

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1970-1971

Annexe au procès-verbal de la séance du 14 décembre 1970.

PROPOSITION DE LOI

*tendant à empêcher les abus liés à la pénurie des logements,*

PRÉSENTÉE

Par MM. Fernand CHATELAIN, Jacques DUCLOS, Raymond GUYOT, Louis TALAMONI, Fernand LEFORT, Guy SCHMAUS, Mme Marie-Thérèse GOUTMANN, MM. Léon DAVID, Hector VIRON, Jean BARDOL et les membres du groupe communiste (1) et apparenté (2),

Sénateurs.

(Renvoyée à la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

(1) *Ce groupe est composé de:* MM. André Aubry, Jean Bardol, Serge Boucheny, Fernand Chatelain, Georges Cogniot, Léon David, Jacques Duclos, Jacques Eberhard, Roger Gaudon, Mme Marie-Thérèse Goutmann, M. Raymond Guyot, Mme Catherine Lagatu, MM. Fernand Lefort, Louis Namy, Guy Schmaus, Louis Talamoni, Hector Viron.

(2) *Apparenté:* M. Marcel Gargar.

**Baux de locaux d'habitation ou à usage professionnel. — Logement.**

## EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le régime du droit commun locatif permet aux propriétaires des immeubles neufs de louer aux conditions qu'ils veulent et de donner sans motif congé à leurs locataires, suivant leur bon plaisir. En fait, la liberté des conventions locatives entraîne une spéculation féroce ; elle accorde tous les moyens de pression sur les locataires plaçant toujours ces derniers en position d'infériorité.

Dans l'état actuel de la construction, avec l'insuffisance notoire de logements sociaux et plus généralement de logements à loyers abordables, la liberté des conventions locatives secrète constamment une inégalité devant la loi en accordant tous les privilèges aux propriétaires d'ensembles immobiliers.

Ces propriétaires ont établi un modèle de bail draconien et l'imposent aux locataires sans discussion ni amendement possible de leur part. Ils tiennent le raisonnement suivant : « Nous n'imposons pas le bail, allez ailleurs si vous voulez mais vous trouverez partout les mêmes conditions ».

Pour qu'il y ait une véritable liberté des conventions, la première condition à remplir serait l'existence d'un nombre de logements suffisant correspondant aux besoins respectifs des locataires. Tel n'est pas le cas, ce qui met ces derniers dans l'obligation d'accepter la réglementation qui leur est imposée par les possesseurs de logements.

Les dépenses pour les logements pèsent lourdement dans les budgets des familles avec les hausses des loyers, des charges, des impôts et taxes. Elles n'ont rien de commun avec le pourcentage qui leur est affecté dans l'indice des 259 articles servant à la fixation du budget type.

Alors qu'il est envisagé dans le VI<sup>e</sup> Plan des hausses de prix annuelles de l'ordre de 2,5 %, des locataires d'immeubles neufs ont subi cette année des hausses de loyer de 12,5 % et de charges locatives de 40 % et plus. En une année, les loyers ont déjà atteint cinq années de la hausse des prix prévue et les charges huit années.

Dans de nombreuses cités d'immeubles neufs soumis au droit commun, le logement représente 15 à 25 % des ressources des cadres, plus de 40 % de celles des ouvriers et employés, 50 % et plus de celles d'un certain nombre de retraités.

Le problème du logement est grave pour les locataires qui en font les frais, mais aussi pour l'ensemble de l'économie française.

La solution de ce problème ne pourra être trouvée qu'avec une politique hardie de construction de logements sociaux et la fixation d'une réglementation des conditions de location, ainsi que n'ont cessé de le proposer les groupes communistes à l'Assemblée Nationale et au Sénat.

Le refus du Gouvernement de prendre en considération ces propositions, conformes à l'intérêt du pays, ne fait qu'empirer la situation qui est aggravée par la liberté des loyers dans ce qui est appelé le régime du droit commun.

En conséquence, tout en renouvelant notre proposition de la construction rapide de logements sociaux indispensables, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, d'adopter cette proposition de loi tendant à une réglementation du régime commun des locations. Elle est basée sur les principes suivants :

- 1° Sécurité du toit familial ;
- 2° Détermination du loyer sur un critère valable ;
- 3° Limitation des charges et du cautionnement ;
- 4° Obligation d'un constat, accepté par le propriétaire et le locataire, d'un état des lieux à l'arrivée et au départ.

## PROPOSITION DE LOI

### Article premier.

La présente loi édicte pour les locaux d'habitation et professionnels qui n'entrent pas dans le champ d'application de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 les mesures propres à empêcher les abus liés à la pénurie des logements.

### Art. 2.

Les baux sont établis pour une durée de trois ans. Sur préavis de trois mois, ramené à un mois en cas de force majeure, ils peuvent être dénoncés par les locataires à tout moment. Ils sont renouvelables par tacite reconduction.

### Art. 3.

Les prix des loyers sont calculés en fonction de la charge financière des investissements ou emprunts à laquelle s'ajoutent la provision pour réparation et entretien et les frais de gestion qui ne peuvent dépasser le douzième du prix des loyers.

### Art. 4.

Les loyers des locaux d'habitation seront de plein droit payés par fractions mensuelles.

### Art. 5.

Les loyers payés d'avance à titre de garantie ne peuvent excéder une somme correspondant à un mois de loyer.

Toutes clauses et conventions contraires sont nulles de plein droit et le bailleur ou le propriétaire devra restituer les sommes reçues en trop.

Art. 6.

Seules les charges locatives définies par l'article 38 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 sont imputables aux locataires. Elles sont justifiées par le propriétaire dans les conditions fixées par ledit article et discutées avec leurs représentants. En aucun cas, les frais de réparation pour dégradations causées par la vétusté, la malfaçon ou la force majeure, ne pourront être intégrés dans les charges.

Art. 7.

Il est donné en même temps quittance du loyer et des charges. En cas de litige sur les charges, et jusqu'à ce qu'un accord intervienne, le locataire n'est tenu de payer que le loyer et des acomptes sur les charges correspondantes à leur montant de l'année précédente.

Art. 8.

L'état des lieux est établi contradictoirement entre le propriétaire et le locataire à l'arrivée et au départ de ce dernier.

Art. 9.

Le bail fait mention des obligations du propriétaire telles qu'elles sont définies par les articles 1719, 1720, 1721 et 1755 du Code civil, et par l'article 1724 pour les travaux excédant quarante jours, l'obligeant dans ce cas à indemniser le locataire.

Le locataire est tenu de respecter l'article 1754 du Code civil sur les réparations locatives.

Art. 10.

Toutes les dispositions contraires à la présente loi sont abrogées. Toutes clauses et conventions contraires sont nulles de plein droit.

Art. 11.

La présente loi est applicable dans les Départements et Territoires d'outre-mer.