statutaires d'associations de locataires qui sont effectivement domiciliés dans l'immeuble où ils exercent leur mandat associatif. Le Sénat n'avait pas voulu que l'exercice d'un mandat associatif confère aux représentants statutaires une sorte d'immunité sur l'ensemble du territoire national. En outre, le Sénat avait exclu du champ du régime de protection, institué par l'article 24, le congé donné par un bailleur qui exerce son droit de reprise pour habiter son logement ou le vendre. Ces modifications n'ont pas été retenues par l'Assemblée nationale qui a rétabli le premier alinéa de l'article 24 dans la rédaction qu'elle a adoptée en première lecture.

En revanche, l'Assemblée nationale a adopté le second alinéa dans une rédaction que le Sénat avait rendue conforme à la terminologie utilisée par le nouveau Code de procédure civile.

Votre commission des Lois vous propose de revenir au texte adopté par le Sénat en première lecture, qui limitait le bénéfice du régime de protection aux seuls représentants statutaires domiciliés dans l'immeuble où ils exercent leurs activités et excluait du champ de l'article 24 le congé donné par le bailleur, en vertu des articles 6 *bis*, 6 *ter* et 6 *quater* pour reprendre son logement.

Article 25.

Commission départementale des rapports locatifs.

La rédaction adoptée par le Sénat, lors de l'examen du projet de loi en première lecture, avait principalement pour objet :

— d'instituer les commissions départementales auprès du représentant de l'Etat afin de leur donner les moyens administratifs nécessaires à leur fonctionnement, sans attendre le projet de loi sur la répartition des compétences entre l'Etat et les collectivités locales ;

— de prévoir la présence des représentants des associations de gestionnaires au sein des commissions départementales.

Le Gouvernement, représenté par Mme le ministre de la Consommation, avait émis un avis favorable sur l'amendement de notre collègue Ceccaldi-Pavard, qui introduisait les gestionnaires dans les commissions départementales.

Il convient de souligner que l'Assemblée nationale a accepté que les commissions départementales soient instituées auprès du représentant de l'Etat dans le département.

Votre Commission se félicite de cet accord qui permettra aux commissions départementales de fonctionner dans les meilleurs délais.

En outre, l'Assemblée nationale a adopté un amendement présenté par le Gouvernement ayant pour objet de remplacer le terme de commission départementale du logement par celui de commission départementale des rapports locatifs. Toujours dans le domaine de la terminologie, l'Assemblée nationale a adopté un amendement tendant à substituer au mot « association » celui d' « organisation ».

Votre commission des Lois n'est pas convaincue du bien-fondé de cette substitution, car le mot association présente le mérite de la précision juridique. Mais, soucieuse de ne pas alimenter une querelle terminologique, votre Commission vous propose d'accepter la nouvelle appellation de la commission départementale ainsi que le mot organisation lorsqu'il s'agit d'association organisée à l'échelon départemental ou national.

S'agissant de la composition des commissions départementales des rapports locatifs, votre Commission vous demande d'adopter un amendement qui vise à rétablir le deuxième alinéa de l'article 25 dans la rédaction adoptée par le Sénat en première lecture. Il s'agit donc de prévoir la présence des associations des gestionnaires au sein des commissions départementales des rapports locatifs.

Article 26.

Commission nationale des rapports locatifs.

En première lecture et par coordination, le Sénat avait prévu la présence des associations de gestionnaires au sein de la Commission nationale des rapports locatifs. Il convient de rappeler que Mme le ministre de la Consommation avait émis un avis favorable à l'amendement présenté par notre collègue, M. Laucournet, au nom de la commission des Affaires économiques.

En revanche et malgré l'avis défavorable du Gouvernement, le Sénat avait adopté un amendement présenté par la commission des Affaires économiques qui prévoyait que la Commission nationale des rapports locatifs pouvait proposer une modification de la liste des charges récupérables, fixée en application de l'article 14 de la présente loi.

Cette disposition n'était pas dénuée d'ambiguïté puisqu'elle pouvait être interprétée comme une limitation des attributions de la Commission nationale des rapports locatifs.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter un amendement qui tend à rétablir la présence des associations de gestionnaires au sein de la Commission nationale des rapports locatifs.

Article 27.

Représentativité des associations au niveau départemental ou national.

En première lecture, le Sénat avait adopté une nouvelle rédaction de cet article, qui répondait à une triple préoccupation :

— uniformiser les critères de représentativité prévus pour les associations de bailleurs et de locataires ;

— introduire la définition de la représentativité des associations de gestionnaires ;

— supprimer le critère de l'ancienneté afin de susciter l'apparition d'associations nouvelles et d'assurer le pluralisme de la représentation des locataires, des bailleurs et des gestionnaires.

L'Assemblée nationale a rétabli l'article 27 dans la rédaction qu'elle avait adoptée en première lecture.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter un amendement qui tend à maintenir la nouvelle rédaction de l'article 27 qu'elle vous avait proposée en première lecture.

Article 28.

Accords collectifs conclus au niveau départemental ou national.

Les modifications apportées par le Sénat, lors de l'examen du projet de loi en première lecture, avaient principalement pour objet d'exclure la possibilité de conclure des accords dans le cadre de plusieurs secteurs locatifs.

A l'initiative de sa commission des Lois, l'Assemblée nationale a adopté un amendement qui vise à réintroduire la possibilité de conclure des accords multi-sectoriels. En outre, l'Assemblée nationale a adopté des amendements présentés par le Gouvernement qui précisent la composition des différents secteurs locatifs.

C'est ainsi que l'Assemblée nationale a ajouté au secteur des H.L.M. les logements appartenant aux collectivités locales et gérés par les organismes d'H.L.M.

S'agissant du secteur des logements appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux sociétés immobilières à participation majo-

ritaire de la Caisse des dépôts et consignations, sa composition a été complétée par l'adjonction des logements appartenant à l'Etat, aux collectivités locales ainsi qu'aux établissements publics mais qui ne sont pas gérés par les organismes d'H.L.M.

Enfin, en ce qui concerne le secteur des logements appartenant aux entreprises d'assurances et aux sociétés immobilières, l'Assemblée nationale a introduit dans ce secteur les logements appartenant aux établissements bancaires et de crédit autres que la Caisse des dépôts et consignations.

Votre Commission vous propose d'adopter ces modifications qui tendent à préciser et à clarifier la composition de chaque secteur locatif.

En revanche, votre Commission vous demande d'adopter un amendement qui rétablit l'impossibilité de conclure des accords multi-sectoriels. En effet, votre commission des Lois considère que le bon fonctionnement du système d'accords collectifs mis en place par le titre III du projet de loi, repose sur une décentralisation des instances de négociation des accords et sur une adéquation des accords collectifs à la réalité concrète des secteurs qu'ils entendent régir. Or, chacun des secteurs mentionnés à l'article 28 présente une spécificité propre. Les caractéristiques de chaque secteur s'opposent donc à la conclusion d'accords inter-sectoriels.

Article 28 ter.

Durée des accords collectifs.

En première lecture et à l'initiative de la commission des Affaires économiques, le Sénat avait introduit plusieurs modifications. Il avait notamment prévu le dépôt des accords collectifs à la commission départementale des rapports locatifs s'il s'agit d'accords départementaux, soit à la Commission nationale des rapports locatifs s'il s'agit d'accords nationaux.

Lors de son examen de l'article 28 *ter*, l'Assemblée nationale n'a introduit que des modifications d'ordre rédactionnel.

Votre commission des Lois vous demande donc d'adopter l'article 28 *ter* dans sa rédaction actuelle.

Article 29.

Objet des accords collectifs de location.

Cet article qui précise l'objet et le contenu des accords collectifs de location avait été modifié par le Sénat, en première lecture.

Tout d'abord, le Sénat avait considéré qu'il était préférable d'harmoniser les rédactions des articles 26 et 29 en assignant comme objectif aux accords collectifs, l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires, tout en respectant l'équilibre économique et juridique des contrats individuels de location. Par ailleurs, les accords collectifs ne peuvent déroger aux dispositions du titre II de la présente loi.

En ce qui concerne les matières sur lesquelles peuvent porter les accords collectifs, le Sénat avait exclu de l'énumération non limitative incluse dans le deuxième alinéa de l'article 29, les réparations et l'entretien des parties privatives et l'élaboration de contrats types. Conformément aux travaux de la commission Delmon, le Sénat n'avait admis que la possibilité d'élaborer des clauses types. En outre, le Sénat avait été sensible aux risques de contradiction qui peuvent surgir entre les accords collectifs et les règlements des immeubles régis par la loi du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Aussi, le Sénat avait adopté le principe de la primauté des clauses du règlement de copropriété sur les stipulations des accords collectifs de location.

L'Assemblée nationale a adopté sans modification le premier alinéa de cet article.

En ce qui concerne le deuxième alinéa, l'Assemblée nationale a conservé l'essentiel de l'apport du Sénat et, notamment, l'exclusion de l'élaboration de contrats types. Toutefois, elle a réservé aux seuls accords d'immeubles l'élaboration éventuelle du règlement intérieur. Cette modification réduit une volonté d'adapter le règlement intérieur à la spécificité de chaque immeuble.

Votre commission des Lois, qui n'est pas hostile à une certaine décentralisation de l'élaboration du règlement intérieur, vous propose d'adopter, sur ce point, un amendement d'ordre rédactionnel.

En revanche, votre commission des Lois vous propose de rétablir le principe de la primauté des clauses du règlement de copropriété sur les stipulations des accords collectifs de location.

Il serait inexact de penser que des motifs négatifs expliquent l'attachement de votre commission des Lois à la primauté des clauses du règlement de copropriété. En effet, les règlements de copropriété ne sont que des conventions, d'une nature certes hybride, mais qui, à l'instar des contrats, ne peuvent tenir en échec des dispositions légales d'ordre public. En réalité, votre commission des Lois est animée par le souci de favoriser le développement de la copropriété des immeubles bâtis et d'éviter tous risques de blocage en cas de contradiction entre les décisions prises par les assemblées de copropriétaires et les stipulations des accords collectifs. Il convient

de rappeler que le règlement de copropriété constitue la charte intérieure de l'immeuble et que les copropriétaires ne peuvent accorder davantage de droits qu'ils n'en détiennent eux-mêmes.

Pour ces raisons, votre commission des Lois vous demande d'adopter l'amendement qu'elle vous propose.

Article 29 ter.

Application des accords collectifs au contrat de location en cours.

Alors que le texte adopté par le Sénat limitait aux seuls accords d'immeubles, conclus dans les conditions prévues à l'article 19, la possibilité de prévoir que tout ou partie de leurs clauses s'appliqueraient au contrat de location en cours, l'Assemblée nationale a rétabli la rédaction initiale du projet de loi.

Le Sénat avait écarté les accords départementaux ou nationaux du champ de l'article 29 *ter* car il avait estimé que l'effet immédiat des accords départementaux ou nationaux, conclus à un niveau plus éloigné des parties intéressées, augmentait le risque d'incompatibilité entre les accords collectifs et les contrats individuels de location. Le Sénat avait donc considéré qu'il était préférable de limiter aux seuls accords d'immeubles la possibilité de produire des effets sur les contrats de location. En effet, les accords d'immeubles, qui résultent d'une négociation entre des bailleurs et des locataires qui possèdent une expérience concrète et quotidienne de l'immeuble concerné, s'inséreront plus harmonieusement dans l'économie des contrats individuels.

Cependant, dans un souci de conciliation et sous réserve d'une demande d'explication, votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 29 *ter* dans la rédaction proposée par l'Assemblée nationale.

Article 30.

Extension des accords nationaux.

Les modifications apportées par le Sénat, en première lecture, avaient pour objet :

— de préciser que l'extension d'un accord national, à l'ensemble d'un secteur locatif, était subordonnée à l'assentiment de la majorité des associations de bailleurs et de la majorité des associations de locataires, siégeant à la Commission nationale des rapports locatifs ;

— de prévoir que la Commission nationale des rapports locatifs interviendrait, préalablement à toute extension d'un accord

national, sous la forme d'un avis motivé, lorsque le décret d'extension se proposerait de distraire certaines clauses de l'Accord.

L'Assemblée est revenue sur ces dispositions puisqu'elle a rétabli l'article 30 dans sa rédaction initiale.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter un amendement qui tend à réintroduire les garanties qu'elle avait instituées lors de l'examen du projet de loi en première lecture. En effet, la condition de majorité retenue par le Sénat assurera une légitimité à l'Accord rendu obligatoire puisqu'il reflétera l'assentiment de la majorité des associations. De plus, l'intervention préalable de la Commission nationale des rapports locatifs, sous la forme d'un avis motivé, représente une garantie du maintien de l'équilibre des clauses de l'Accord.

Votre commission des Lois vous propose donc d'adopter l'article 30 dans la nouvelle rédaction qu'elle vous soumet.

Article 32.

Adhésion des associations représentatives de gestionnaires aux accords collectifs.

Cet article, qui définit le rôle des gestionnaires dans les rapports collectifs de location, en précisant qu'ils peuvent adhérer ultérieurement aux accords conclus entre les seuls bailleurs et locataires, n'a connu, lors de son examen par l'Assemblée nationale, qu'une modification d'ordre purement rédactionnel. En effet, l'Assemblée nationale, par coordination, a substitué le terme d'organisation à celui d'association.

Nonobstant les réserves que votre commission des Lois émet à l'encontre du mot organisation qui relève davantage du vocabulaire sociologique que de la terminologie juridique, elle vous propose d'adopter, sans modification, l'article 32 du présent projet de loi.

TITRE IV

DES LOYERS

Article 33.

Le régime juridique des accords de modération.

L'article 33 résulte d'une initiative du Sénat qui a estimé nécessaire de définir, au début du titre IV, le régime juridique général des accords de modération.

C'est ainsi qu'un accord de modération des loyers pourrait être conclu chaque année, pour une période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre suivant, dans le cadre d'un secteur locatif, entre une ou plusieurs associations de bailleurs et une ou plusieurs associations de locataires au sein de la Commission nationale des rapports locatifs.

Le second alinéa de cet article énumère les dispositions du titre III qui seraient applicables aux accords de modération, car ces accords sont soumis à un régime juridique spécifique.

L'Assemblée nationale a approuvé l'économie générale de cette disposition tout en y apportant certaines modifications.

L'Assemblée nationale a tout d'abord substitué au terme « association » celui « d'organisations » ; votre commission des Lois vous propose de vous rallier à ce changement de dénomination, dans la mesure où il s'agit d'associations représentées au niveau national.

Au deuxième alinéa de l'article 33, l'Assemblée nationale a supprimé la référence à l'article 28 *septies*, selon lequel un accord liant un bailleur et ses locataires, lorsqu'il a été conclu et rendu obligatoire en application des articles 19 et 30, serait 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'Assemblée nationale a en effet estimé préférable de consacrer à ce problème un alinéa nouveau qui serait inséré à la fin de l'article 33 ; cet alinéa précise qu'en cas de changement de bailleur, l'accord est opposable à tout nouveau bailleur à la condition qu'il relève du même secteur locatif que le précédent bailleur.

Votre commission des Lois vous propose donc de **supprimer** dans le texte de l'Assemblée nationale.

Article 34.

L'objet des accords de modération.

L'article 34 est une disposition essentielle du titre IV, dans la mesure où il délimite l'objet des accords de modération et, par voie de conséquence, celui des décrets qui seraient pris en application des articles 35 et 36.

L'article 34 permet en effet à un accord de modération autre que celui relatif aux organismes d'habitation à loyer modéré de fixer le taux maximum d'évolution des loyers lors de la conclusion ou du renouvellement des contrats.

Dans le texte initial du projet de loi, l'article 34 excluait les nouveaux contrats, lorsque les locaux n'ont pas fait l'objet d'un contrat de location depuis une durée qui, fixée par l'accord, ne peut être inférieure à deux ans.

Lors de la première lecture, le Sénat a mis l'accent sur la nécessité de préserver un secteur important de libre fixation des loyers. C'est ainsi que les accords de modération ne seraient pas applicables aux logements n'ayant pas fait l'objet d'un contrat de location depuis plus d'un an. Ils ne concerneraient pas non plus les logements vacants, lorsque la vacance résulte soit de la volonté du locataire, soit de la décision de justice fondée sur le non-respect par le locataire de ses obligations.

Lors de la deuxième lecture, l'Assemblée nationale vient de rétablir purement et simplement le texte qu'il avait retenu en première lecture.

Dans ces conditions, votre commission des Lois ne peut que renouveler les critiques qu'elle a développées à l'égard d'un dispositif qui risque de freiner l'investissement immobilier en France. Il faut rappeler à titre liminaire que l'objet des accords de modération est conçu d'une manière plus large que le champ d'application de la loi du 30 décembre 1981 relative à la modération des loyers. En effet, le second alinéa de l'article 4 de cette loi a écarté le « loyer des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, dont le dernier bail ou la dernière convention de location a pris fin depuis plus d'un an à la date de la nouvelle location ». Par ailleurs, les dispositions de la loi de modération n'ont pas reçu application lorsque la vacance du local résultait d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du preneur.

Mais surtout, l'article 34, dans la rédaction qui a été rétablie par l'Assemblée nationale, présente l'inconvénient majeur de cristalliser le loyer des locaux concernés : le prix du loyer 1982, tel qu'il a été modéré par la loi du 30 décembre 1981, deviendra le prix de référence pour les années futures et c'est à partir de ce prix que

le loyer évoluera en fonction des coefficients qui auront été fixés abstraitement par les associations de bailleurs et de locataires ou, en cas d'échec de la négociation, par le Gouvernement.

Ainsi se renouvelle l'erreur qui a été commise en France entre les deux guerres mondiales. Cette période a vu en effet les loyers évoluer à partir d'une seule référence, le prix du loyer de 1914, et c'est la loi du 1^{er} septembre 1948, il faut le rappeler ici, qui a mis fin à ce système en procédant à une libération progressive du loyer.

La fixation d'un taux d'évolution du loyer, lors de la conclusion d'un nouveau contrat de location, soulève les plus graves objections car elle institue entre l'ancien et le nouveau contrat un lien qui peut se révéler dans la pratique artificiel. La première raison en est que les conditions du marché peuvent avoir évolué pour tel ou tel appartement dans un sens que ne peut prévoir l'accord national de majoration ou le décret pris par le Gouvernement. A titre d'exemple, le prix d'un bail de six ans sans reprise sera nécessairement supérieur à celui d'un contrat de location qui contiendrait la clause de résiliation annuelle en vue de la reprise du logement.

Ainsi, l'article 34 empêchera les parties de faire varier l'évolution du prix de bail en fonction de ses caractéristiques propres, ce qui démontre le caractère inopportun de la fixation impérative du loyer pour les nouvelles locations.

L'expérience montre enfin que le changement de locataire est souvent l'occasion pour le bailleur de procéder à une amélioration du logement ; pour rémunérer son investissement immobilier, le propriétaire ne pourra aller au-delà de majorations qui auront été prévues par l'accord de modération ou le décret, quand bien même il aurait engagé des travaux plus importants. De plus, si le locataire a été expulsé à la suite d'une décision de justice fondée sur l'inexécution de ses obligations, il laissera dans la plupart des cas le logement en très mauvais état, ce qui conduira le propriétaire à effectuer des réparations pour le remettre en location. Il sera même contraint de le faire car selon le deuxième alinéa de l'article 10, le bailleur est tenu de délivrer le logement en bon état de réparation de toute espèce et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement.

Pour toutes ces raisons, votre commission des Lois vous propose de revenir au texte qui avait été adopté par le Sénat en première lecture.

Ce texte admet le principe d'une modération du prix du loyer lors de la conclusion et du renouvellement des contrats de location.

Mais il déroge à ce principe pour exclure, sur le modèle de la loi du 30 décembre 1981 sur la modération des loyers, les logements qui n'auraient pas fait l'objet d'un contrat de location depuis plus d'un an. Les dispositions du titre IV ne seraient pas non plus appli-

cables aux locations de logements vacants lorsque cette vacance résulte soit de la volonté du locataire, soit d'une décision de justice fondée sur l'inexécution par le locataire de ses obligations.

Tel est l'objet essentiel de l'amendement que votre commission des Lois vous propose d'adopter à l'article 34.

Article 34 bis.

..... Conforme

Article 35.

L'extension des accords de modération des loyers.

L'article 35 permet à un décret en Conseil d'Etat de rendre obligatoire tout ou partie des clauses d'un accord de modération à tous les logements du secteur correspondant, que les bailleurs concernés soient ou non membres des organisations signataires.

Lors de la première lecture, le Sénat avait introduit quatre modifications importantes dans le texte adopté par l'Assemblée nationale :

1° Seuls les accords conclus par la majorité des associations de bailleurs et la majorité des associations de locataires représentées à la Commission nationale des rapports locatifs, étaient susceptibles d'être étendus par décret à l'ensemble des logements du secteur correspondant ;

2° La Commission nationale des rapports locatifs devait être consultée dans le cas où le décret, sans modifier l'équilibre de l'Accord, en distrairait certaines clauses ;

3° Un accord de modération ne pouvait faire l'objet de la procédure d'extension s'il prévoyait un taux maximum d'évolution des loyers inférieur à 80 % de la variation de l'indice national du coût de la construction prévu à l'article 38 ;

4° Enfin, le décret d'extension d'un accord de modération dans le secteur locatif des sociétés d'économie mixte ou des sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations devait prévaloir sur toutes les clauses contraires relevant notamment de l'application des contrats de prêts initiaux signés avec le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique.

L'Assemblée nationale n'a tenu aucun compte de ces modifications et a décidé de reprendre la rédaction qu'elle avait adoptée en première lecture.

Votre commission des Lois vous propose de reprendre le texte adopté par le Sénat, à l'exception de la disposition concernant le secteur locatif des sociétés d'économie mixte et des sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations.

En effet, un accord conclu entre une seule association de bailleurs et une seule association de locataires n'offre pas de garanties suffisantes pour que cet accord puisse être étendu à l'ensemble des logements du secteur locatif. L'accord de modération, pour être étendu, doit être approuvé par la majorité des associations de bailleurs et la majorité des associations de locataires, représentées au sein de la Commission nationale des rapports locatifs.

Il y a lieu également de prévoir la saisine pour avis de la Commission nationale des rapports locatifs dans le cas où le Gouvernement déciderait de distraire certaines clauses, car les associations concernées peuvent convenir d'un taux maximum d'évolution des loyers en fonction des majorations prévues en cas de travaux effectués par le bailleur.

Enfin, votre commission des Lois estime nécessaire de préciser que l'extension d'un accord de modération ne sera possible que si le taux maximum d'évolution des loyers est au moins égal à 80 % de la variation de l'indice national du coût de la construction.

Tel est l'objet de l'amendement que votre commission des Lois vous propose d'adopter à l'article 35.

Article 36.

Le décret de modération pris à défaut d'accord au sein de la Commission nationale des rapports locatifs.

L'article 36 du projet de loi permet au Gouvernement, à défaut d'accord intervenu avant le 1^{er} octobre de chaque année, de prendre un décret en Conseil d'Etat fixant le taux maximum d'évolution des loyers.

Lors de la première lecture, le Sénat a apporté d'importantes modifications :

1° La possibilité d'intervention du Gouvernement a été limitée aux cas de circonstances économiques graves, le décret devant s'inscrire dans le cadre d'une politique générale de modération des revenus et des prix ;

2° Le décret en Conseil d'Etat ne pouvait être pris qu'à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant la saisine de la Commission

nationale des rapports locatifs qui bénéficiait ainsi d'un nouveau délai pour parvenir à un accord sur la fixation du taux maximum d'évolution des loyers ;

3° Le décret pris par le Gouvernement ne pouvait concerner les logements n'ayant pas fait l'objet d'un contrat de location depuis plus d'un an, ni les logements vacants lorsque la vacance résulte soit de la volonté du locataire, soit d'une décision de justice fondée sur le non-respect par le locataire de ses obligations ;

4° Enfin, le taux maximum d'évolution des loyers ne pouvait être inférieur à 80 % de la variation de l'indice national du coût de la construction, ni à 80 % de la variation de l'indice national des prix à la consommation.

Lors de la deuxième lecture, l'Assemblée nationale a décidé de rétablir le texte qu'elle avait adopté à l'exception de la date de constatation de l'échec de la négociation qui a été fixée, comme l'avait prévu le Sénat, au 1^{er} octobre.

Compte tenu de l'importance de l'article 36, votre commission des Lois ne peut que vous proposer de reprendre les modifications que le Sénat avait adoptées en première lecture.

En effet, l'article 36 peut s'analyser comme une délégation de compétence du Parlement au profit du Gouvernement, délégation de compétence qui est accordée en violation des règles prescrites par l'article 38 de la Constitution sur les lois d'habilitation.

C'est pour cette raison que votre commission des Lois estime indispensable de préciser les conditions d'intervention du pouvoir réglementaire.

Tout d'abord, le Gouvernement ne pourra prendre des mesures par voie réglementaire que dans le ou les secteurs dans lesquels la négociation collective a abouti à un échec ; en d'autres termes, le Gouvernement devra prendre autant de décrets de modération qu'il y a de secteurs locatifs concernés.

Par ailleurs, le décret ne pourra être pris qu'en cas de circonstances économiques graves et dans le cadre d'une politique générale de modération des revenus et des prix. Selon votre commission des Lois, en effet, l'intervention du pouvoir réglementaire dans un domaine qui relève de la compétence du Parlement doit demeurer l'exception et s'inscrire dans une politique d'ensemble de lutte contre l'inflation ; les bailleurs ne doivent pas être les seuls à subir une limitation de leurs revenus.

Votre commission des Lois estime en troisième lieu conforme à la philosophie générale du projet de loi d'imposer la consultation préalable de la Commission nationale des rapports locatifs. Le décret de modération ne pourrait être pris par le Gouvernement que dans

les 15 jours suivant la saisine de la Commission nationale, cette formule présentant l'avantage d'accorder aux associations intéressées un délai supplémentaire qu'elles pourraient mettre à profit pour parvenir finalement à un accord de modération qui donnerait satisfaction à tous.

Par coordination avec l'amendement qu'elle a présenté à l'article 34, votre commission des Lois vous propose également d'exclure du champ d'application du décret les logements qui n'ont pas fait l'objet d'un contrat de location depuis plus d'un an, ainsi que les logements vacants lorsque la vacance résulte de la volonté du locataire ou d'une décision de justice fondée sur l'inexécution par le locataire de ses obligations.

La dernière modification introduite par l'amendement tend à instituer un double seuil : le taux maximum d'évolution ne pourra être inférieur à 80 % de la variation de l'indice national du coût de la construction, ni à 80 % de l'indice national des prix à la consommation.

Tel est l'objet essentiel de l'amendement présenté à l'article 36, qui tend également à supprimer l'application au niveau départemental du décret en Conseil d'Etat ; votre commission des Lois vous propose en effet de prévoir que le décret pris en application du présent article pourra fixer des taux différents dans des zones géographiques définies.

Article 36 bis.

L'intervention du Gouvernement en cas de circonstances économiques graves.

L'article 36 *bis* permet au Gouvernement de fixer par décret en Conseil d'Etat le taux maximum d'évolution des loyers si des circonstances graves l'exigent. Ce décret, qui pourrait prévoir une application par secteur locatif et par département, concernerait les loyers des baux en cours, les loyers résultant des renouvellements de contrats et les loyers des locaux vacants ayant déjà été loués au cours des deux années précédentes. Le taux maximum d'évolution des loyers ne pourrait être inférieur à 80 % de la variation de l'indice national du coût de la construction, tel qu'il est prévu à l'article 38.

Le Sénat avait en première lecture supprimé cette disposition au motif qu'elle constituait un véritable dessaisissement du Parlement.

L'Assemblée nationale a purement et simplement rétabli cette disposition sous réserve de certaines modifications d'ordre rédactionnel.

Votre commission des Lois estime de son devoir de vous proposer à nouveau la suppression de l'article 36 *bis*.

Avec une telle disposition, le Parlement serait, contrairement à l'article 34 de la Constitution, dépouillé de sa compétence en matière de loyers, car il sera toujours loisible au Gouvernement d'invoquer des circonstances économiques graves pour éviter d'avoir à soumettre à la discussion du Parlement un projet de loi relatif à l'évolution des loyers.

La suppression de l'article 36 *bis* se justifie d'autant plus qu'il paraît incompatible avec la philosophie générale du présent projet de loi qui s'en remet à la négociation entre les bailleurs et les locataires. En effet, l'article 36 *bis* permettrait au Gouvernement d'intervenir quand bien même les associations de bailleurs ou de locataires seraient parvenues à un accord dans les conditions prévues à l'article 34.

Enfin, dans la mesure où le décret pourrait s'appliquer aux contrats en cours, l'article 36 *bis* revient à habiliter le Gouvernement à déroger par voie réglementaire aux dispositions de l'article 38 sur la révision du loyer.

Selon votre commission des Lois, le Sénat doit veiller à préserver les prérogatives du Parlement : si des circonstances économiques graves exigent la modération des loyers, c'est au Parlement qu'il appartient de trancher sur la proposition du Gouvernement.

Telles sont les raisons de l'amendement de suppression de l'article 36 *bis*.

Article 37.

La saisine de la commission départementale des rapports locatifs en cas de contestation sur le nouveau loyer.

En cas de contestation sur le montant du nouveau loyer, l'article 37 du projet de loi institue l'obligation de saisir la commission départementale des rapports locatifs avant toute action en justice.

A cet article, l'Assemblée nationale a repris l'ensemble des modifications d'ordre rédactionnel que le Sénat avait adoptées en première lecture.

L'Assemblée nationale a toutefois estimé nécessaire de préciser les cas de saisine de la commission départementale des rapports locatifs ; cette Commission devrait être saisie s'il y avait une contestation relative à l'application des articles 34 à 36 *bis*.

Votre commission des Lois vous propose d'accepter cette rédaction qui permet d'éviter toute ambiguïté, sous réserve d'un amendement tendant à supprimer la référence à l'article 36 *bis*, par coordination avec l'amendement de suppression de cet article qui a été présenté par votre Commission.

Article 38.

La révision du loyer.

Lors de la première lecture, le Sénat, outre plusieurs modifications d'ordre rédactionnel, avait décidé de prévoir que la révision du loyer interviendrait chaque année à la date fixée dans le contrat ou, à défaut, au terme de chaque année.

Il avait également inséré à la fin de cet article une disposition concernant les immeubles faisant l'objet de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique ; selon cette disposition, le montant du loyer révisé pouvait excéder le plafond fixé par le contrat de prêt signé avec l'un ou l'autre de ces établissements, le bailleur devant dans ce cas informer par écrit le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique du nouveau montant du loyer pratiqué.

L'Assemblée nationale a accepté les modifications apportées par le Sénat, à l'exception du dernier alinéa qui a été supprimé.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 38 dans le texte voté par l'Assemblée nationale sous réserve d'un amendement tendant à supprimer la référence à l'article 36 *bis* par coordination avec l'amendement de suppression de cet article.

TITRE V

DE L'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS

Article 40.

**La conclusion d'un contrat d'amélioration
entre un bailleur et l'Etat pour la réalisation de travaux.**

L'article 40 prévoit pour l'essentiel qu'un contrat peut être conclu entre l'Etat et un bailleur qui souhaite réaliser des travaux destinés à mettre le local en conformité avec des normes relatives à la salubrité, la sécurité, l'équipement ou le confort telles qu'elles sont fixées par décret en Conseil d'Etat ; cet accord déterminerait le montant maximum du loyer qui pourrait être exigé du locataire, sans que les dispositions du titre IV sur la fixation du nouveau loyer puissent trouver application.

Lors de la première lecture, le Sénat a procédé à une nouvelle rédaction de cet article.

Le Sénat a notamment estimé nécessaire de protéger les locataires âgés de plus de 80 ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance ; ces locataires pourront s'opposer à la réalisation de travaux d'amélioration sans être en droit pour autant d'interdire l'accès aux locaux loués ou le passage de conduits de toutes natures.

Le Sénat a également estimé souhaitable d'assurer une meilleure coordination entre le délai de réflexion qui est offert au locataire et celui au terme duquel les travaux pourraient commencer.

L'Assemblée nationale a accepté cette nouvelle rédaction sous réserve de deux modifications.

Elle a tout d'abord décidé de substituer au terme de « convention » celui de « contrat d'amélioration », afin d'éviter toute confusion avec les opérations de conventionnement.

Votre Commission vous propose de vous rallier à ce changement de dénomination.

Mais elle a également prévu que le bailleur devrait s'engager à mettre à la disposition du locataire qui a accepté le nouveau contrat de location, un logement similaire dans le cas où l'exécution des travaux nécessiterait l'« évacuation définitive » des lieux.

Comme l'a souligné M. Roger Quilliot, ministre de l'Urbanisme et du Logement, cette adjonction paraît dangereuse dans la mesure où elle semble admettre que le locataire ne puisse pas retrouver le logement qu'il habitait initialement.

Une telle adjonction est en outre incompatible avec le dispositif de l'article 40, puisque la mise à disposition du logement ne peut profiter qu'au locataire qui a accepté le nouveau contrat de location ; or, ce contrat de location ne peut porter que sur les locaux ayant fait l'objet des travaux d'amélioration.

Par ailleurs, les travaux visés à l'article 40 sont uniquement destinés à « adapter » les locaux à des normes fixées par décret en Conseil d'Etat ; ils ne sauraient donc avoir pour effet d'entraîner la suppression pure et simple de ce logement.

Enfin, le Sénat, à l'article 10, a inscrit parmi les obligations principales du bailleur celle de garantir la jouissance paisible du logement ; il en résulte que le bailleur ne pourra modifier la forme de la chose louée sans obtenir au préalable l'assentiment de son locataire.

Pour toutes ces raisons, votre commission des Lois vous propose de supprimer la référence à l'éventualité d'une évacuation définitive du logement.

Sous réserve de cet amendement, votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 40 dans le texte voté par l'Assemblée nationale.

Article 40 bis.

... .. Conforme

Article 41.

Les accords d'amélioration dans les immeubles mis aux normes.

Selon l'article 41, un accord peut être conclu soit individuellement entre un bailleur et un locataire, soit collectivement entre un ou plusieurs bailleurs et leurs locataires ou leurs associations telles qu'elles sont mentionnées à l'article 20 en vue de la réalisation de travaux, lorsque l'ensemble immobilier répond aux normes mentionnées au premier alinéa de l'article 40.

L'objet essentiel de cet accord serait de déterminer le montant maximum du loyer qui pourrait être exigé des locataires à compter de l'achèvement des travaux, sans que les dispositions du titre IV sur la fixation du nouveau loyer puissent trouver application.

L'Assemblée nationale a accepté la rédaction adoptée par le Sénat sous réserve de deux modifications d'ordre purement rédactionnel. Votre Commission vous propose d'adopter ces deux modifications.

L'amendement qu'elle présente à l'article 40 a pour objet d'assurer l'information des locataires concernés : lorsque l'accord est conclu avec des associations de locataires, celles-ci seraient tenues de remettre un exemplaire de cet accord à chaque locataire qui en fait la demande.

Ainsi se trouverait satisfait un amendement adopté par l'Assemblée nationale à l'article 3, qui prévoyait l'obligation d'annexer au contrat de location une copie de l'accord collectif visé à l'article 41.

Il va de soi que cette disposition nouvelle ne concernerait pas les accords conclus soit entre un bailleur et son locataire, soit entre un ou plusieurs bailleurs et leurs locataires ; car dans la mesure où ils ont signé cet accord, ces locataires ont déjà à leur disposition un exemplaire de l'accord d'amélioration.

Sous réserve de cet amendement, votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 41.

Article 41 bis.

Les aides à l'amélioration de l'habitat.

L'article 41 *bis* qui est dû à une initiative du Sénat prévoyait que les aides à l'amélioration de l'habitat ne pouvaient être subordonnées à la conclusion d'un accord d'amélioration conclu en application des articles 40 ou 41.

La commission des Lois de l'Assemblée nationale a en effet estimé que les aides à l'amélioration de l'habitat étaient l'un des éléments importants du dispositif des articles 40 et 41.

Dans un souci de conciliation, votre commission des Lois vous propose d'accepter la suppression de l'article 41 *bis*.

TITRE VI

DE L'INFORMATION DU LOCATAIRE

Article 42.

La remise aux locataires d'une fiche de renseignements concernant le logement.

Au terme de l'article 42, toute personne qui propose à un tiers, la conclusion d'un contrat de location, doit lui remettre une fiche comportant certains renseignements relatifs à la chose louée.

L'Assemblée nationale a accepté l'ensemble des modifications que le Sénat avait apportées à cette disposition, et notamment la suppression de l'expression « la nature des droits conférés ». Elle a rétabli, en revanche, le second alinéa de cet article qui imposait une obligation comparable au vendeur d'immeubles.

Votre commission des Lois avait en effet estimé que cette disposition, en ce qu'elle concerne le contrat de vente, n'avait pas sa place dans un projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

Dans un souci de conciliation avec l'Assemblée nationale, votre commission des Lois ne vous propose pas de supprimer à nouveau cette disposition, dans la mesure où elle permettra d'améliorer l'information de l'acquéreur d'un immeuble.

L'amendement qu'elle présente à votre approbation a pour seul objet de supprimer les mots « la nature des droits conférés », par

coordination avec la suppression de cette même expression au premier alinéa de cet article ; l'ambiguïté et l'imprécision de cette expression risque en effet de conduire à des difficultés sérieuses d'interprétation.

Sous réserve de cet amendement, votre commission des Lois vous propose d'adopter l'article 42.

Article 43.

**La notice d'utilisation et d'entretien
des éléments d'équipement.**

L'article 43 rend obligatoire la remise d'une notice d'utilisation et d'entretien des éléments d'équipement qui serait conforme à une notice type agréée par le ministre chargé de l'Urbanisme et du Logement.

Le Sénat avait exclu tout ce qui pouvait concerner l'information de l'acquéreur d'un logement.

L'Assemblée nationale a rétabli cette information.

Pour les raisons qui ont été développées lors de l'examen de l'article précédent, votre commission des Lois vous propose d'approuver l'article 43 dans le texte voté par l'Assemblée nationale.

Article 43.

..... Conforme

TITRE VI BIS

DES INTERMÉDIAIRES

..... Conforme

Article 43 bis.

..... Conforme

TITRE VII

ADMINISTRATION PROVISoire EN CAS DE DÉFAILLANCE DANS LA GESTION DE LOGEMENTS AYANT BÉNÉFICIÉ D'AIDES DE L'ÉTAT

Article 45.

..... Conforme

TITRE VIII

SANCTIONS

Article 46.

Les majorations déguisées du loyer, la pratique du pas-de-porte.

L'article 46 du projet de loi assortit de sanctions correctionnelles le fait pour tout bailleur de subordonner la conclusion d'un contrat de location soit à une remise d'argent ou de valeurs ne correspondant pas au paiement du loyer et des charges ou au dépôt de garantie, soit à la reprise d'objets ou d'installations à un prix manifestement supérieur à leur valeur réelle.

Serait également puni d'une amende correctionnelle tout locataire qui aurait subordonné son départ à une quelconque remise d'argent ou à la reprise d'objets ou d'installations à un prix manifestement supérieur à leur valeur réelle.

En ce qui concerne les deux premiers alinéas de l'article 46, la modification essentielle apportée par le Sénat a consisté à réduire de 100.000 F à 30.000 F le montant maximum de l'amende.

L'Assemblée nationale s'est ralliée à cette diminution ; votre commission des Lois vous propose donc d'adopter sans modification les deux premiers alinéas de l'article 46.

L'Assemblée nationale a, en revanche, rétabli les deux derniers alinéas de l'article 46.

Votre commission des Lois avait en effet estimé, lors de la première lecture, que la délivrance d'une copie de quittance compor-

tant une ou plusieurs mentions erronées ne devait pas être sanctionnée d'une amende pénale mais bien d'une amende à caractère civil.

Quant au dernier alinéa de l'article 46, la fixation du montant maximum de l'amende à 3.000 F présente l'inconvénient de conférer à cette peine un caractère contraventionnel, or la définition des amendes contraventionnelles est du domaine réglementaire.

C'est pour toutes ces raisons que votre commission des Lois vous propose à nouveau de supprimer les deux derniers alinéas de l'article 46 pour en transférer le contenu à l'article 46 *bis*.

Article 46 bis.

Les infractions relatives à la quittance de loyer.

Votre commission des Lois vous propose de rétablir cet article qui a été supprimé par l'Assemblée nationale par coordination avec la rédaction des deux derniers alinéas de l'article 46 *bis*.

Selon l'amendement que votre commission des Lois soumet à votre approbation, tout bailleur qui aurait sciemment délivré, en application des dispositions de l'article 3, treizième alinéa, une copie de quittance comportant une ou plusieurs mentions erronées, serait puni d'une amende civile de 1.000 à 10.000 F.

Serait, en outre, puni d'une amende civile de 300 à 3.000 F, tout bailleur qui n'aurait pas satisfait à l'article 11 en ne délivrant pas de quittance de loyer.

Article 47.

L'exercice frauduleux du droit de résiliation ou de non-renouvellement du contrat en vue de la reprise ou de la vente du logement.

Lors de la première lecture, le Sénat avait décidé de transférer dans le présent article consacré à la reprise du logement les dispositions de l'article 48 *bis* concernant le droit de résiliation ou de non-renouvellement du contrat en vue de la vente du local.

Ce regroupement se justifiait essentiellement par le fait que ces infractions présentent des caractères similaires ; il s'agit en effet de l'exercice frauduleux des droits qui sont reconnus au propriétaire en vue de rendre libre le logement.

Ce regroupement permettait aussi de constater que le maximum du montant de l'amende prévue pour l'exercice frauduleux du droit de résiliation ou de renouvellement en vue de la vente est le double de celui de l'amende susceptible d'être infligée au propriétaire qui reprendrait le logement dans les conditions frauduleuses.

L'Assemblée nationale n'a pas accepté la démarche suivie par le Sénat et a rétabli purement et simplement le texte qu'elle avait adopté en première lecture.

Votre commission des Lois ne peut donc que vous proposer de reprendre le texte qui avait été adopté par le Sénat.

Selon votre commission des Lois, en effet, l'exercice frauduleux du droit de résiliation ou du non-renouvellement du contrat doit être sanctionné par la même peine que l'exercice frauduleux du droit de reprise.

Par ailleurs, comme l'a rappelé M. Roger Quilliot, ministre de l'Urbanisme et du Logement, la rédaction proposée tend à établir entre la sanction pénale et la sanction civile un lien qui ne semble pas conforme aux principes généraux de la procédure pénale.

La procédure pénale est, en effet, dominée par la distinction entre l'action publique et l'action civile.

L'action publique a pour objet de sanctionner l'atteinte à l'ordre public tandis que l'action civile tend uniquement à assurer la réparation civile du préjudice causé. Mais pour que l'action civile soit mise en mouvement il faut que la victime de l'infraction prenne l'initiative de saisir le tribunal répressif en se constituant partie civile. Or, la rédaction du projet de loi laisse penser que le juge pénal statuant uniquement sur l'action publique devrait dans le même temps accorder au locataire évincé réparation du préjudice subi et ce, quand bien même le locataire n'aurait intenté aucune action devant le tribunal répressif.

Pour toutes ces raisons, votre commission des Lois vous propose de préciser que le bailleur qui aurait exercé frauduleusement le droit de résiliation ou le droit de non-renouvellement du contrat prévus aux articles 6 *bis* et 6 *ter*, serait puni d'une amende de 1.000 à 50.000 F. Il va de soi que le locataire pourra se constituer partie civile pour obtenir réparation du préjudice qu'il a subi.

Tel est l'objet de l'amendement que votre Commission vous propose d'adopter à l'article 47.

Article 48.

L'entrave à l'exercice des droits conférés aux associations de locataires.

L'article 48 crée une nouvelle infraction pénale : le délit d'entrave à l'exercice des droits des associations.

Lors de la première lecture, le Sénat avait introduit la nécessité d'établir l'intention frauduleuse de celui qui aurait porté atteinte aux droits des associations de locataires.

Dans le même esprit, le Sénat avait énuméré les droits dont l'exercice doit être protégé par le droit pénal. Il s'agit des droits reconnus par les articles 20, 22 et 23.

L'Assemblée nationale a ajouté la référence à l'article 32 *bis* concernant l'utilisation des locaux collectifs réservés à l'usage des résidents.

Votre commission des Lois vous propose d'accepter cette adjonction. Mais l'Assemblée nationale a également porté le montant maximum de l'amende de 15.000 à 30.000 F.

Dans un souci de conciliation, votre commission des Lois vous propose d'accepter ce maximum.

Article 48 bis.

L'exercice frauduleux du droit de résiliation et de refus de renouvellement en vue de la vente.

Par coordination avec l'amendement qu'elle vous a proposé d'adopter à l'article 47, votre commission des Lois vous propose de supprimer cet article comme le Sénat l'avait fait lors de la première lecture.

Article 49 bis.

Les infractions relatives au prix du loyer.

L'Assemblée nationale a rétabli l'article 49 *bis*, que le Sénat avait décidé de supprimer en première lecture.

Dans la nouvelle rédaction votée par l'Assemblée nationale, l'article 49 *bis* assimile à des pratiques de prix illicites :

— le fait pour un bailleur ou son mandataire d'exiger ou de percevoir un loyer dont le montant est supérieur à celui qui résultera d'un accord de modération rendu obligatoire en application de l'article 135 ;

— le fait pour un bailleur ou son mandataire d'exiger ou de percevoir un loyer dont le montant excède celui qui résultera de l'application des articles 36 ou 36 *bis*.

Votre commission des Lois constate, avec une grande satisfaction, que l'Assemblée nationale a renoncé à sanctionner pénalement la violation des accords de modération qui ne seraient pas rendus obligatoires par un décret en Conseil d'Etat pris en conclusion de l'article 35.

Bien que cette modification représente un progrès important par rapport au texte initial, votre commission des Lois vous propose la suppression de cet article pour les raisons qui ont été développées en première lecture.

En effet, votre commission des Lois a toujours marqué son hostilité de principe à l'égard de la fixation de sanctions pénales, et notamment correctionnelles en cas d'inobservation des dispositions relatives au prix du loyer.

Elle n'a pas accepté ce qui constitue un transfert de compétence du juge civil au juge pénal. Le contentieux des loyers est traditionnellement de la compétence naturelle du juge civil et il paraît peu souhaitable d'ouvrir la voie répressive, sans oublier que le juge administratif conserve sa compétence pour apprécier la légalité du décret d'extension ou de celui pris en application de l'article 36.

Lors de l'examen de la loi du 30 décembre 1981 relative à la modération des loyers, votre commission des Lois avait développé les mêmes arguments pour demander au Sénat de supprimer l'article 5 de ce texte dont le contenu était identique à l'article 49 *bis*.

Votre Rapporteur avait même ajouté que le locataire qui avait accepté en connaissance de cause une majoration illicite du loyer pouvait être regardé comme le complice de son bailleur et partant, être puni des mêmes peines.

Le Sénat a finalement supprimé l'article 5 et cette suppression a été acceptée par la commission mixte paritaire.

Si la loi de 1981 n'a, en définitive, prévu aucune peine, votre commission des Lois peut encore moins accepter que la violation de textes de nature purement réglementaire soit punie de sanctions correctionnelles.

Cette disposition paraît même contraire à l'article 34 de la Constitution qui réserve à la loi le soin de fixer les règles concernant la détermination des crimes et délits ainsi que les peines qui leur sont applicables.

La loi doit donc définir non seulement la peine mais également les éléments constitutifs du délit et notamment l'élément matériel. En l'occurrence, l'élément matériel du délit serait établi par un simple décret pris en application du titre IV du projet de loi, ce qui constitue là encore un dessaisissement du Parlement.

Votre Commission se doit enfin de rappeler que l'assimilation des infractions en matière de loyer à des pratiques de prix illicites entraîne la faculté pour le juge répressif d'infliger au bailleur un emprisonnement de deux mois à deux ans. Le paradoxe est tel que la violation des décrets de modération serait sanctionnée par des peines d'emprisonnement.

sonnement à la différence de l'exercice frauduleux du droit de reprise ou de congé en vue de la vente qui est seulement sanctionné par des peines d'amende.

Pour toutes ces raisons, votre commission des Lois vous propose de supprimer l'article 49 bis.

TITRE IX

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 50.

L'établissement d'un contrat conforme aux dispositions de la loi nouvelle.

L'article 50 fait obligation aux bailleurs d'établir un contrat conforme aux dispositions de la présente loi.

Lors de la première lecture, le Sénat a élaboré une nouvelle rédaction de cette disposition :

— les dispositions de la présente loi s'appliqueraient immédiatement aux contrats en cours, étant précisé que le titre II ne porterait pas atteinte à la validité de ces contrats. Toutefois, lorsque le locataire occupe le local à la date d'entrée en vigueur de la loi, les dispositions des articles 6 bis et 6 ter ne seraient pas applicables pendant une période de trois ans à compter de la date d'effet du contrat ou de la date d'entrée dans les lieux en cas de bail verbal ;

— à l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé, ou s'il s'agit d'un contrat à durée déterminée à l'issue d'un délai d'un an à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi, les parties seraient tenues d'établir un contrat conforme aux dispositions de la loi nouvelle ;

— l'établissement d'un nouveau contrat serait assimilé à un renouvellement pour l'application des dispositions de la loi, notamment en ce qui concerne la modération des loyers ;

— pour ce qui concerne les charges, les parties devraient se conformer aux dispositions de l'article 14 dans le délai d'un an à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi ; toutefois, lorsque les charges récupérables n'étaient pas distinguées du loyer principal, la répartition ne peut être opérée que sur la base des justifications prévues à l'article 14 bis.

L'Assemblée nationale a accepté cette nouvelle rédaction sous réserve d'un amendement d'ordre rédactionnel tendant à substituer à la notion de *bail verbal* celle de *contrat à durée indéterminée*.

Votre commission des Lois vous propose d'approuver cette substitution et, partant, d'adopter l'article 50 sans modification.

Article 51.

L'application de la loi nouvelle aux occupants de bonne foi.

L'article 51, dans son texte initial, accordait le bénéfice des dispositions de la loi nouvelle à tout occupant pouvant se prévaloir de sa bonne foi. Toutefois, celui-ci ne pouvait s'en prévaloir s'il avait fait l'objet d'une décision d'expulsion définitive fondée sur un autre motif que l'expiration du contrat antérieur.

Lors de l'examen de cette disposition, votre commission des Lois avait estimé nécessaire de mettre cet article en corrélation avec l'article 52 aux termes duquel tout congé notifié à compter du 7 octobre 1981 doit être fondé sur un motif légitime et sérieux. C'est ainsi que M. Roger Quilliot, ministre de l'Urbanisme et du Logement, avait déclaré lors de la première lecture que l'article 50 tendait uniquement « à protéger des occupants qui ont toujours respecté leurs obligations et auxquels on a signifié leur congé à seule fin de majorer abusivement les loyers à l'expiration du bail. »

Si telles sont bien les personnes visées à l'article 50, votre commission des Lois a dû constater que l'article 51 a un champ d'application presque identique dans la mesure où son objet est également de protéger les occupants de bonne foi qui ont été victimes d'un congé abusif.

Pour toutes ces raisons, le Sénat avait repris le contenu de l'article 51 pour l'introduire dans l'article 50.

Ainsi, selon le texte adopté par le Sénat en première lecture, tout occupant de bonne foi pouvait demander, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bénéfice des dispositions de la loi nouvelle dans les trois mois suivant sa promulgation, à moins qu'il n'ait fait l'objet d'une décision d'expulsion devenue définitive.

Le propriétaire du local était alors tenu, dans les deux mois suivant la demande, de lui proposer un nouveau contrat de location ; les dispositions du titre IV étaient applicables et la conclusion du contrat de location était assimilée à un renouvellement du contrat résilié ou expiré.

L'occupant disposait au surplus d'un délai d'un mois pour accepter ou refuser ce contrat de location.

Mais, pour tenir compte du contenu de l'article 52, le dernier alinéa du texte adopté par le Sénat écartait l'application de l'article 51 lorsque la résiliation ou le refus de renouveler le contrat était fondé soit sur la décision du propriétaire de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux.

L'Assemblée nationale n'a pris en considération qu'une partie de cette nouvelle rédaction.

Selon le texte qu'elle a adopté en deuxième lecture, l'occupant de bonne foi pourrait invoquer le bénéfice des dispositions de la loi nouvelle même s'il a fait l'objet d'une décision d'expulsion définitive, fondée sur un autre motif que l'expiration du contrat antérieur.

De même, l'Assemblée nationale n'a pas cru devoir reprendre la définition proposée par le Sénat de l'occupant de bonne foi.

Enfin, la seule exception à l'article 51 résulterait, selon l'Assemblée nationale, de la décision du bailleur de reprendre le logement dans les conditions prévues à l'article 6 *bis* de la présente loi.

Votre commission des Lois n'a pu accepter cette nouvelle rédaction de l'article 51.

Elle présente tout d'abord l'inconvénient de remettre en cause l'autorité de la chose jugée ; si la décision d'expulsion est devenue définitive, celle-ci doit être exécutée et le législateur ne saurait être en droit de s'y opposer.

Par ailleurs, l'occupant de bonne foi ne saurait bénéficier de la protection de la loi si un congé lui a été signifié pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution de l'une des obligations qui lui incombait.

Pour toutes ces raisons, votre commission des Lois vous propose de reprendre le texte adopté par le Sénat en première lecture.

Article 52.

Les congés signifiés à compter du 7 octobre 1981.

L'Assemblée nationale a rétabli l'article 52 que le Sénat avait supprimé en première lecture.

Selon cette nouvelle rédaction, tout congé notifié à compter du 7 octobre 1981 devrait être fondé sur un motif légitime et sérieux ou sur la décision du bailleur de reprendre le logement dans les conditions prévues à l'article 6 *bis*, « sous réserve des dispositions du deuxième alinéa de l'article 50 », ce qui apporterait au locataire une garantie minimale de stabilité égale à trois ans.

L'amendement présenté par votre Commission à l'article 51 enlève toute sa raison d'être à l'article 52 puisque, selon cet amendement, l'occupant de bonne foi pourra exiger la conclusion d'un contrat de location, à moins que la résiliation ou le refus de renouvellement du contrat par le bailleur ne soit fondé, soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux.

Par ailleurs, la nouvelle rédaction de l'article 51 présente l'avantage juridique de ne pas avoir d'effet rétroactif ; il résulterait seulement de cet amendement que la loi nouvelle s'appliquerait immédiatement à la situation juridique des occupants de bonne foi pour leur permettre de bénéficier d'un contrat de location régi par la loi nouvelle.

Mais surtout, l'article 52 ne tire pas toutes les conséquences juridiques du principe qu'il énonce car il se borne à prévoir que le congé doit être fondé sur un motif légitime et sérieux. Il ne précise pas pour autant si les dispositions relatives au renouvellement du contrat de location par l'effet de la loi trouveront effectivement application ou encore si le locataire évincé pourra obtenir sa réintégration dans le logement.

Pour toutes ces raisons, votre commission des Lois vous propose de supprimer l'article 52.

Article 53.

La modération des loyers entre le 1^{er} mai et le 31 décembre 1982.

Le présent article résulte d'un amendement adopté par le Sénat en première lecture sur la proposition du Gouvernement.

Il convient de rappeler à cet effet que la loi du 30 décembre 1981 sur la modération des loyers a cessé de produire effet depuis le 30 avril 1982.

L'article 53 a précisément pour objet de combler le vide juridique entre la fin de la loi de modération et l'entrée en application des nouveaux accords de modération.

Aussi bien, l'article 53 permet aux organisations nationales de bailleurs et de locataires de conclure des accords de modération des loyers pour la période allant du 1^{er} mai au 31 décembre 1982.

Les organisations nationales de bailleurs n'ayant pas conclu d'accords devraient prendre un engagement de modération de l'évolution des loyers.

Mais ce texte limite à la variation de l'indice national du coût de la construction l'augmentation du loyer que pourront demander pendant la même période les bailleurs n'adhérant pas à une organi-

sation ayant signé un accord ou un engagement de modération, à l'occasion de la révision du loyer des contrats en cours, du renouvellement des contrats ou de la conclusion de nouveaux contrats, sous réserve des dispositions de l'article 34 sur les locaux vacants.

L'Assemblée nationale a tout d'abord estimé souhaitable de substituer au terme d' « association » celui d' « organisation » ; votre commission des Lois vous propose d'accepter cette substitution terminologique dans la mesure où il s'agit d'organisations représentatives au niveau national.

L'Assemblée nationale a par ailleurs supprimé le dernier alinéa qui écartait l'application de l'article 53 pour la fixation du nouveau loyer des logements régis par l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Votre Commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

TITRE X

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 54.

Dispositions non applicables à certaines catégories de logements.

L'article 54 énumère les dispositions qui ne sont pas applicables :

— aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyers modérés ;

— aux logements régis par le chapitre III de la loi du 1^{er} septembre 1948 ;

— aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation ;

— aux logements ayant fait l'objet de primes ou de prêts spéciaux accordés par le Crédit foncier de France ou par la Caisse centrale de coopération économique ;

— aux logements loués à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales.

L'amendement présenté par votre Commission a pour objet de coordonner cette énumération avec les amendements qu'elle a présentés à votre approbation.

C'est ainsi qu'il y a lieu d'ajouter la référence à l'article 4 *bis* sur la durée du contrat de location, à l'article 46 *bis* sur les infractions relatives aux quittances de loyer et à l'article 55 *bis* A concernant la majoration du loyer en cas d'insuffisance d'occupation.

Il convient en revanche d'enlever la référence à l'article 52 que votre Commission vous a proposé de supprimer.

Article 54 bis.

L'application de l'article 40 du projet de loi aux locaux vacants régis par la loi du 1^{er} septembre 1948.

Cet article additionnel a été introduit par le Sénat en première lecture en vue de préciser que les locaux vacants ayant fait l'objet de travaux en application de l'article 40 du projet de loi cesseront d'être soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948.

Le second objet de cet article était d'abroger dans un paragraphe II l'article 3 *septies* inséré dans la loi de 1948 par la loi de finances pour 1977 et qui n'a reçu que peu d'application tout en suscitant de nombreux litiges.

Lors de la deuxième lecture, l'Assemblée nationale a supprimé ce paragraphe II pour en transférer le contenu à l'article 55 qui, dans la rédaction de l'Assemblée nationale, abrogerait les articles 3 *ter* à 3 *septies* de la loi de 1948.

Dans la mesure où votre Commission vous proposera de maintenir en vigueur les articles 3 *ter* à 3 *sexies*, il y a lieu de prévoir l'abrogation de l'article 3 *septies* dans le présent article.

Tel est l'objet de l'**amendement** que votre commission des Lois vous propose d'adopter à l'article 54 *bis*.

Article 55.

Les articles 3 *ter* à 3 *septies* de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Lors de la première lecture, le Sénat avait estimé souhaitable de maintenir en vigueur les articles 3 *ter* à 3 *sexies* qui ont eu des conséquences favorables tant pour les propriétaires que pour les occupants ou locataires, car ils ont permis de sortir un grand nombre de logements de la loi de 1948, en favorisant leur amélioration.

L'Assemblée nationale n'a tenu aucun compte de cette argumentation et a décidé de revenir au texte qu'elle avait adopté en première lecture.

Pour les raisons qui ont été développées lors de la première lecture, votre commission des Lois vous propose de revenir au texte adopté par le Sénat.

Il paraît d'autant plus souhaitable de maintenir ces articles que l'Assemblée nationale s'est trouvée dans l'obligation de prévoir à l'article 55 bis des règles particulières pour les locaux vacants qui, sans faire l'objet de la procédure prévue à l'article 40, répondent aux normes fixées en application de la première phrase du premier alinéa de cet article. Selon cette disposition, en effet, il appartiendrait à des décrets de fixer le plafond des majorations qui pourront être applicables aux loyers prévus par la loi de 1948 pour fixer le prix initial du nouveau contrat qui devra tenir compte des prix pratiqués dans des locaux comparables situés dans un même secteur géographique.

Cette disposition complexe ne saurait être approuvée par votre Commission car ce serait revenir à une forme indirecte de dirigisme des loyers que l'article 3 *quinquies* permettait précisément d'éviter.

Pour toutes ces raisons, votre commission des Lois vous propose de prévoir que les dispositions du titre IV sur la modération des loyers ne s'appliqueraient pas au loyer initial des nouveaux locaux consenti en application des articles 3 bis (1^o et 2^o), 3 ter, 3 quater ou 3 *quinquies* de la loi du 1^{er} septembre 1948 comme l'a d'ailleurs prévu la loi du 30 septembre 1981 sur la modération des loyers.

L'amendement précise en outre que les locaux seraient régis par les dispositions de la loi nouvelle à l'expiration du contrat de location ou, selon le cas, au départ du locataire.

Tel est l'objet de l'amendement présenté par votre Commission à l'article 55.

Article 55 bis A.

La majoration pour insuffisance d'occupation dans la loi du 1^{er} septembre 1948.

L'article 55 bis A a été introduit par le Sénat à l'initiative de notre excellent collègue, M. François Collet, afin de compléter la liste des cas visés par l'article 27 de la loi du 1^{er} septembre 1948 dans laquelle la majoration pour insuffisance de location n'est pas applicable, par la référence au titulaire « d'une allocation servie à toute personne dont l'infirmité entraîne au moins 80 % d'incapacité permanente et qui est qualifiée « grand infirme » en application de l'article 169 du Code de la famille et de l'aide sociale ».

L'Assemblée nationale a supprimé cette disposition au motif que l'article 27 de la loi de 1948 avait fait l'objet de plusieurs modifications par la voie réglementaire.

De fait, l'article 27 a été modifié par plusieurs décrets mais il faut remarquer que ces décrets ont porté sur le montant de la majoration pour insuffisance d'occupation.

Mais il demeure que le principe de cette majoration, comme les dérogations qui y sont portées, demeure de la compétence de la loi.

Pour cette raison, votre commission des Lois vous propose de rétablir l'article 55 bis A dans le texte voté par le Sénat.

Article 55 bis.

**Les locaux vacants
soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948.**

Selon cet article, les dispositions de la loi de 1948 cesseraient d'être applicables aux locaux vacants qui, sans faire l'objet de la procédure prévue à l'article 40, répondraient aux normes fixées par décret en Conseil d'Etat ; ces locaux seraient régis par les dispositions de la loi nouvelle et feraient l'objet d'un contrat de location d'une durée de six ans.

Il appartiendrait au Gouvernement de fixer le plafond des majorations qui pourront être applicables aux loyers prévus par la loi du 1^{er} septembre 1948 pour fixer le prix initial du nouveau loyer qui devra en tout état de cause tenir compte des prix pratiqués dans des locaux comparables situés dans un même secteur géographique.

Par coordination avec l'amendement présenté à l'article 55, votre Commission vous propose de supprimer cet article.

Par ailleurs, votre Commission se doit de constater une nouvelle fois que cette disposition constitue une régression par rapport à la situation actuelle dans la mesure où l'article 3 *quinquies* de la loi de 1948 accorde aux bailleurs et aux locataires la liberté de fixation du loyer initial.

Article 55 ter.

Les locaux occupés par un locataire ou un occupant de bonne foi dont le droit au maintien dans les lieux est contesté par le propriétaire.

Selon cet article, les dispositions de la loi de 1948 cesseraient d'être applicables aux locaux occupés par un locataire ou un occupant de bonne foi qui se voit contester son droit au maintien dans les lieux.

Dans ce cas, le bailleur pourrait conclure un contrat de location pour une durée de six ans.

Le loyer initial du contrat serait déterminé dans des conditions fixées par décret.

Mais au départ du locataire, le local serait à nouveau régi par les dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948 s'il ne répond pas aux normes fixées par décret en Conseil d'Etat en application de l'article 40.

Là encore, il faut constater que cette disposition constituerait une régression par rapport à la loi de 1948 puisque, en l'occurrence, le locataire ou l'occupant de bonne foi risque de perdre le bénéfice du maintien dans les lieux.

Le paradoxe est même que l'article 55 *ter* revient à écarter temporairement la loi de 1948 pour prévoir des règles plus favorables encore, dans la mesure où son droit au maintien dans les lieux ne pourrait plus être contesté, mais au départ du locataire la loi du 1^{er} septembre 1948 s'appliquerait à nouveau.

Votre commission des Lois ne saurait admettre cette succession surprenante de régimes juridiques, d'autant que l'article 55 *ter* est muet sur les règles qui seraient applicables à cette nouvelle catégorie de bail de six ans.

Pour toutes ces raisons, elle vous propose de supprimer cet article.

Article 55 quater.

La location de locaux neufs par les promoteurs constructeurs.

L'article 55 *quater*, qui a été introduit par le Sénat à l'initiative de notre excellent collègue, M. François Collet, a pour objet d'écarter l'application de l'article 4 sur la durée du bail pour les contrats de location conclus par les vendeurs plus d'un an après la déclaration d'achèvement des travaux et, partant, la première occupation des logements depuis cet achèvement.

L'Assemblée nationale a décidé de supprimer cet article en vertu des risques de fraude que pourrait présenter une telle disposition.

Dans un souci de conciliation, votre Commission ne vous propose pas de reprendre le texte adopté par le Sénat.