

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1978-1979

Annexe au procès-verbal de la séance du 13 décembre 1978.

AVIS

PRÉSENTÉ

*au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan (1),
sur le projet de loi, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE APRÈS
DÉCLARATION D'URGENCE, portant diverses dispositions relatives
aux loyers et aux sociétés immobilières conventionnées et modi-
fiant le Code de la construction et de l'habitation.*

Par M. Robert LAUCOURNET,

Sénateur.

(1) Cette Commission est composée de : MM. Michel Chauty, *président*; Robert Laucournet, Bernard Legrand, Joseph Yvon, Marcel Lucotte, *vice-présidents*; Francisque Collomb, Marcel Lemaire, Fernand Chatelain, André Barroux, *secrétaires*; Octave Bajoux, Charles Beaupetit, Georges Berchet, Auguste Billiemaz, Jean-Marie Bouloux, Amédée Bouquerel, Raymond Bouvier, Jacques Braconnier, Marcel Brégègère, Raymond Brun, Pierre Ceccaldi-Pavard, Auguste Chupin, Jean Colin, Jacques Coudert, Raymond Courrière, Pierre Croze, René Debesson, Hector Dubois, Raymond Dumont, Emile Durieux, Gérard Ehlers, Jean Filippi, Léon-Jean Grégory, Roland Grimaldi, Paul Guillaumot, Jean-Paul Hammann, Rémi Herment, Bernard Hugo, Maurice Janetti, Maxime Javelly, Pierre Jeambrun, Paul Kaus, Pierre Labonde, France Lechenault, Fernand Lefort, Charles-Edmond Lenglet, Paul Malassagne, Pierre Marzin, Daniel Millaud, Louis Minetti, Paul Mistral, Jacques Moisson, Pierre Noé, Henri Olivier, Louis Orvoen, Bernard Parmantier, Bernard Pellarin, Albert Fen, Pierre Perrin, André Picard, Jean-François Pintat, Richard Pouille, Maurice Prévotau, François Prigent, Roger Quilliot, Jean-Marie Rausch, Roger Rinchet, Jules Roujon, Maurice Schumann, Michel Sordel, Pierre Tajan, René Travert, Raoul Vadepiéd, Frédéric Wirth, Charles Zwickert.

Voir les numéros :

Assemblée nationale (6^e légis.) : 662, 712 et in-6^e 89.

Sénat : 92 et 119 (1978-1979).

— Baux de locaux d'habitation ou à usage professionnel. — Loyers - Prix - Code de la construction et de l'habitation.

SOMMAIRE

	<u>Page</u>
I. — Exposé général	3
A. — Les loyers	3
B. — Les sociétés immobilières conventionnées	7
C. — Le bail à construction	8
D. — La réforme du conventionnement	9
II. — Examen des articles	11
A. — Titre premier : Dispositions relatives aux loyers	11
1. La libération des loyers et l'interdiction des hausses de rattrapage (art. premier à 3)	11
2. Les dépôts de garantie (art. 3 bis et 3 ter nouveau)	15
3. Les locaux accessoires (art. 4)	17
4. Poursuites des infractions (art. 5)	18
5. Exclusions du champ d'application (art. 6)	19
6. Le renouvellement des baux commerciaux (art. 6 bis)	19
B. — Titre premier bis (nouveau) : Dispositions relatives à la fourniture de chaleur (art. 6 ter nouveau à 6 quinquies nouveau)	20
C. — Titre II : Dispositions relatives aux sociétés immobilières conventionnées (art. 7 A)	24
D. — Titre III : Dispositions modifiant le Code de la construction et de l'habitation	25
1. Le bail à construction (art. 7)	25
2. Le conventionnement dans le secteur H.L.M. (art. 7 bis et 7 ter) ..	26
III. — Amendements présentés par la Commission	29

MESDAMES, MESSIEURS,

Le texte que nous examinons aujourd'hui devait, à l'origine, ne comporter que des mesures de circonstances propres à la libération des loyers.

Lors de l'examen à l'Assemblée nationale, les députés ont inséré de nombreuses mesures définitives.

Ce texte est donc devenu un recueil de diverses dispositions importantes concernant plusieurs aspects du logement.

On peut diviser son étude en quatre grandes parties :

- les mesures concernant les loyers d'habitation ;
- l'aménagement du statut des sociétés immobilières conventionnées ;
- les dispositions relatives au bail à construction ;
- la réforme du conventionnement dans le secteur H.L.M.

On peut d'ores et déjà dire que votre commission des Affaires économiques et du Plan vous proposera d'ajouter une cinquième grande partie à ce texte en demandant au Sénat d'adopter des mesures concernant la fourniture de chaleur.

A. — LES LOYERS

Dans le cadre du programme de lutte contre l'inflation engagé il y a plusieurs années par le Gouvernement, la loi de finances rectificative pour 1976 et la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977 relative à diverses dispositions en matière de prix comportaient des dispositions de blocage des loyers.

A partir du 15 septembre 1976, les loyers étaient bloqués ; leur progression ne pouvait ensuite dépasser 6,5 % pour l'année 1977. Enfin, on interdisait les mesures de rattrapage et on limitait les hausses autorisées pour l'année 1978 à 6,5 % lorsque la révision annuelle intervenait au cours du premier trimestre 1978 ou à 85 % de l'augmentation qui aurait résulté des clauses contractuelles lorsque la révision devait intervenir au cours du second semestre 1978.

Le tableau suivant synthétise la réglementation des loyers en vigueur au cours de l'année 1978.

RÈGLEMENTATION DES LOYERS AU COURS DE L'ANNÉE 1978

Loyers soumis à des RÉGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES H.L.M. ; Conventionnés A.P.L. ; loi de 1948	AUTRES LOYERS			Périodicité de la révision du loyer supérieure à 1 an
	Périodicité de la révision du loyer égale ou inférieure à 1 an			
	Révisable au premier semestre 1978	Révisable au deuxième semestre 1978		
		Comportant des clauses d'indexation	Ne comportant pas de clauses d'indexation	
Liberté dans le cadre des dispositions particulières des textes qui les régissent	Majoration de 6,5 % au maximum	Application des clauses dans la limite de 85 % de leur incidence intégrale	Liberté (hausse conseillée : 85 % de l'indice du coût de la construction)	Liberté

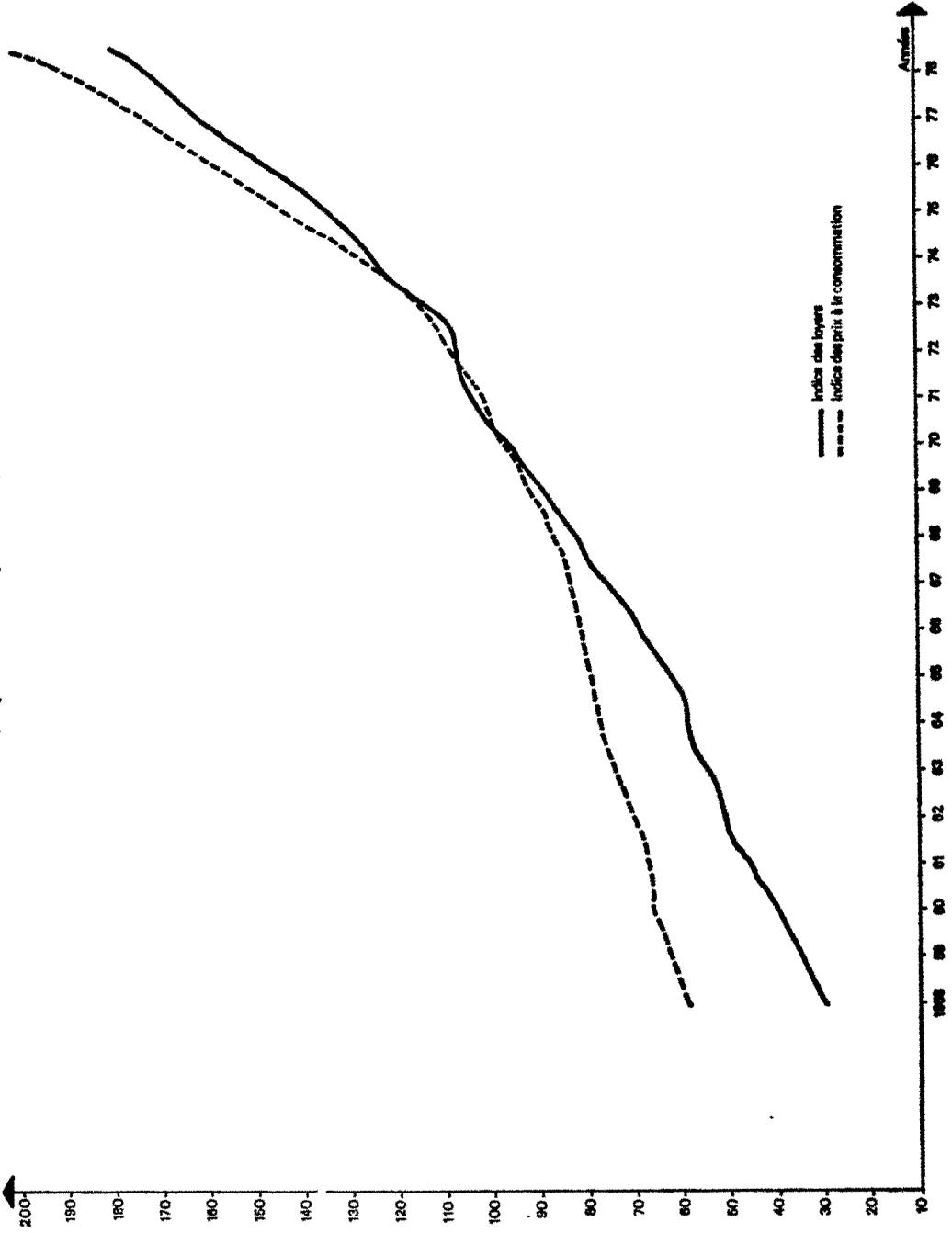
A partir du 1^{er} janvier 1979, ces textes ne s'appliquent plus, ce qui aboutit à rendre la liberté aux prix des loyers. Afin d'éviter des hausses excessives, le Gouvernement a déposé ce texte.

On peut, en premier lieu, légitimement s'interroger pour savoir si le moment est bien choisi pour libérer les loyers. En effet, l'inflation sévit toujours de manière importante dans notre pays ; la hausse des loyers qui va très certainement se produire l'année prochaine ne fera qu'accroître cette tendance.

Depuis plusieurs années, l'indice des loyers, comme le montre le tableau suivant, était inférieur, grâce aux mesures de blocage prises, à celui de l'indice des prix à la consommation.

Le retour à la liberté risque malheureusement de faire accroître ces deux indices à la même vitesse.

**ÉVOLUTION COMPARÉE
DE L'INDICE DES PRIX À LA CONSOMMATION ET DE CELUI DES LOYERS
(de janvier 1958 à juillet 1978).**



La situation économique difficile dans laquelle nous vivons fait que beaucoup de ménages rencontrent de graves difficultés, en particulier à cause du chômage, pour pouvoir équilibrer leur budget ; la hausse de leurs dépenses de logement risque, dans de nombreux cas, d'aboutir à des catastrophes.

Le recensement de 1975 montre d'ailleurs que les locataires appartiennent en général aux couches sociales les plus sensibles aux variations économiques.

Sur 17.744.985 résidences principales, il y a 8.278.130 ménages propriétaires de leur logement, 7.602.040 locataires et 1.864.815 personnes qui sont logées gratuitement ou par leur employeur.

44 % des locataires ont soit de quinze à vingt-neuf ans, soit plus de soixante-quatre ans. 54 % des employés et des ouvriers sont des locataires.

Il est curieux, d'autre part, de noter que le Gouvernement, d'un côté, nous propose de libérer les loyers d'habitation et, en même temps, limite la hausse des loyers commerciaux ou celle du prix de l'eau.

Cette politique en faveur de la liberté des prix des loyers s'insère dans un cadre plus général de retour au libéralisme que nous constatons actuellement dans de nombreux domaines.

En ce qui concerne le logement, le Gouvernement avait d'ailleurs dit que les mesures de limitation qu'il prenait n'étaient que provisoires et que les loyers se devaient d'être libres afin que l'investissement immobilier soit suffisamment rentable et éviter ainsi la crise du logement que l'on a connue entre les deux guerres.

Conformément à ses engagements et à ses objectifs, le Gouvernement nous propose donc aujourd'hui de redonner la liberté aux prix des loyers tout en évitant ce qui est techniquement extrêmement difficile, voire impossible, des hausses de rattrapage. Si l'on peut discuter de la philosophie générale de cette partie du texte, les mesures techniques prises sont aussi satisfaisantes que possible. Il ne faut cependant pas oublier que cette succession de textes conjoncturels instituant soit le blocage soit la libération ne permet pas de résoudre de nombreux problèmes fondamentaux qui existent dans les rapports entre les bailleurs et les preneurs.

Il est urgent qu'un texte général soit déposé devant le Parlement, afin de remédier à toutes les difficultés que l'on constate dans ce domaine.

B. — LES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES CONVENTIONNÉES

Les sociétés immobilières conventionnées, qui ont construit 50.000 logements locatifs sur les 7.600.000 qui existent en France, ont été créées par l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958. Le Gouvernement souhaitait alors orienter les investissements privés vers la construction afin de remédier le plus rapidement possible à la grave crise du logement que connaissait notre pays.

Selon l'article 2 de cette ordonnance, ces sociétés doivent recevoir, lors de leur constitution, un agrément ministériel. Chaque programme de construction doit faire l'objet d'un accord préalable qui donne lieu à l'établissement d'une convention entre la société et l'Etat.

En contrepartie de ces obligations et pour attirer les capitaux privés, ces sociétés bénéficient de nombreux avantages fiscaux : elles sont exonérées pendant 25 ans de l'impôt sur les sociétés et de la taxe professionnelle ; les souscripteurs à leur capital peuvent effectuer un amortissement exceptionnel égal à 50 % de leurs apports. Ces avantages fiscaux ont entraîné, en 1975, une moins-value fiscale qui approchait les 200 millions de francs.

En outre, pendant 25 ans, les sociétés immobilières conventionnées bénéficient, en vertu de l'article 4 de l'ordonnance précitée, d'une garantie contre les conséquences des mesures législatives et réglementaires qui les priveraient du droit de percevoir l'intégralité des loyers. Cette disposition a coûté 23,6 millions de francs à l'Etat en 1977 et 30 millions en 1978. On comprend pourquoi ces sociétés se sont opposées à l'accord entre le Gouvernement et la plupart des bailleurs visant à permettre une restauration de la liberté des loyers et à empêcher un rattrapage. C'est cette obstruction qui a conduit le Gouvernement à déposer le texte que nous examinons.

Si ces différents privilèges pouvaient se justifier il y a vingt ans, il apparaît souhaitable de ne plus les proroger aujourd'hui. Pourquoi ces sociétés posséderaient-elles des avantages dont ne bénéficient même pas les organismes d'H.L.M. ? Il serait donc normal de remettre en cause toutes les dispositions de l'ordonnance de 1958.

Cependant, le Gouvernement a pris l'engagement, lors du dernier débat budgétaire, de déposer l'année prochaine un projet de loi réformant la fiscalité immobilière dont il serait souhaitable que le Ministre nous donne, dès à présent, les grandes orientations. Il est donc sans doute préférable d'attendre un peu pour revoir les dispositions fiscales concernant les sociétés immobilières conventionnées.

Malgré tout, il paraît possible de supprimer dès à présent la garantie de ressources accordée aux sociétés immobilières conventionnées.

C. — LE BAIL A CONSTRUCTION

Le bail à construction a été créé par la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 instituant le bail à construction et relative aux opérations d'urbanisme. C'est un contrat par lequel le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

L'article 5 de la loi prévoit que l'augmentation du prix du bail payé par le preneur ne peut être inférieure à la variation de l'indice du coût de la construction. Ce dernier a augmenté de façon importante ces dernières années ; cela a entraîné un alourdissement des charges du preneur. Dans le même temps, celui-ci voyait ses produits limités par la stagnation due à des blocages légaux de ses revenus tirés de la location de l'immeuble. Il se trouvait donc pris en tenaille entre un accroissement de ses charges et une limitation de ses ressources.

Le projet de loi, afin de remédier à cette situation intenable et qui empêche le bail à construction de se développer, supprime cette indexation minimum pour les baux à venir. Les parties seront libres de choisir la clause d'indexation qu'elles souhaitent. Cette réforme devrait permettre à ce type de contrat de se développer de façon satisfaisante et, en particulier, dans les zones d'intervention foncière où les collectivités locales ne peuvent pas aliéner les terrains qu'elles ont préemptés.

Le projet de loi du Gouvernement prévoyait que cette modification ne s'appliquait pas aux baux en cours. Par un amendement, l'Assemblée nationale a permis la révision amiable ou judiciaire du loyer de ces baux quand la variation de celui-ci est supérieure ou inférieure au dixième de celui du revenu brut des immeubles.

Après une longue délibération, la commission des Affaires économiques et du Plan a décidé de vous proposer d'adopter sans modification la rédaction de l'Assemblée nationale pour cet article.

D. — LA RÉFORME DU CONVENTIONNEMENT

La quatrième partie de ce texte, introduite par un amendement à l'Assemblée nationale, vise à régler certains problèmes posés par le conventionnement.

Depuis longtemps, nous signalions que les modalités pratiques de la mise en œuvre de la loi du 3 janvier 1977 se heurtaient à des difficultés quasi insurmontables.

Le Gouvernement, après avoir longtemps ignoré ces problèmes, a bien voulu aujourd'hui reconnaître qu'il était nécessaire de réformer les méthodes employées pour le conventionnement.

Il faut souligner deux points qui nous paraissent particulièrement importants. En premier lieu, la réforme que nous allons examiner aujourd'hui ne réglera que très partiellement les divers problèmes posés par l'aide personnalisée au logement (A.P.L.).

Nous tenons à souligner encore une fois et avec une grande vigueur l'inquiétude qui se fait jour parmi beaucoup de nos collègues quant à l'insuffisance du montant de l'A.P.L. et du risque de ségrégation sociale dans l'habitat que cela entraînera. Il faut que l'effet solvabilisateur de l'A.P.L. atteigne des catégories sociales plus nombreuses sinon on risque de créer des ghettos, ce qui va à l'encontre d'un bon équilibre de notre société.

Il est urgent et impérieux de se pencher avec une grande attention sur cette réforme dont les objectifs sont unanimement appréciés mais dont la mise en œuvre est souvent critiquable. Cette remarque rejoint une deuxième observation générale.

Il est profondément regrettable que nous n'abordions ces très graves problèmes que par le biais d'un amendement, ce qui empêche une réflexion et un débat sur l'ensemble de ces questions importantes.

Le dépôt d'un texte spécifique aurait permis une meilleure concertation et collaboration entre le Parlement et le Gouvernement et aurait contribué à améliorer de façon plus substantielle cette loi primordiale pour la politique du logement qu'est la loi du 3 janvier 1977.

Nous regrettons que la procédure employée ait été mauvaise, nous reconnaissons volontiers que les mesures proposées sont techniquement satisfaisantes.

Cette « réformette » permettra de lever un obstacle juridique qui empêchait pratiquement le conventionnement des logements

anciens. La loi de finances pour 1978 avait autorisé le conventionnement de 475.000 logements ; au 30 juin dernier, il n'y avait que 29.000 logements conventionnés dont 22.000 logements neufs et seulement 7.000 logements anciens.

Grâce aux articles 7 *bis* et 7 *ter* du projet de loi, un locataire d'une H.L.M. ne pourra plus, par son opposition, empêcher le conventionnement de tout un ensemble immobilier.

L'adoption de cette mesure permettra de faciliter le conventionnement des logements anciens. Il faut cependant signaler qu'il pose à la fois un problème de principe et un problème social grave car cela revient à imposer à un locataire une hausse des loyers.

D'autre part, le conventionnement ne fonctionnera correctement que si le Gouvernement prend, comme il l'a affirmé, des mesures simplifiant la mise en œuvre de celui-ci.

Il sera nécessaire, pour la clarté du débat et la compréhension de ce que nous allons voter, que le Ministre nous donne des précisions sur les conséquences de ces modifications.

Quelle sera la hausse des loyers induite par le conventionnement selon que l'on effectuera des travaux ou pas ?

La contribution au Fonds national de l'habitation n'entraînera-t-elle pas des hausses trop lourdes pour les locataires ?

On peut aussi se demander quelle sera la règle d'évolution annuelle maximum des loyers qui sera prévue dans la convention.

Nous attendons sur ces différents points des réponses.

EXAMEN DES ARTICLES

TITRE I

DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOYERS

Article premier.

Interdiction des hausses de rattrapage.

Cet article consacre le retour à la liberté contractuelle tout en interdisant les hausses de rattrapage.

Le premier paragraphe pose le principe suivant lequel les clauses contractuelles de révision des prix des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel reprennent effet aux dates et conditions prévues dans le contrat.

Les deuxième et troisième alinéas visent à empêcher toute hausse de rattrapage. Il s'agit d'empêcher que les propriétaires ne tentent de récupérer les sommes qu'ils ont perdues du fait des lois de blocage de 1976 et 1977.

Il est donc prévu que le loyer à partir duquel les hausses contractuelles s'appliqueront sera celui qui résulte de l'article 8 de la loi n° 76-978 du 29 octobre 1976 et des articles 1 à 6 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977.

Le dernier alinéa de l'article premier vise à faire échec à certaines pratiques qui ont eu cours cette année. En effet, certains bailleurs ont inséré dans les baux conclus en 1978 des clauses fixant pour le 1^{er} janvier 1979 un loyer en valeur absolue d'un niveau tel que cela rattrapait les effets des blocages de 1976 et 1977.

L'article premier permet donc, dans la formulation adoptée par l'Assemblée nationale, de libérer le prix des loyers tout en empêchant des hausses de rattrapage, ce qui concilie, dans les meilleures conditions possibles, les nécessités économiques et sociales.

Votre commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter cet article sans modification.

Article 2.

Plafonnement de l'augmentation du prix de certains baux.

Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la commission des Lois	Propositions de la commission des Affaires économiques et du Plan
Si le contrat ne prévoit pas l'indexation ou un autre mode de calcul de l'augmentation, celle-ci ne peut en aucun cas excéder, au cours du premier semestre 1979, l'augmentation résultant de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. Cette variation se calcule par comparaison entre les derniers indices connus à la date de la révision et celle de la révision précédente.	Si le contrat prévoit la révision du prix <i>au cours de l'année 1979</i> , sans en déterminer les éléments de calcul, l'augmentation du loyer, de la redevance ou de l'indemnité d'occupation ne pourra excéder celle qui aurait résulté de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. Cette variation se calcule par comparaison entre les derniers indices connus à la date de la révision et à celle de la révision précédente.	Si le contrat... ...entre les indices <i>correspondant à la date de la révision et à celle de la révision précédente.</i>	Si le contrat prévoit la révision du prix sans en déterminer les éléments de calcul... ... <i>correspondant à la date de la révision et à celle de la révision précédente.</i>

Observations de la Commission.

Cet article tend à régler certains problèmes qui peuvent se poser lors de la révision des prix d'un loyer. Il est nécessaire de distinguer entre plusieurs catégories de baux.

Il peut s'agir en premier lieu d'un contrat à durée déterminée qui comporte une clause de révision. Dans ce cas, les clauses prévues s'appliquent à condition bien évidemment qu'elles respectent la législation en vigueur et, en particulier, l'article premier de ce projet de loi.

Si le contrat est à durée déterminée et qu'il ne comporte pas de clause de révision du prix, aucune révision n'est possible jusqu'à l'expiration du bail.

Si la location est verbale, cela devient une convention à durée indéterminée sans clause de révision. A tout moment, il peut y être mis fin à condition de respecter les délais de préavis. Pour demander un nouveau prix, le bailleur peut donner congé.

Il reste un cas où de nombreux problèmes se posent. Il s'agit des baux qui comportent une clause de révision des prix, mais qui ne déterminent pas le mode de calcul de cette révision. Si le prix n'est pas déterminable, il ne peut pas normalement constituer la

base d'un accord. En pratique, cette absence du mode de calcul risque d'entraîner pour les locataires non avertis une hausse substantielle des loyers.

Conscient de cette difficulté, le texte du projet propose, pour 1979, un remède. Si l'on ne peut pas déterminer les éléments de calcul de la révision, l'augmentation du loyer ne pourra excéder celle qui aurait résulter de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.

La liberté contractuelle n'est pas remise en cause ; on laisse libres les parties de choisir le mode de révision qu'elles souhaitent. Simplement, on oblige les co-contractants à bien préciser leur accord. Quand ce n'est pas le cas, on applique l'indexation du loyer sur l'indice de la construction. Cette solution semble parfaitement adaptée et c'est pourquoi nous vous proposons par un amendement de ne pas limiter son application à la seule année 1979, mais de la rendre définitive.

Sous réserve de cet amendement, votre commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter cet article dans la rédaction proposée par la commission des Lois.

Article 3.

Plafonnement temporaire des nouvelles locations.

Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la commission des Lois	Propositions de la commission des Affaires économiques et du Plan
<p>Au cours du premier semestre de 1979, la nouvelle location du même immeuble ou du même local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, moins d'un an après l'expiration ou la résiliation du dernier bail ou de la dernière convention de location, doit être consentie pour une durée minimale d'un an éventuellement résiliable à la volonté du preneur sous réserve d'un préavis de trois mois et à un prix qui ne peut être supérieur au prix qui résulterait de l'ancien bail dans les conditions fixées aux articles premier et 2 ci-dessus.</p>	<p>Au cours du premier semestre 1979, aucun immeuble ou aucun local 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 moins d'un an ne peut être loué pour une durée inférieure à un an.</p>	<p>Au cours...</p> <p>... être loué à un prix supérieur au prix qui résulterait de l'ancien bail ou de l'ancienne convention de location et de l'application des articles premier et 2 ci-dessus.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>
	<p>Toutefois, le bail ou la convention de location est résiliable à la seule volonté du preneur, sous réserve d'un préavis de trois mois.</p>	<p>Alinéa supprimé.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>

Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la commission des Lois	Propositions de la commission des Affaires économiques et du Plan
<p>Les mêmes dispositions sont applicables en cas de reconduction tacite ou expresse du bail ou de la convention de location.</p>	<p>Le loyer ne pourra être supérieur au prix qui résulterait de l'ancien bail ou de l'ancienne convention de location, fixé dans les conditions prévues aux articles premier et 2 ci-dessus.</p>	<p>Alinéa supprimé.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>
<p>Les mêmes dispositions sont applicables aux baux conclus en 1978 et qui entrent en vigueur en 1979.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>	<p><i>Le prix ainsi fixé est applicable pour une durée d'un an à compter de la date de location en cas de nouvelle location ou de reconduction tacite ou expresse du bail ou de la convention de location.</i></p>	<p>Alinéa sans modification.</p>
<p>Les mêmes dispositions sont applicables aux baux conclus en 1978 et qui entrent en vigueur en 1979.</p>	<p>Elles sont applicables aux baux conclus en 1978 et qui entrent en vigueur en 1979.</p>	<p><i>Les mêmes dispositions sont applicables aux baux conclus en 1978 et qui entrent en vigueur au cours du premier semestre 1979.</i></p>	<p>Alinéa sans modification.</p>
<p>Les mêmes dispositions sont applicables aux baux conclus en 1978 et qui entrent en vigueur en 1979.</p>	<p>Elles ne sont pas applicables aux immeubles et locaux vacants mentionnés à l'alinéa premier lorsque le précédent bail ou la précédente convention de location a pris fin par la volonté du preneur.</p>	<p><i>Elles ne sont pas applicables lorsque la vacance des immeubles ou locaux mentionnés à l'alinéa premier résulte soit de la volonté du preneur seul, soit d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du preneur.</i></p>	<p>Alinéa supprimé.</p>

Observations de la Commission.

L'objet de cet article est d'empêcher que des hausses de rattrapage ne se produisent dans les baux signés au cours du premier semestre de 1979.

Il répond au souci de protéger les preneurs en place. Il s'agit d'éviter que le retour à la liberté des prix n'incite les bailleurs à recourir, chaque fois que cela est possible, à la faculté de donner congé afin d'obtenir un loyer plus élevé en échappant ainsi aux limitations prévues dans les articles premier et deux qui concernent les baux en cours.

On peut noter que la protection instituée par cet article est limitée. En effet, à partir du 1^{er} juillet 1979, le prix des nouvelles locations sera libre.

D'autre part, l'article 3 prévoit qu'au cours du premier semestre 1979, le bail ou la convention ne peut être signé pour une durée inférieure à un an ; le 1^{er} juillet 1980 ces locations seront à nouveau tota-

lement libres et il pourra donc se produire à cette date des phénomènes de rattrapage.

Il est extrêmement difficile, voire impossible, de prévoir, à la fin d'une période de blocage, des mesures qui empêchent les hausses de compensation de se produire.

L'article que nous examinons tente de remédier à ces effets néfastes. Il faut cependant prendre conscience que son application sera limitée dans le temps et qu'en plus cela introduira une discrimination entre les locataires et les propriétaires selon que la date de conclusion de renouvellement des baux se situe avant ou après le 1^{er} juillet 1979.

Pour éviter une deuxième différenciation entre les locataires et les propriétaires selon que le bail est le premier ou le second à intervenir au cours du semestre concerné, votre commission des Affaires économiques et du Plan vous propose de supprimer le dernier alinéa de l'article 3. Cela permettra d'établir clairement et sans dérogation que les dispositions des articles premier et deux seront appliquées au cours du premier semestre 1979 aux nouvelles locations et aux reconductions tacites ou expresses des baux. On fixe ainsi une règle générale limitée dans le temps et ne souffrant aucune exception.

Les six premiers mois de l'année 1979 seront une période de « liberté surveillée » pour tous les contrats de location ; cela ne sera plus le blocage précédent, mais pas encore la liberté totale, ce qui correspond à l'esprit général de ce texte.

Sous réserve de cet amendement, votre commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article.

Article 3 bis.

Limitation des dépôts de garantie.

Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la commission des Lois	Propositions de la commission des Affaires économiques et du Plan
—	—	—	—
	Les dépôts de garantie, cautionnements ou avances versés par les locataires aux bailleurs ne peuvent être d'un montant supérieur à deux mois de loyer.	Pour les locaux soumis aux dispositions des trois articles précédents, les dépôts de garantie, cautionnements ou avances versés par les preneurs aux bailleurs ne peuvent être d'un montant supérieur à deux mois de loyer	Pour les locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, les dépôts de garantie, cautionnements ou avances versés par les preneurs aux bailleurs ne peuvent dépasser une somme correspondant au quart

Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la commission des Lois	Propositions de la commission des Affaires économiques et du Plan
—	—	<i>lorsque celui-ci est payable mensuellement.</i>	<i>du loyer afférent à la période de location, sans pouvoir excéder le quart du loyer an- nuel pour les locations d'une durée supérieure à un an.</i> <i>Lorsque le loyer est paya- ble mensuellement, les dépôts de garantie, cautionnements ou avances ne peuvent être d'un montant supérieur à deux mois de loyer.</i>

Observations de la Commission.

L'Assemblée nationale a introduit ce nouvel article afin d'éviter certaines pratiques constatées parfois dans des rapports contractuels à propos des dépôts de garantie.

Si le principe de la caution ou des avances est justifié, il est souhaitable que le législateur fixe des règles afin d'éviter des abus.

Votre commission des Affaires économiques et du Plan vous propose une nouvelle rédaction de cet article afin de prendre en considération toutes les possibilités.

Dans un premier paragraphe, un principe général est posé : les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, ne peuvent excéder une somme correspondant au quart du loyer afférent à la période de location, sans pouvoir excéder le quart du loyer annuel pour les locations d'une durée supérieure à un an. Cet alinéa permet donc de déterminer le montant des dépôts de garantie, quelle que soit la périodicité (bi-mensuelle, trimestrielle, semestrielle ou annuelle) du paiement des loyers. Cette règle ne fait que généraliser les dispositions de l'article 31 du décret n° 65-226 du 25 mars 1965 interdisant certaines pratiques en matière de transaction portant sur des immeubles et des fonds de commerce.

Le deuxième paragraphe de cet article prévoit que, lorsque les loyers sont payables mensuellement, les avances ne peuvent être supérieures à deux mois. Cette règle, préconisée par les « accords Delmon », est celle qui est la plus couramment pratiquée aujourd'hui.

Votre commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article dans cette nouvelle rédaction.

Article 3 ter (nouveau).

Les dépôts de garantie sont producteurs d'intérêt.

A l'expiration du contrat, le bailleur est tenu de rembourser au preneur les dépôts mentionnés à l'article 3 bis majorés des intérêts légaux, déduction faite des sommes éventuellement dues par ce dernier au bailleur.

Observations de la Commission.

Ce nouvel article que souhaite voir introduire votre commission des Affaires économiques et du Plan vise à rendre producteurs d'intérêt les dépôts de garantie versés par le locataire.

Si le principe de la caution apparaît comme légitime, rien ne justifie que le locataire avance des sommes à son propriétaire sans être rémunéré. Il est vraisemblable que le bailleur aura retiré un incontestable profit des cautions ainsi perçues.

Il semble donc justifié que ces cautions soient productrices d'intérêts.

Votre commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article nouveau.

Article 4.

Les locaux accessoires.

Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la commission des Lois	Propositions de la commission des Affaires économiques et du Plan
Les dispositions des articles premier à 3 s'appliquent aux garages, places de stationnement, jardins ou locaux accessoires lorsqu'ils constituent des dépendances du local principal mentionné à l'article premier.	Sans modification.	Sans modification.	Les dispositions des articles premier, deux et trois s'appliquent aux garages, places de stationnement, jardins ou locaux accessoires, qu'ils soient ou non des dépendances du local principal mentionné à l'article premier.

Observations de la Commission.

Le problème des locaux accessoires, tels que les garages ou les jardins, avait été traité dans les lois de 1976 et 1977 qui instituaient un blocage des loyers.

L'article 8 de la loi de 1976 pouvait être interprété comme ne concernant que les locaux accessoires constituant les dépendances d'un local principal soumis aux dispositions de la loi et non pas les garages ou jardins faisant l'objet d'une location isolée. Cependant, une réponse à une question écrite de notre collègue Sauvage donne une interprétation différente : « ... il est précisé que ces dépendances, quand elles ne constituent pas l'annexe d'un local principal mais font l'objet d'un loyer indépendant, sont soumises aux mêmes dispositions législatives, celles-ci ayant une portée générale ».

L'article 4 de la loi n° 77-1017 relative à diverses dispositions en matière de prix est parfaitement clair puisqu'il stipule : « Les dispositions des articles premier, deux et trois s'appliquent aux garages, places de stationnement, jardins ou locaux accessoires, qu'ils soient ou non des dépendances du local principal mentionné à l'article premier ».

Le simple respect du parallélisme des formes incite donc à reprendre cette formule dans le texte qui nous est soumis.

D'autre part, comme nous l'avons vu lors de l'examen de l'article 3, le projet vise à libérer les prix des locations tout en tentant d'empêcher des hausses de rattrapage durant une certaine période. Ce principe doit aussi s'appliquer à tous les locaux accessoires. Afin d'éviter que les propriétaires de garages n'imposent à leurs locataires des augmentations de prix destinées à compenser les blocages précédents, il est nécessaire de soumettre tous les locaux accessoires à ce texte.

Cela permettra aussi d'éviter une discrimination injustifiée entre les preneurs ou les bailleurs selon que le local accessoire concerné est ou non une dépendance du local principal.

C'est pourquoi votre commission des Affaires économiques et du Plan vous propose un amendement sous réserve duquel elle vous demande d'adopter cet article.

Article 5.

Constataion et répression des infractions.

Cet article soumet les infractions en matière de prix des loyers aux procédures et sanctions de l'ordonnance n° 45-1484 du 30 juin 1945, ce qui était déjà le cas pour les lois de 1976 et 1977.

Votre Commission vous propose de l'adopter sans modification.

Article 6.

Les loyers non soumis à la loi.

Cet article vise à exclure du champ d'application de la loi tous les logements dont les loyers sont soumis à une réglementation spéciale. Il s'agit :

— du secteur conventionné conformément à la loi n° 77-1 du 3 janvier 1977 portant réforme de l'aide au logement ;

— du secteur réglementé par la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ;

— des baux dits de six ans pour lesquels la loi de 1948 ne s'applique pas et qui ont des prix libres à condition d'effectuer des travaux d'amélioration et de mise en conformité à des normes minimales d'habitabilité fixées par décret ;

— du secteur H.L.M. ;

— des logements sociaux construits par les sociétés d'économie mixte immobilières et dont les loyers sont réglementés dans le cadre des contrats de prêts conclus avec le Crédit foncier de France.

Votre commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter cet article.

Article 6 bis.

Fixation du plafond d'un loyer lors du renouvellement d'un bail commercial.

Cet article, introduit par l'Assemblée nationale, concerne le montant du loyer des baux à renouveler ou à réviser, pour les immeubles ou locaux dans lesquels un fonds de commerce est exploité.

Selon l'article 23 du décret n° 53-960, « le montant du loyer des baux à renouveler ou à réviser doit correspondre à la valeur locative équitable ». L'article 23-6 de ce même décret prévoit un mode de calcul du plafond de l'augmentation de ces loyers. L'application de ces dispositions entraînerait une augmentation trop forte ; d'après les projections de l'I.N.S.E.E., ce coefficient de renouvellement aurait été égal à 2,55 en appliquant la formule du décret. C'est pourquoi, l'article 6 bis stipule que le coefficient en question ne pourra dépasser 2,35.

En regrettant que l'on ne puisse pas établir un système qui éviterait de prendre chaque année un texte spécial pour fixer ce coefficient, votre commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter cet article sans modification.

TITRE I *bis* (NOUVEAU)

DISPOSITIONS RELATIVES A LA FOURNITURE DE CHALEUR

Votre commission des Affaires économiques et du Plan a toujours été soucieuse des problèmes d'économie d'énergie. Dans le domaine des logements, des techniques aujourd'hui sûres permettent de fournir de la chaleur en limitant le recours à des matières premières fossiles que nous importons et qui pèsent de façon très lourde sur notre balance des paiements.

Le chauffage solaire et le chauffage géothermique sont aujourd'hui de plus en plus utilisés.

En raison de l'absence de source de chaleur par temps très couvert et la nuit, l'utilisation du chauffage solaire ne dispense pas de la nécessité d'un équipement de chauffage classique de même puissance que celui prévu pour un logement n'utilisant que des sources thermiques classiques.

Cela conduit donc à un surinvestissement relativement important. Les dépenses de fonctionnement du chauffage sont cependant réduites de 35 % avec une telle installation. On estime qu'au prix actuel du fuel, un chauffage solaire est amorti pour une maison individuelle en cinquante ans environ.

La progression de la recherche dans ce domaine ainsi que la hausse probable des prix des énergies classiques vont rapidement accroître la rentabilité du chauffage solaire.

Le chauffage géothermique semble, en l'état actuel des techniques, beaucoup plus intéressant économiquement. Le surinvestissement qu'il suscite est beaucoup plus faible, car l'installation de chauffage d'appoint n'a pour objet que de pallier l'insuffisance de l'apport géothermique en cas de froid exceptionnel. De telles installations existent déjà à Creil où on prévoit de chauffer 4.000 logements par géothermie.

En 1980, quand tous les logements seront achevés, le bilan d'exploitation devrait dégager 5 % d'économie par rapport à une installation classique.

La fourniture de chaleur par l'énergie solaire ou géothermique présente donc deux avantages :

- cela diminue le prix de la calorie fournie ;
- de plus, cela permet à la collectivité d'économiser de manière très importante de l'énergie fossile importée.

En 1985, 500.000 logements devraient être équipés avec de telles installations. Malgré l'intérêt que cela présenterait, cet objectif semble difficile à atteindre car de sérieux obstacles empêchent la réalisation de ces équipements. Les amendements que nous vous présentons doivent éliminer ces difficultés.

En effet, en l'absence d'une société française de géothermie, dont notre collègue le Président Chauty a maintes fois réclamé la création, un propriétaire qui loue un logement n'est nullement incité à recourir au chauffage solaire ou géothermique. L'installation de tels équipements ou la mise en œuvre de techniques d'économie d'énergie conduit, nous l'avons vu, à un investissement d'un prix supérieur à celui qui résulterait d'un système de chauffage classique. Selon la législation actuelle, ce surcoût sera payé par le propriétaire, alors que c'est le locataire qui bénéficiera des économies d'énergie, car c'est lui qui paye le chauffage. Le bénéficiaire de l'opération n'est pas celui qui l'aura financée, ce qui explique bien évidemment les raisons du faible développement du chauffage par les énergies nouvelles.

Pour résoudre ce problème, votre Rapporteur a élaboré, en collaboration avec les services du ministère, trois articles nouveaux, conformes aux accords conclus dans le cadre des travaux de la Commission permanente pour l'étude des charges locatives. Deux principes simples nous ont guidés.

En premier lieu, il importe d'établir un juste équilibre entre la nécessité pour le propriétaire d'amortir ses dépenses d'investissement et l'intérêt du locataire à bénéficier d'un dispositif assurant, à terme, une diminution de ses dépenses de fourniture de chaleur. Il faut, par ailleurs, que le locataire n'ait pas à payer un coût supérieur à celui qui résulterait d'une installation de chauffage classique.

Article 6 ter (nouveau).

Dans les immeubles comportant des locaux d'habitation à usage locatif, la fourniture de chaleur constitue une avance consentie au locataire par le propriétaire ; elle fait l'objet de remboursements sur justifications au titre des fournitures individuelles accessoires au loyer.

Le remboursement de cette fourniture se fait au prix fixé par le contrat de fourniture passé entre le propriétaire et le fournisseur.

En aucun cas, son coût ne pourra excéder celui qui aurait résulté de la fourniture d'une chaleur produite par une installation classique de référence.

L'investissement de l'élément d'équipement propre à l'immeuble permettant l'utilisation de cette fourniture est pris en compte dans le calcul du loyer.

Observations de la Commission.

Le premier alinéa de cet article pose le principe que la fourniture de chaleur constitue une avance consentie aux locataires par le propriétaire et est, à ce titre, récupérable sur justification au titre des dépenses accessoires au loyer ; ce paragraphe ne fait que reprendre, en le modifiant légèrement, l'article 38 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948.

Les second et troisième alinéas posent également comme principe que le remboursement de cette fourniture se fait au prix fixé par le contrat de fourniture dans la limite d'un montant maximum qui n'excédera pas le coût qui aurait résulté de l'utilisation d'une chaleur produite par une installation classique de référence définie par décret.

L'utilisation de la chaleur étant assimilée à une fourniture, le prix de cette fourniture doit comprendre l'amortissement des investissements nécessaires à sa production par analogie avec la fourniture d'électricité, de gaz ou d'eau.

Le plafonnement introduit au troisième alinéa vise à protéger les usagers contre les incidences financières qui n'auraient pas été bien maîtrisées.

Votre commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article nouveau.

Article 6 quater (nouveau).

Lorsque le propriétaire ou le gestionnaire des logements est producteur de chaleur, la fourniture de chaleur constitue une dépense accessoire au loyer au titre des fournitures individuelles et fait l'objet de remboursement sur justifications.

Le coût de cette fourniture correspond aux dépenses nécessaires à l'installation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements producteurs de chaleur, y compris la partie primaire des sous-stations de transformation et de régulation des ensembles de logements.

Pour chaque année de fonctionnement, le coût de la chaleur produite par les équipements définis ci-dessus doit être inférieur ou au plus égal à celui qui résulterait de l'utilisation d'une installation classique de référence.

Observations de la Commission.

Cet article règle le cas particulier où le propriétaire des logements est en même temps producteur de la chaleur.

L'alinéa 1 reprend le principe, posé à l'article précédent, du caractère de dépense récupérable de la fourniture de chaleur. Le contrat de fourniture n'existant pas dans ce cas, l'alinéa 2 définit les éléments constitutifs du prix de la fourniture.

L'alinéa 3 reprend la même disposition protectrice que celle définie à l'article premier.

Votre commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article nouveau.

Article 6 quinquies (nouveau).

Un décret définira l'installation classique de référence, le coût de la chaleur qui résulterait de l'utilisation d'une telle installation et son évolution ainsi que les modalités de répartition par logement du coût de la chaleur effectivement fournie.

Les dispositions du présent titre s'appliqueront de plein droit aux locations en cours sans qu'il soit nécessaire de donner congé, un mois après notification du prix de la nouvelle fourniture.

Observations de la Commission.

Cet article stipule qu'un décret définira l'installation classique de référence qui permettra de fixer une limite aux prix de la chaleur fournie par ces énergies nouvelles.

Pour les logements existants, il n'y aura pas de grandes difficultés pour déterminer les économies induites par les nouvelles installations. Il suffira de comparer les coûts des campagnes précédentes de chauffe aux nouveaux prix obtenus en tenant compte bien évidemment des modifications climatiques et de la variation du prix de l'énergie.

Pour les logements neufs, « le coefficient g de déperdition thermique », utilisé dans le profil Qualitel, permet de déterminer avec une grande précision l'énergie nécessaire pour fournir au logement les calories nécessaires à son habitabilité. On peut ainsi établir le coût d'une campagne de chauffage qui en résulterait si l'on utilisait un système classique.

Ainsi, grâce à ce plafond que l'on fixe et que l'on peut parfaitement déterminer, le locataire ne verra pas ses charges augmenter à cause de l'installation dans son immeuble de ces nouvelles techniques.

Le deuxième alinéa de cet article prévoit que les dispositions de ce titre s'appliquent de plein droit aux locations en cours. Etant donné que le locataire est protégé contre toute augmentation de ses charges, il n'apparaît pas nécessaire de lui laisser la possibilité de s'opposer à l'installation de ces équipements.

Votre commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter ce nouvel article.

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES CONVENTIONNÉES

Article 7 A.

Abrogation de la garantie de la perception de l'intégralité des loyers.

Les sociétés immobilières conventionnées ont été créées sur la base d'une ordonnance du 24 septembre 1958 afin d'orienter les investissements dans le secteur de la construction locative. Celles-ci possèdent actuellement 50.000 logements sur les 7.600.000 logements locatifs que compte notre pays.

Ces sociétés bénéficient de plusieurs avantages fiscaux. De plus, l'article 4 de l'ordonnance précitée leur assure une garantie financière, d'une durée de vingt-cinq ans, contre les conséquences des mesures législatives et réglementaires susceptibles de les priver du droit de percevoir l'intégralité des loyers. Cette garantie a coûté à l'Etat des sommes importantes : 23,6 millions de francs en 1977, 30 millions en 1978.

Si les avantages procurés à ces sociétés pouvaient se justifier au moment où sévissait une grave crise du logement, ils sont aujourd'hui injustifiables.

C'est pourquoi votre commission des Affaires économiques et du Plan donne un avis favorable à l'adoption sans modification de l'article 7 A.

TITRE III

DISPOSITIONS MODIFIANT LE CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article 7.

Bail à construction.

Le bail à construction a été institué par la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964. L'augmentation du loyer à chaque révision triennale ne peut en aucun cas être inférieure à ce qu'elle serait si la variation était basée sur l'indice du coût de la construction. Or ce dernier a augmenté fortement depuis le vote de la loi, en même temps que diverses mesures bloquant les loyers limitaient les revenus du preneur. Celui-ci se trouve donc pris en tenaille entre l'augmentation de la redevance foncière et la limitation de la croissance du revenu des immeubles. Un tel mécanisme est de nature à empêcher l'utilisation du bail à construction, alors que les collectivités locales ne peuvent pas dans les zones d'intervention foncières aliéner les terrains qu'elles ont préemptés. Personne ne veut souscrire à un contrat de longue durée où l'équilibre financier à long terme est très incertain à cause d'une indexation minimum obligatoire des charges. On peut aussi noter que cette disposition a un caractère inflationniste certain.

L'article 9 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977 (article L. 251-5 du Code de la construction et de l'habitation) permet au preneur d'un bail à construction de demander, dans une certaine limite, la révision amiable ou judiciaire du loyer lorsque ses revenus se trouvent limités par l'effet de dispositions législatives.

Le paragraphe I du projet de loi supprime toute référence à une indexation minimum obligatoire, tout en conservant le principe selon lequel la variation du loyer d'un bail à construction doit correspondre à celle du revenu brut des immeubles. Les dispositions permettent de rendre aux parties leur liberté pour convenir du mode d'indexation des loyers.

Le paragraphe II de cet article introduit par l'Assemblée nationale permet la révision amiable ou judiciaire du loyer des baux en cours quand la variation de celui-ci est supérieure ou inférieure au dixième du revenu du propriétaire des immeubles.

Après une longue délibération, votre commission des Affaires économiques et du Plan a décidé de conserver ce paragraphe.

Sous réserve d'une modification purement formelle, votre commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article sans modification.

Article 7 bis.

Conventionnement des logements H.L.M.

Cet article, ainsi que le suivant, ont été introduits par un amendement du rapporteur de la commission de la Production et des Echanges. Il vise à régler un problème juridique qui empêchait le conventionnement de s'étendre dans le secteur des logements existants.

Dans l'exposé général, nous avons déjà signalé combien il était regrettable que le problème fondamental des mesures d'application de la réforme des aides au logement soit traité par le biais d'un amendement à un texte où les autres difficultés suscitées par l'aide personnalisée au logement ne sont pas évoquées. Il eût été préférable qu'un texte spécifique aborde ces problèmes ; cela aurait permis une bonne concertation entre le Gouvernement et le Parlement sur cette réforme primordiale pour tous nos concitoyens.

Il faut aussi rappeler que l'adoption de ce texte ne dissipera pas toutes les inquiétudes, que nous avons largement évoquées lors du débat budgétaire, en ce qui concerne l'A.P.L. Il semble, en particulier, nécessaire d'étendre les effets de l'A.P.L. à des couches sociales plus larges afin d'éviter une ségrégation dans l'habitat.

Ce texte permettra cependant de supprimer deux règles juridiques qui entravaient l'extension du conventionnement.

Le nouvel article L. 353-15 du Code de la construction et de l'habitation permettra aux locataires de logements H.L.M. conventionnés de bénéficier des principales protections instaurées par la loi de 1948.

Le nouvel article L. 353-16 du Code de la construction et de l'habitation supprime, pour les logements H.L.M., la possibilité qui était offerte à un locataire d'empêcher, par son opposition, le conventionnement de tout un ensemble immobilier. Le bailleur pourra, après les travaux d'amélioration, fixer un nouveau loyer, qui sera applicable sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

En dépit des réserves exprimées ci-dessus, cet article permettra de résoudre une partie des problèmes que nous avons dénoncés depuis longtemps.

C'est pourquoi votre commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter cet article dans la rédaction proposée par la commission des Lois.

Article 7 ter.

Date d'effet des conventions.

Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la commission des Lois	Propositions de la commission des Affaires économiques et du Plan
—	<p>Il est inséré dans le Code de la construction et de l'habitation un article L. 353-17 ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 353-17. — Les conventions concernant les logements visés à l'article L. 353-14 prennent effet à leur date de signature.</p> <p>« En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des biens faisant l'objet de ces conventions, l'acte de cession de ces biens doit faire mention des dites conventions.</p> <p>« La validité de la mutation est subordonnée à l'engagement pris par le nouveau propriétaire de respecter toutes les stipulations des conventions. »</p>	<p>Alinéa sans modification.</p> <p>« Art. L. 353-17. — Les conventions concernant les logements <i>mentionnés</i> à l'article... ... signature.</p> <p>« En cas de mutation <i>entre vifs</i> à titre...</p> <p>... conventions.</p> <p>Alinéa sans modification.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p> <p>« Art. 353-17. — <i>Par dérogation</i> à l'article L. 353-3 les conventions concernant les logements <i>mentionnés</i> à l'article...</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>Alinéa sans modification.</p>

Observations de la Commission.

Ce nouvel article a pour but d'accélérer la date d'entrée en vigueur des conventions.

L'article 26 de la loi n° 77-1 du 3 janvier 1977 portant réforme de l'aide au logement stipule en effet que : « l'entrée en vigueur des conventions est subordonnée à leur publication au fichier immobilier ou à leur inscription au livre foncier ». Cette disposition permet d'informer les tiers sur la situation juridique des biens et de rendre opposables les conventions à l'acquéreur.

Dans le cas des organismes d'H.L.M., une telle mesure ne paraît pas utile car ils sont soumis à la tutelle de l'Etat. Avant tout transfert ou aliénation, les organismes doivent obtenir une autorisation administrative préalable.

L'article 26 de la loi du 3 janvier 1977 (ou article L. 353-3 du Code de la construction et de l'habitation) ne fait donc, dans le cas des H.L.M., que retarder la mise en application du conventionnement et donc le versement de l'A.P.L.

Afin d'écartier tout risque, l'article prévoit que tout nouvel acquéreur doit s'engager à respecter les stipulations de la convention.

Sous réserve d'amendements formels, votre commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article.



Sous le bénéfice de ces observations et sous la réserve des amendements qu'elle vous propose, votre commission des Affaires économiques et du Plan donne un avis favorable à ce projet de loi.

AMENDEMENTS PRÉSENTÉS PAR LA COMMISSION

Art. 2.

Amendement : Dans la première phrase de cet article, supprimer les mots :

... au cours de l'année 1979...

Art. 3.

Amendement : Supprimer le dernier alinéa de cet article.

Art. 3 bis.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Pour les locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, les dépôts de garantie, cautionnements ou avances versés par les preneurs aux bailleurs ne peuvent dépasser une somme correspondant au quart du loyer afférent à la période de location, sans pouvoir excéder le quart du loyer annuel pour les locations d'une durée supérieure à un an.

Lorsque le loyer est payable mensuellement, les dépôts de garantie, cautionnements ou avances ne peuvent être d'un montant supérieur à deux mois de loyer.

Art. 3 additionnel après l'art. 3 bis.

Amendement : Après l'article 3 bis, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

A l'expiration du contrat, le bailleur est tenu de rembourser au preneur les dépôts mentionnés à l'article 3 bis majorés des intérêts légaux, déduction faite des sommes éventuellement dues par ce dernier au bailleur.

Art. 4.

Amendement : Après les mots :

... jardins ou locaux accessoires...

remplacer les mots :

... lorsqu'ils constituent...

par les mots :

... qu'ils soient ou non...

Titre additionnel après l'art. 6 *bis*.

Amendement : Après l'article 6 *bis*, insérer le nouvel intitulé suivant :

TITRE PREMIER *bis* (NOUVEAU)

DISPOSITIONS RELATIVES A LA FOURNITURE DE CHALEUR

Article additionnel après l'art. 6 *bis*.

Amendement : Après l'article 6 *bis*, insérer un premier article additionnel ainsi rédigé :

Dans les immeubles comportant des locaux d'habitation à usage locatif, la fourniture de chaleur constitue une avance consentie au locataire par le propriétaire ; elle fait l'objet de remboursements sur justifications au titre des fournitures individuelles accessoires au loyer.

Le remboursement de cette fourniture se fait au prix fixé par le contrat de fourniture passé entre le propriétaire et le fournisseur.

En aucun cas, son coût ne pourra excéder celui qui aurait résulté de la fourniture d'une chaleur produite par une installation classique de référence.

L'investissement de l'élément d'équipement propre à l'immeuble permettant l'utilisation de cette fourniture est pris en compte dans le calcul du loyer.

Article additionnel après l'art. 6 *bis*.

Amendement : Après l'article 6 *bis*, insérer un second article additionnel ainsi rédigé :

Lorsque le propriétaire ou le gestionnaire des logements est producteur de chaleur, la fourniture de chaleur constitue une dépense accessoire au loyer au titre des fournitures individuelles et fait l'objet de remboursement sur justifications.

Le coût de cette fourniture correspond aux dépenses nécessaires à l'installation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements producteurs de chaleur, y compris la partie primaire des sous-stations de transformation et de régulation des ensembles de logements.

Pour chaque année de fonctionnement, le coût de la chaleur produite par des équipements définis ci-dessus doit être inférieur ou au plus égal à celui qui résulterait de l'utilisation d'une installation classique de référence.

Article additionnel après l'art. 6 bis.

Amendement : Après l'article 6 bis, insérer un troisième article additionnel ainsi rédigé :

Un décret définira l'installation classique de référence, le coût de la chaleur qui résulterait de l'utilisation d'une telle installation et son évolution ainsi que les modalités de répartition par logement du coût de la chaleur effectivement fournie.

Les dispositions du présent titre s'appliqueront de plein droit aux locations en cours sans qu'il soit nécessaire de donner congé, un mois après notification du prix de la nouvelle fourniture.

Art. 7.

Amendement : A la fin de cet article, remplacer les mots :

... article R. 251-5...

par les mots :

... article R. 251-1...

Art. 7 ter.

Amendement : Rédiger comme suit le début du deuxième alinéa de cet article :

« Art. L. 353-17. — Par dérogation à l'article L. 353-3, les conventions concernant... »

Amendement : Au deuxième alinéa de cet article, après les mots :

... concernant les logements...

remplacer le mot :

... visés...

par le mot :

... mentionnés...

Titre.

Amendement : Rédiger comme suit l'intitulé du projet de loi :

Projet de loi portant diverses dispositions relatives aux loyers, à la fourniture de chaleur, aux sociétés immobilières conventionnées et modifiant le Code de la construction et de l'habitation.