

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

7^e Législature

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1981-1982

(46^e SEANCE)

COMPTE RENDU INTEGRAL

2^e Séance du Mardi 11 Mai 1982.

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. ALAIN VIVIEN

1. — Droits et obligations des locataires et des bailleurs. — Suite de la discussion, en deuxième lecture, d'un projet de loi (p. 1975).

Article 4 (p. 1975).

M. Clément.

Amendement n° 8 de la commission des lois: MM. Jean-Marie Bockel, rapporteur de la commission des lois; Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement; Malandain. — Rejet.

Adoption de l'article 4.

Article 4 bis (p. 1975).

Amendement de suppression n° 9 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre, Forni, président de la commission des lois; Clément, Mme Missoffe, MM. Malandain, Tiberi. — Adoption.

L'article 4 bis est supprimé.

Article 5 (p. 1976).

Amendement n° 137 de M. Le Meur: MM. Combastell, le rapporteur, le ministre, Clément, Mme Missoffe. — Rejet.

Amendement n° 138 de M. Le Meur: MM. Combastell, le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 139 de M. Le Meur: MM. Combastell, le président de la commission, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 112 de M. Claude Wolff: MM. Clément, le président de la commission, le ministre. — Rejet.

Adoption de l'article 5 modifié.

Article 5 bis (p. 1978).

Le Sénat a supprimé cet article.

Article 6 (p. 1978).

Amendement n° 10 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 11 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre, Clément. — Adoption.

Adoption de l'article 6 modifié.

Article 6 bis A (p. 1979).

Amendement n° 119 du Gouvernement: MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Amendement n° 153 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 6 bis A modifié.

Article 6 bis (p. 1979).

MM. Clément, Tiberi.

Amendement n° 12 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendements quasi identiques n° 109 de M. Mesmin et 154 de M. Gilbert Gantier: MM. Mesmin, Gilbert Gantier, le rapporteur, le ministre. — Rejet des deux amendements.

Amendement n° 13 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 14 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre, Tiberi. — Adoption.

Amendement n° 15 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 140 de M. Le Meur: Mme Horvath, MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 13 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 17 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre, Clément, Alain Richard, Malandain. — Adoption.

Adoption de l'article 6 bis modifié.

Article 6 ter (p. 1982).

M. Clément.

Amendement n° 18 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre, Mme Missoffe, MM. le président de la commission, Malandain, Tiberi. — Adoption.

Adoption de l'article 6 ter modifié.

Article 6 quater (p. 1983).

Amendement n° 19 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 20 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 6 quater modifié.

Article 6 quinquies (p. 1983).

Amendement n° 21 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 6 quinquies modifié.

Article 6 sexes (p. 1984).

Amendement n° 22 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 6 sexes modifié.

Article 6 septies (p. 1984).

M. Clément.

Amendements quasi identiques n° 23 corrigé de la commission et 155 de M. Le Meur: MM. Combastell, le rapporteur, le ministre, Mme Missoffe. — Adoption de l'amendement n° 23 corrigé; l'amendement n° 155 est satisfait.

Adoption de l'article 6 septies modifié.

Article 7 (p. 1985).

M. Combastell.

Amendement n° 141 de M. Le Meur. — Retrait.

Amendement n° 120 du Gouvernement: MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Amendement n° 24 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre.

Sous-amendement n° 172 du Gouvernement: MM. le rapporteur, Combastell, Tiberi, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'amendement n° 24 modifié.

Adoption de l'article 7 modifié.

Article 7 bis (p. 1986).

Amendement n° 25 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 7 bis modifié.

Article 8 (p. 1986).

Amendement n° 113 corrigé de M. Claude Wolff. — L'amendement n'est pas soutenu.

Amendement n° 26 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 8 modifié.

Article 9. — Adoption (p. 1986).

Article 10 (p. 1986).

Amendement n° 27 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre, Mmes Missoffe, Horvath. — Rejet.

Amendement n° 28 de la commission, avec le sous-amendement n° 142 de M. Le Meur: Mme Horvath, MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Adoption de l'article 10 modifié.

Article 11 (p. 1987).

Amendement n° 29 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre, Tiberi. — Adoption.

Ce texte devient l'article 11.

Article 12 (p. 1988).

Amendement n° 30 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 12 modifié.

Article 13 (p. 1988).

M. Combastell.

Amendement n° 31 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre, Tiberi. — Adoption.

Amendement n° 32 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 13 modifié.

Article 14. — Adoption (p. 1989).

Article 14 bis (p. 1989).

Amendement n° 33 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre, Alain Richard. — Adoption.

Amendement n° 34 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 14 bis modifié.

Article 15 (p. 1990).

Le Sénat a supprimé cet article.

Article 16 (p. 1990).

Amendement n° 35 de la commission, avec le sous-amendement n° 162 du Gouvernement: MM. le ministre, le rapporteur, Tiberi. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié, qui devient l'article 16.

Article 16 bis (p. 1991):

Le Sénat a supprimé cet article.

Amendement n° 156 de M. Le Meur: MM. Combastell, le rapporteur, le ministre, Tiberi. — Rejet.

L'article 16 bis demeure supprimé.

Article 17 (p. 1992).

Amendement n° 36 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 114 de M. Claude Wolff. — L'amendement n'est pas soutenu.

Adoption de l'article 17 modifié.

Article 18 (p. 1992).

Amendement n° 37 de la commission, avec le sous-amendement n° 143 de M. Le Meur: MM. le rapporteur, le ministre, Mme Horvath. — Rejet du sous-amendement; adoption de l'amendement.

Amendement n° 38 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 39 de la commission. — Adoption.

Amendement n° 40 de la commission: MM. le rapporteur, le ministre, Clément, Tiberi. — Adoption.

Adoption de l'article 18 modifié.

Article 19 (p. 1993).

MM. Clément, Tiberi.

Amendement n° 41, deuxième rectification, corrigé de la commission, avec les sous-amendements n° 157 et 158 de M. Le Meur: M. le rapporteur, Mme Laumière, ministre de la consommation, M. Combastell.

Rejet des sous-amendements n° 157 et 158.

Sous-amendement n° 175 du Gouvernement. — Adoption.

Adoption de l'amendement n° 41, deuxième rectification, corrigé, modifié, qui devient l'article 19.

Article 20 (p. 1995).

MM. Clément, Tiberi.

Amendement n° 42, troisième rectification, corrigé de la commission, avec le sous-amendement n° 159 de M. Le Meur: M. le rapporteur, Mme le ministre, MM. Clément, Tiberi, Combastell. — Rejet du sous-amendement; adoption de l'amendement qui devient l'article 20.

Renvoi de la suite de la discussion à la prochaine séance.

PRESIDENCE DE M. ALAIN VIVIEN,
vice-président.

La séance est ouverte à seize heures.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

**DROITS ET OBLIGATIONS
DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS**

Suite de la discussion, en deuxième lecture, d'un projet de loi.

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion, en deuxième lecture, du projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (n^{os} 847, 852).

Ce matin, l'Assemblée a commencé l'examen des articles et s'est arrêtée à l'article 4.

Article 4.

M. le président. « Art. 4. — Le contrat de location est 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 de location 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. »

La parole est à M. Clément, inscrit sur l'article.

M. Pascal Clément. L'article 4 a été complété par le Sénat avec votre accord, monsieur le ministre de l'urbanisme et du logement. Il serait désormais possible de conclure un bail précaire dans certaines conditions, notamment pour des motifs d'ordre familial, professionnel ou de santé.

En effet, nous arrivons au paradoxe suivant, que l'obligation de contracter pour une durée précise peut décourager un bailleur. Il serait donc souhaitable que dans certains cas précis, qu'il convient de limiter pour éviter les abus, la loi prévoiât la possibilité de baux précaires, ce qui pourrait faciliter la location.

Nous craignons en effet, comme je l'ai dit ce matin, que les propriétaires bailleurs ne soient terrifiés par le système, pourtant intéressant, du bail à deux vitesses de trois et six ans et ne choisissent finalement, faute de pouvoir conclure un bail « sur mesures », de ne pas louer leur appartement. Il en résulterait une pénurie de logements locatifs fort préjudiciable pour les objectifs que vous assignez à votre projet de loi.

Le Sénat a voulu tenir compte des contraintes auxquelles sont soumises nombre de personnes au cours de leur existence professionnelle. Dans une société à économie largement ouverte, les changements d'emploi au cours de la carrière ne s'effectuent pas forcément dans la même ville. C'est un sort que connaissent la plupart des salariés aujourd'hui. Compte tenu de cet état de choses, il me paraîtrait souhaitable de conserver la rédaction proposée par le Sénat.

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, a présenté un amendement n^o 8 ainsi rédigé :

« A la fin du second alinéa de l'article 4, supprimer le mot : « initial ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement exclut la possibilité pour le bailleur de résilier le contrat pendant les périodes de renouvellement de trois ans.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Roger Quillet, ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est favorable au maintien de l'adjectif « initial ».

Je sais que M. le rapporteur n'a pas le pouvoir de retirer un amendement de la commission. Du moins souhaiterais-je qu'il n'insistât pas.

M. le président. La parole est à M. Malandain.

M. Guy Malandain. Le groupe socialiste se range à l'avis du Gouvernement et votera contre l'amendement n^o 8 de la commission des lois.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 8. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 4.

(L'article 4 est adopté.)

Article 4 bis.

M. le président. « Art. 4 bis. — Lorsque le propriétaire est une personne physique et pour ce qui concerne sa résidence propre, le contrat de location peut être conclu pour une durée inférieure à l'une ou l'autre de celles prévues à l'article précédent lorsque la durée fixée par les parties se justifie par des motifs d'ordre familial ou professionnel. Il en est de même lorsque cette durée se justifie par la réinsertion ou le retour en France des Français établis hors de France, de leurs conjoints, ascendants ou descendants, ou des ascendants ou descendants de leur conjoint. Ces motifs peuvent concerner le bailleur ou le locataire, le conjoint, les ascendants ou les descendants du bailleur ou du locataire ; ils doivent être mentionnés dans le contrat de location. Les dispositions des articles 5, 6, 6 bis A, 6 bis, 6 ter, 6 quater et 6 quinquies ne sont pas applicables à ce contrat de location. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur et M. Le Meur ont présenté un amendement n^o 9 ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 4 bis. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. L'article 4 bis tend à permettre la location de la résidence propre du bailleur pour une durée inférieure à trois ans, pour des motifs d'ordre familial ou professionnel.

Nous pensons que les situations qui sont visées par cet article peuvent parfaitement être réglées avec le texte tel que nous l'avions adopté en première lecture. Il ne nous paraît en tout cas pas possible de battre en brèche la logique du système de bail à deux vitesses.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Ainsi que je l'ai indiqué ce matin, il s'agit d'un des points sur lesquels le Gouvernement avait été sensible à l'argumentation développée au Sénat, même s'il n'avait pas cru bon de donner son aval au texte qui était proposé.

Chaque année, un million de Français environ partent à l'étranger pour un ou deux ans. Ce peut être des fonctionnaires ou des personnes qui travaillent dans le commerce ou l'industrie. Ils ont parfois signé des contrats, mais — nous en avons vu souvent l'exemple ces derniers temps — il arrive que les difficultés qui surgissent dans telle ou telle région du monde les obligent à revenir plus tôt qu'ils ne l'avaient prévu.

Cette argumentation avait retenu non seulement l'attention de la majorité du Sénat, mais aussi celle des groupes socialiste et communiste de la Haute Assemblée puisqu'ils s'étaient abstenus au moment du vote sur cet article additionnel.

Le Gouvernement, sans approuver la rédaction proposée par le Sénat qui, telle quelle, lui semble ne pas offrir suffisamment de garanties, pense néanmoins qu'elle vise des situations réelles. Aussi souhaiterait-il qu'en deuxième lecture au Sénat ou en commission mixte paritaire puisse être élaboré un texte acceptable par cette assemblée et qui permette de résoudre le cas des Français établis temporairement hors de France.

Leur situation, en effet, est parfaitement vérifiable. On peut s'assurer qu'ils partent bien à l'étranger et l'on peut vérifier qu'ils en reviennent. Ils doivent pouvoir, compte tenu de leur situation particulière, contracter sur des bases particulières.

D'accord pour la suppression de l'article dans l'immédiat, le Gouvernement proposera lui-même un texte qui réponde le plus exactement possible à cette nécessité, tout en respectant les préoccupations initiales du projet.

M. le président. La parole est à M. le président de la commission des lois.

M. Raymond Forni, président de la commission. Si je comprends les arguments de M. le ministre lorsqu'il relate la façon dont s'est déroulée la discussion au Sénat, je dois cependant lui faire observer que nous examinons le texte en deuxième lecture. Imaginons un instant qu'il soit adopté tel qu'il a été voté par le Sénat. Nous n'aurons pas à le réexaminer en commission mixte paritaire. Il risque alors de se poser un problème d'interprétation lors de l'application de la loi.

Donc, si le Gouvernement est d'accord sur le principe mais estime que la rédaction adoptée par le Sénat ne donne pas complètement satisfaction et toute garantie sur le plan juridique, la sagesse pour l'Assemblée nationale serait de voter l'amendement de la commission des lois, étant entendu que nous prenons acte de l'engagement du Gouvernement de retenir le principe de l'article 4 bis mais d'en renégocier les termes devant la commission mixte paritaire.

Si nous n'agissons pas ainsi, je crains que nous ne fassions pas, monsieur le ministre, du bon travail législatif.

M. le président. La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. Je veux faire observer au président de la commission que l'intérêt de la rédaction du Sénat réside dans la distinction entre bailleur spéculatif et bailleur occupant.

Il est bien précisé que les dispositions de l'article 4 bis ne s'appliquent que pour la résidence propre d'un bailleur qui, pour des raisons diverses, est appelé à quitter provisoirement son domicile et ne peut de ce fait être soumis au droit commun, c'est-à-dire à l'obligation de contracter l'un ou l'autre des baux « à deux vitesses ». Il y a là un problème réel, et je ne pense pas qu'il faille en renvoyer la solution à la commission mixte paritaire.

L'expression de « résidence propre » retenue par le Sénat peut être discutée. Ne pourrait-on pas trouver un terme juridique plus précis pour éviter les abus ? Je suis prêt sur ce point à accepter les propositions qui pourraient être présentées. En revanche, je crois qu'il serait bon de retenir l'idée contenue dans l'article 4 bis. En effet, les rapports entre un propriétaire qui loue temporairement sa résidence personnelle et son locataire ne sont pas de même nature que ceux qui s'établissent habituellement entre preneurs et bailleurs et que la loi a pour objectif de régler.

M. le président. La parole est à Mme Missoffe.

Mme Hélène Missoffe. Monsieur le ministre, l'article 4 bis introduit par le Sénat a pour but d'empêcher que ne se produisent des situations qui, selon l'expression d'un sénateur, frisaient l'absurde.

Imaginons qu'une personne soit mutée pour deux ans en province ou à l'étranger. Sans cet article 4 bis, elle va louer son appartement pour six ans mais avec l'intention de le reprendre au bout de deux ans, sans que le locataire en soit averti. Un contrat sera ainsi conclu sur des bases mensongères. Mieux vaut partir sur des bases de franchise ! Il serait désolant, alors que l'on veut assainir les rapports entre propriétaires et locataires, qu'un propriétaire signe un bail de six ans en sachant à l'avance qu'il reprendra son logement au bout de deux ans ou de trois ans sans que le locataire puisse être protégé.

Je comprends qu'il s'agit d'une dérogation, mais au moment où la mobilité professionnelle s'accroît et touche surtout les jeunes ménages, la suppression de l'article 4 bis irait à l'encontre des propriétaires et des locataires. Les jeunes mutés à l'étranger devraient soit garder vide l'appartement dans lequel ils auront investi leurs économies pour pouvoir le reprendre le moment venu, soit passer un bail de six ans fondé sur un mensonge.

L'Assemblée se doit de réfléchir à ce problème. Sous prétexte de moraliser les rapports entre propriétaires et locataires, nous sommes plutôt en train de démoréaliser les uns et les autres. Ce n'est pas ce que nous recherchons.

M. le président. La parole est à M. Malandain.

M. Guy Malandain. L'article 4 bis pose un problème de fond, celui des personnes déplacées pour la durée d'un contrat de travail, en France comme à l'étranger. Il ouvre la porte à toutes les dérogations, puisque le bail de durée limitée qu'il institue peut se justifier par des motifs concernant non seulement les deux parties signataires, mais aussi leurs descendants et ascendants.

Nous sommes entièrement d'accord pour prendre en compte le problème qu'on a posé à la fois le président de la commission, le ministre et les orateurs de l'opposition. D'ailleurs, l'article 6 bis, modifié par le Sénat, prévoit que les parties peuvent se mettre d'accord pour fixer une autre date de reprise que la date d'anniversaire du contrat. On y trouve ainsi l'amorce d'une solution du problème posé.

Mais, si l'on souhaite éviter toute échappatoire susceptible d'être utilisée par des gens de mauvaise foi, il est nécessaire de voter l'amendement présenté par la commission afin de supprimer l'article 4 bis. Nous pourrions ainsi parvenir à une meilleure rédaction, soit dans le cadre de la commission mixte paritaire, soit à l'occasion d'une troisième lecture. Nous n'avons eu qu'à nous féliciter jusqu'à présent des délais de réflexion que nous nous sommes accordés entre la première et la deuxième lecture, puisqu'ils nous ont permis de mettre au point les solutions adaptées aux problèmes posés et qui n'avaient pu, d'emblée, être résolus.

Par conséquent, nous voterons l'amendement n° 9.

M. le président. La parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. Cet article — M. Malandain vient de le souligner — rejoint l'article 6 bis. Puisque ce dernier semble mieux rédigé, pourquoi ne pas le substituer à l'article 4 bis ? Car il s'agit bien dans les deux cas de la « résidence propre » du propriétaire, bien que M. Clément ait eu raison de critiquer cette suppression. D'ailleurs, le fait qu'on tienne compte des gens de bonne foi devrait apporter toutes garanties car les motifs d'ordre familial et professionnel ne peuvent être interprétés que dans ce sens.

Cela étant, monsieur le président de la commission des lois, je reconnais que la complexité de ce texte peut justifier une réflexion au sein de la commission mixte paritaire. Je souhaite cependant que cette méthode de travail ne devienne pas la règle et qu'elle ne soit envisagée que pour des cas exceptionnels. Il serait en effet contraire à la « déontologie » parlementaire et à l'esprit du règlement de dessaisir régulièrement la commission des lois et l'Assemblée elle-même.

Sous cette réserve, je prends acte de l'engagement du Gouvernement.

M. le président. La parole est à M. le président de la commission.

M. Raymond Forni, président de la commission. Vous avez raison, monsieur Tiberi, de souligner que le renvoi à la commission mixte paritaire serait une méthode de travail inadmissible, car nous devons réserver l'essentiel de notre réflexion à l'Assemblée nationale. De temps à autre, cependant, et sur un article aussi complexe que celui-là, un tel recours peut s'avérer utile. J'ai donc émis cette proposition à titre tout à fait exceptionnel.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Le motif familial peut tout signifier. Autant le motif professionnel mérite qu'on le retienne parce qu'il est précis, autant le motif familial me semble exagérément extensible. C'est d'ailleurs cette notion qui a été notre principal point d'achoppement en commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 9.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 4 bis est supprimé.

Article 5.

M. le président. « Art. 5. — Le locataire peut résilier le contrat de location au terme de chaque année du contrat, selon les règles prévues à l'article 8.

« Il a également la faculté de résilier le contrat, selon les mêmes règles, à tout moment pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé. »

MM. Le Meur, Ducloné, Jans, Mme Horvath, M. Combasteil et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement n° 137, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 5 :

« Le locataire peut donner congé à tout moment selon les règles prévues à l'article 8.

« Toutefois, au cours de la première année du contrat initial de location, il ne peut donner congé que pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé ou à cause de l'inexécution par le bailleur des obligations lui incombant en application de l'article 10. »

La parole est à M. Combasteil.

M. Jean Combasteil. Dans la rédaction du Sénat, le locataire, sauf raison motivée, ne pourrait donner congé qu'une fois par an. Cela nous semble insuffisant.

Imaginons en effet qu'un jeune ménage se voie accorder un logement social en cours d'année. Eh bien, il ne pourra l'accepter, à moins de payer deux loyers pendant plusieurs mois. Il nous semble donc nécessaire de prévoir la possibilité pour le locataire de donner congé à tout moment, sans obligation de motiver sa décision.

Toutefois, durant la première année, il est normal que le locataire motive le congé, pour des raisons bien compréhensibles du point de vue du bailleur.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Les motifs pour lesquels la commission des lois a refusé cet amendement ne vont pas — je le dis en souriant — sans me causer quelque gêne.

Certes, dans son premier alinéa, le texte du Sénat précise que la résiliation par le locataire doit intervenir annuellement. Il responsabilise donc dans une certaine mesure le locataire en introduisant un meilleur équilibre entre les droits et les obligations réciproques des parties. Mais — et c'est là que je suis un peu gêné de le dire après les propos que j'ai tenus sur l'article précédent — le deuxième alinéa de l'article ouvre également au locataire la faculté de résilier le contrat à tout moment pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé.

Ainsi, M. Combasteil peut être rassuré, car les raisons retenues sont très larges. Peut-on imaginer que le locataire soit amené à donner congé pour d'autres motifs que familiaux, professionnels ou de santé ? En outre, la jurisprudence tranchera dans le sens d'une interprétation extensive lorsque les circonstances l'exigeront. Sur la base d'un tel texte, je ne pense pas qu'on puisse empêcher un locataire de résilier son bail s'il a un motif décent de le faire.

Cependant, l'article 5 responsabilise le locataire puisqu'il l'incite à ne pas rompre son contrat à tout moment et pour n'importe quelle raison.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement considère que le texte du Sénat répond aux préoccupations de M. Combasteil. Cependant, il s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. Une fois n'est pas coutume, je snutiendrais volontiers l'amendement communiste qui insiste sur la nécessité d'une certaine fluidité au bénéfice des locataires. L'exemple cité par M. Combasteil est tout à fait probant à cet égard.

Je suis donc favorable à cet amendement, mais comme nous souhaitons élaborer une loi d'équilibre entre locataires et bailleurs, je réclame que les mêmes droits soient accordés aux propriétaires. En effet, il peut également se faire que le propriétaire soit légitimement contraint de reprendre son logement pour des raisons professionnelles, familiales — j'insiste sur ce motif qui n'a pas l'air de plaire à tout le monde — ou de santé. Ce serait une mesure d'équilibre et de justice.

M. Jean-Claude Gaudin. Très bien !

M. le président. La parole est à Mme Missoffe.

Mme Hélène Missoffe. Le texte du Sénat prévoit effectivement que le locataire a la faculté de résilier le contrat à tout moment pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé.

Ainsi, M. le rapporteur récué les raisons familiales, sous prétexte qu'elles couvrirait tout et rien, lorsqu'il s'agit des bailleurs, mais il les admet pour les locataires. Comme si les jeunes familles de propriétaires et de locataires vivaient dans deux mondes différents ! En réalité, elles appartiennent à la

même société et connaissent souvent les mêmes conditions de vie. Je ne vois donc pas pourquoi on prend en considération les raisons familiales à l'article 5 après les avoir récusées à l'article 4 bis.

M. Jean-Claude Gaudin. Très bien !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 137.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Le Meur, Ducloné, Jans, Mme Horvath, M. Combasteil et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement n° 138 ainsi rédigé :

« Dans le second alinéa de l'article 5, après le mot : « raisons », insérer le mot : « financières. »

La parole est à M. Combasteil.

M. Jean Combasteil. M. le rapporteur vient de nous expliquer que les raisons familiales, professionnelles ou de santé recouvraient toutes les situations. Ce serait encore mieux si on y ajoutait les raisons financières.

Pour justifier notre amendement, je reviendrai sur le cas du jeune ménage qui se voit proposer un logement social dont le loyer plus avantageux constitue précisément pour lui une « raison financière » de donner congé.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. L'amendement n'a pas été examiné par la commission, mais cette précision me paraît judicieuse et conforme à la logique du texte.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Pas d'opposition.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 138.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. MM. Le Meur, Ducloné, Jans, Mme Horvath, M. Combasteil et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement n° 139 ainsi rédigé :

« Compléter le second alinéa de l'article 5 par les mots : « , ou à cause de l'inexécution par le bailleur des obligations lui incombant en application de l'article 10 ».

La parole est à M. Combasteil.

M. Jean Combasteil. L'inexécution par le bailleur des obligations lui incombant doit ouvrir au locataire le droit de donner congé à tout moment.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Raymond Forni, président de la commission. Nous n'avons pas examiné cet amendement. J'indique cependant, à titre personnel, que l'inexécution des obligations qui incombent à l'une des parties est sanctionnée par les procédures traditionnelles. Or, dans un texte déjà fort complexe, nous n'avons pas à rappeler des obligations qui figurent déjà ailleurs, notamment dans le code civil. C'est un problème que nous avons rencontré à plusieurs reprises.

En adoptant cet amendement, nous ne ferions donc qu'ajouter inutilement la rédaction, sans rien apporter à la protection des uns ni à la garantie des autres.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement partage le point de vue de M. Forni.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 139.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Claude Wolff a présenté un amendement n° 112 ainsi rédigé :

« Compléter l'article 5 par le nouvel alinéa suivant : « Le bailleur peut également résilier le contrat dans la mesure où il peut prouver que le locataire n'a pas joui en « bon père de famille » du logement conformément aux dispositions de l'article 627 du Code civil. »

La parole est à M. Clément, pour défendre cet amendement.

M. Pascal Clément. Cet amendement pourra paraître redondant. Toutefois, les contraintes du bail étant plus grandes aujourd'hui qu'hier, il n'était pas superflu de préciser que la protection qu'il implique ne peut pas être accordée à n'importe quel prix. En particulier, le devoir évident du locataire est d'occuper et d'entretenir l'appartement en « bon père de famille » selon l'expression célèbre du code civil.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Raymond Forni, président de la commission. Je n'oserais pas dire, mes chers collègues, que ce qui est vrai pour le groupe communiste l'est aussi pour le groupe U. D. F., mais les mêmes principes valent pour l'opposition et pour la majorité.

L'argument selon lequel la reprise de certaines dispositions du Code civil ne ferait qu'alourdir le texte s'applique aussi à l'amendement de M. Claude Wolff. La commission a donc eu raison de le repousser et je demande à l'Assemblée d'en faire autant.

M. Pascal Clément. Foin de l'esthétisme ! (Sourires.)

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Pour le Gouvernement, l'amendement n'a pas sa place à cet article ; il est surtout inutile pour les raisons qui viennent d'être exposées.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 112.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 5, modifié par l'amendement n° 138.

(L'article 5, ainsi modifié, est adopté.)

Article 5 bis.

M. le président. Le Sénat a supprimé l'article 5 bis.

Article 6.

M. le président. « Art. 6. — A l'expiration du terme fixé par le contrat de location, celui-ci se renouvelle, pour une période qui ne peut être inférieure à trois ans, au profit du locataire personne physique occupant personnellement les lieux.

« A défaut d'accord intervenu entre le bailleur et le locataire, le bailleur peut fixer le prix du nouveau loyer dans les limites prévues par le titre IV.

« Le renouvellement n'a point lieu si l'une des parties notifie son refus de renouveler le contrat de location selon les règles prévues à l'article 8.

« Le refus du bailleur de renouveler le contrat de location doit être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement dans les conditions prévues par la présente loi, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant en application de l'article 9. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 10 ainsi libellé :

« Après les mots : « se renouvelle », rédiger ainsi la fin du premier alinéa de l'article 6 : « pour une période identique sauf décision des parties de modifier d'un commun accord la durée et le régime du contrat dans les conditions prévues par la présente loi. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement s'inscrit dans une logique un peu différente de celle qui avait prévalu lors de l'examen initial du texte. Il apparaissait alors préférable que le renouvellement du bail initial — que celui-ci soit de trois ans ou de six ans — se fasse par période triennale.

En opposition avec cette logique, l'amendement de la commission propose la reconduction pour une période identique à celle du bail initial, sauf décision prise d'un commun accord par les parties.

Il est clair cependant que le problème du renouvellement du bail ne peut être intellectuellement séparé de celui de la reprise. Dans le système initialement proposé par la commission des lois et voté par l'Assemblée en première lecture, une

certaine ambiguïté demeurait au sujet de la reprise, notamment au terme du bail de trois ans. Il convient donc que le Gouvernement s'explique sur ce point : la reprise sera-t-elle ou non possible au terme du bail de trois ans ?

C'est en fonction de la réponse qui nous sera apportée par le Gouvernement que nous pourrions arrêter notre position en ce qui concerne l'article 6.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est défavorable à l'amendement de la commission. Il souhaite en effet qu'au terme du contrat initial tous les partenaires se trouvent dans une situation identique.

La possibilité de modifier le contrat d'un commun accord au moment du renouvellement est en fait théorique puisque le locataire est dans les lieux et n'est plus libre de choisir. Le choix entre les régimes que propose la commission sera donc conflictuel.

En outre, le bailleur ayant choisi un contrat initial de trois ans sans droit de reprise se verrait entraîner dans un cycle triennal, où il devrait à chaque fois savoir trois ans à l'avance s'il souhaite reprendre ou non le logement pour occupation personnelle. Cette solution nous paraît très sévère pour le bailleur puisque l'objectif de stabilité du locataire pour une certaine durée aurait déjà été atteint.

S'agissant de l'ensemble de l'article 6, et notamment du droit de reprise, le Sénat a substitué un nouveau texte à celui qui avait été adopté en première lecture par l'Assemblée. En tant que ministre, j'avais souhaité garder un certain recul par rapport à l'amendement sénatorial. Après réflexion, il apparaît que la rédaction proposée par le Sénat sur l'ensemble des dispositions du projet relatives à l'échéance des baux est meilleure que celle que l'Assemblée avait retenue, puisqu'elle évite bien des confusions que nous n'avions pas réussi à surmonter en première lecture, quelles que soient nos bonnes intentions.

C'est pourquoi je souhaite que nous nous en tenions au texte du Sénat.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 10.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 11 ainsi rédigé :

« Supprimer le deuxième alinéa de l'article 6. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit de supprimer un alinéa introduit par le Sénat qui dispose : « A défaut d'accord intervenu entre le bailleur et le locataire, le bailleur peut fixer le prix du nouveau loyer dans les limites prévues par le titre IV ».

De deux choses l'une : ou bien cette précision du Sénat est inutile ou bien elle est ambiguë, car on pourrait considérer que l'expression « à défaut d'accord entre le bailleur et le locataire » signifie que ces derniers sont susceptibles de se mettre d'accord pour fixer un loyer supérieur à ce qui est prévu par le titre IV.

Mieux vaut donc éviter d'ouvrir la porte à une telle ambiguïté.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Avis favorable !

M. le président. La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. De deux choses l'une : ou bien il y a présomption d'accord tacite à chaque renouvellement de bail, auquel cas les choses continueront en l'état, ou bien il y a désaccord, auquel cas on remet les choses sur la table et le titre IV s'applique.

Je ne vois donc pas en quoi cet alinéa serait superfétatoire. Un bail qui arrive à expiration n'est pas automatiquement renouvelé ; ou alors il s'agit non plus de baux de trois ou de six ans, mais de baux éphémériques — ce qui n'est pas je pense, dans l'intention du Gouvernement.

A mon sens, l'alinéa du Sénat permet d'éviter toute ambiguïté dans l'interprétation du texte.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 11.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 6, modifié par l'amendement n° 11.
(L'article 6, ainsi modifié, est adopté.)

Article 6 bis A.

M. le président. « Art. 6 bis A. — En cas de contestation par le locataire du caractère légitime et sérieux du motif du congé, le locataire peut saisir la commission départementale du logement dans le délai d'un mois à compter de la réception ou de la notification du congé. La commission départementale du logement émet un avis dans un délai de deux mois. »

Le Gouvernement a présenté un amendement n° 119 ainsi rédigé :

« Dans l'article 6 bis A, après les mots : « commission départementale », substituer deux fois aux mots : « du logement », les mots : « des rapports locaux ».

La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. La terminologie de « commission nationale des rapports locaux » s'inscrit clairement dans le cadre du projet de loi.

Le Gouvernement craint qu'il n'y ait une équivoque avec le projet de loi relatif à la répartition des compétences dans le cadre de la décentralisation, qui risque d'utiliser un terme similaire. C'est pourquoi il a déposé cet amendement de clarification.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission n'a pas examiné cet amendement. A titre personnel, je suis d'accord avec le Gouvernement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 119.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 153 ainsi rédigé :

« Compléter l'article 6 bis A par les nouvelles dispositions suivantes :

« Les parties ne peuvent 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 peut être saisi.

« La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de cette commission jusqu'à la notification aux parties de l'avis émis ou l'expiration du délai de deux mois. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement tend à préciser, dans l'article introduit par le Sénat, des règles de procédure identiques à celles prévues aux articles 24 et 37 pour les autres cas de saisine de la commission.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Avis favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 153.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 6 bis A, modifié par les amendements adoptés.
(L'article 6 bis A, ainsi modifié, est adopté.)

Article 6 bis.

M. le président. « Art. 6 bis. — Lorsque le contrat initial de location a été conclu pour une durée au moins égale à six ans, le bailleur personne physique peut, au terme de chaque année du contrat et selon les règles prévues à l'article 8, résilier le contrat de location, à la condition qu'une clause de ce contrat

l'y autorise, en vue de reprendre le logement pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou par ceux de son conjoint. Toutefois les parties peuvent convenir d'une autre date dans l'année du contrat pour l'exercice du droit de résiliation pendant le cours du contrat initial, sans que cette date puisse être fixée avant le terme de la première année du contrat. Le bénéficiaire de la reprise, à moins qu'il ne justifie de raisons familiales, professionnelles ou de santé, postérieures à l'exercice du droit de résiliation, doit occuper le logement dans les six mois suivant le départ du locataire et pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis prévu à l'article 8.

« A l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé, quelle qu'ait été la durée du contrat initial, le bailleur personne physique peut refuser de renouveler le contrat de location en vue de reprendre le logement dans les conditions prévues au présent article.

« A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le logement.

« Lors de chaque renouvellement, quelle qu'ait été la durée du contrat initial, le bailleur personne physique peut insérer dans le contrat, s'il ne la contient déjà, une clause autorisant le droit de résiliation du contrat en vue de reprendre le logement dans les conditions prévues au présent article.

« Lorsque le bailleur se trouve à l'étranger, il peut à tout moment résilier le contrat de location, selon les règles prévues à l'article 8, en vue de reprendre le logement, pour l'habiter lui-même, dans les conditions stipulées au présent article. »

La parole est à M. Clément, inscrit sur l'article.

M. Pascal Clément. La rédaction adoptée par le Sénat a un but profondément économique.

En effet, tout le monde est d'accord pour considérer que l'on peut améliorer les relations entre bailleurs et locataires, mais aussi pour reconnaître que depuis la première lecture de ce texte, les investisseurs, comme par magie, se sont arrêtés d'investir. La question est de savoir si l'on essaie de faire reprendre ce mouvement d'investissement, dont personne n'ignore les conséquences économiques extrêmement importantes. Je rappelle au passage que la priorité de la politique du Gouvernement est toujours la lutte contre le chômage.

Or voici un article qui essaie précisément de permettre une « fluidité » du logement. Sans le dernier alinéa de cet article 6 bis, par exemple, la personne qui vit à l'étranger ne pourrait pas rentrer dans le logement dont elle est propriétaire. Cela posera un problème à celui qui est appelé par sa profession à investir dans la propriété de son domicile et il préférera probablement rester locataire. On voit donc les conséquences économiques !

D'autres points sont à souligner dans cet article 6 bis relativement long, qui vont tous dans le sens de la fluidité du marché. Et nous aurions tort de sous-estimer cet effet psychologique que l'on ressent d'ailleurs depuis quelques mois.

Monsieur le ministre, je ne cherche pas à vous convaincre, mais à expliquer notre position. Nous n'avons pas d'autre intérêt que celui de tous les Français qui sont concernés, soit directement au niveau des propriétaires ou des locataires, soit indirectement au niveau de l'emploi.

M. le président. La parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. Sans entrer dans le détail, je soulignerai simplement qu'il s'agit d'un article important. M. Clément vient d'évoquer le problème de la fluidité et celui de l'équilibre entre propriétaires et locataires. Pour ma part, je souhaiterais que sur cet article 6 bis, en liaison avec les éléments que nous avons fournis tout à l'heure avec l'article 4 bis, le Gouvernement et la commission fassent un effort de conjonction, afin de prendre clairement position sur les notions de bonne foi, d'équilibre entre propriétaires et locataires, de causes familiales, notions à propos desquelles nous voudrions obtenir des apaisements.

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 12 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du premier alinéa de l'article 6 bis :

« Lorsque le contrat de location a été conclu ou renouvelé pour une durée... » (Le reste sans changement.)

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement s'inscrit dans la logique initiale de la commission des lois telle que je l'exposais tout à l'heure. Je pense donc qu'il subira le même sort que notre précédent amendement.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement souhaite que la durée unique des périodes de renouvellement soit de trois ans. C'est pourquoi il n'est pas favorable à cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 12.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements quasi identiques, n° 109 et 154, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 109, présenté par M. Mesmin, est ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du premier alinéa de l'article 6 bis, après les mots : « ses ascendants », insérer les mots : « ses collatéraux au deuxième degré. »

L'amendement n° 154, présenté par M. Gilbert Gantier, est ainsi rédigé :

« Compléter la première phrase du premier alinéa de l'article 6 bis par les mots : « , ainsi que par ses parents collatéraux au deuxième degré. »

La parole est à M. Mesmin, pour soutenir l'amendement n° 109.

M. Georges Mesmin. M. le rapporteur a paru tout à l'heure ne guère s'intéresser à la famille et estimer que les préoccupations familiales étaient de peu d'importance.

Nous ne sommes pas de cet avis, à l'U.D.F. et nous pensons que la notion de famille pourrait être un peu élargie. C'est pourquoi nous proposons, dans le premier paragraphe de l'article 6 bis, d'étendre le droit de reprise aux frères et aux sœurs, au lieu de le limiter à la famille directe : père, mère, fils ou fille.

M. le président. La parole est à M. Gilbert Gantier, pour défendre l'amendement n° 154.

M. Gilbert Gantier. Mon amendement est en effet le même que celui de M. Mesmin. Nous connaissons tous des cas de frères ou de sœurs qui habitent ensemble et qui ne bénéficient pas d'un droit de reprise. Il serait juste de les en faire bénéficier.

C'est la raison pour laquelle cet amendement propose d'étendre aux collatéraux au deuxième degré le droit de reprise prévu par le texte de loi.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission a repoussé l'amendement n° 109. Les membres de la commission et moi-même avons une conception trop élevée de la famille pour laisser dévoyer cette valeur qui nous est chère. Il y aurait là un risque d'utilisation de cette référence qui pourrait la dévaluer dans des opérations qui me paraissent beaucoup moins louables.

La référence sans autre précision à des raisons familiales nous a paru susceptible de dénaturer cette belle et haute notion.

En outre, la commission a considéré que la possibilité de reprise est très large. Elle en avait d'ailleurs longuement débattu lors de la première lecture et avait adopté des dispositions permettant une reprise aussi large que possible.

Mais là aussi nous pensons qu'il faut savoir s'arrêter. La frontière est arbitraire, disiez-vous. Je dirai que, dans ce domaine-là, elle l'est forcément. En tout cas, elle nous paraît largement suffisante. Je ne pense pas que, dans ce domaine-là, la conception qu'on puisse avoir de la famille soit en cause. En tout cas pas en ce qui me concerne.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Si l'on étendait ce droit de la même manière aux locataires, j'imagine qu'il y aurait une levée de boucliers sur les bancs de l'opposition. Je crois donc qu'il est préférable de s'en tenir à la définition simple que nous avons donnée de la famille.

M. Michel Sapin. Très bien ! C'est là un souci d'équilibre.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 109.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 154.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 13 ainsi rédigé :

« Dans la deuxième phrase du premier alinéa de l'article 6 bis, après les mots : « droit de réalisation », insérer les mots : « en vue de reprendre le logement ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. C'est un amendement rédactionnel.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 13.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement n° 14 ainsi rédigé :

« Dans la troisième phrase du premier alinéa de l'article 6 bis, supprimer les mots : « , à moins qu'il ne justifie de raisons familiales, professionnelles ou de santé postérieures à l'exercice du droit de résiliation, ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Le texte du Sénat prévoit que les conditions requises pour l'exercice de la reprise ne sont pas retenues en cas de raisons familiales, professionnelles ou de santé postérieures à l'exercice du droit de résiliation. C'est cette disposition que nous proposons de supprimer.

Nous verrons, au chapitre relatif aux « sanctions », que, pour être sanctionné, l'exercice de la reprise doit être frauduleux. A contrario, toute impossibilité d'exercice de la reprise qui n'est pas frauduleux est parfaitement envisageable. Et l'on rejoint là, monsieur Tiberi, la définition que vous donniez tout à l'heure.

Pour que fraude il y ait, plusieurs conditions doivent être réunies. Il faut notamment qu'il y ait mauvaise foi. Par conséquent, les cas envisagés par le Sénat seront parfaitement couverts.

Mais préciser les exceptions dans le texte de la loi me paraît, sinon constituer une incitation à la fraude, du moins comporter le risque d'ouvrir la porte à des situations diverses qu'on n'aurait pas prévues au départ. Il faut que la personne qui exerce son droit de reprise réfléchisse avant de l'exercer et sache qu'elle pourra effectivement l'exercer, au lieu de se dire : « Si, d'ailleurs, il devait y avoir des problèmes, je pourrais toujours me baser sur le texte lui-même. »

Le chapitre des sanctions me paraît suffisamment restrictif — ce qui est nécessaire à une bonne application de ce texte — pour qu'il soit inutile de maintenir les dispositions introduites par le Sénat.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est favorable à l'amendement.

M. le président. La parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. Je ne voudrais pas relancer un débat que nous avons déjà eu en commission et que nous aurons sans doute à nouveau en commission mixte paritaire.

Mais je crains qu'on ne fasse une confusion entre les propriétaires de bonne foi et ceux qui sont de mauvaise foi. Les précisions introduites par le Sénat concernent les propriétaires de bonne foi, que vous risquez, monsieur le rapporteur, de pénaliser par votre interprétation.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 14.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 15 ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 6 bis, substituer aux mots : « quelle qu'ait été la durée du contrat initial », les mots : « quelle qu'en ait été la durée ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement subira sans doute le même sort que l'amendement n° 12, qui a été repoussé.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement a en effet déjà souhaité que le terme : « initial » soit maintenu, pour bien marquer le caractère du contrat dont il s'agit. Le problème se posera à nouveau pour les amendements n° 15 et 16. Le Gouvernement se déclarera défavorable aux amendements de ce type qui seront défendus.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 15.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Le Meur, Ducoloné, Jans, Mme Horvath, M. Combasteil et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement n° 140 ainsi rédigé :

« Supprimer le troisième alinéa de l'article 6 bis. »

La parole est à Mme Horvath.

Mme Adrienne Horvath. Les dispositions du troisième alinéa de l'article 6 bis peuvent avoir de fâcheuses conséquences en cas de conflit entre le locataire et son bailleur, ce dernier souhaitant exercer le droit de reprise pour occuper lui-même son logement.

Le locataire étant déchu de plein droit, le juge n'aurait la possibilité de juger que de la seule validité du congé. Il ne pourrait se prononcer que sur la forme. En ce qui nous concerne, nous souhaitons que le juge puisse également vérifier au fond la validité du congé.

Dans le cas où un bailleur souhaiterait reprendre son logement pour un de ses enfants, par exemple, le juge doit pouvoir vérifier que ce bailleur a bien un fils ou une fille et ne pas se contenter de vérifier que le congé a été signifié selon les formes légales.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. En la matière, la commission n'est pas favorable à l'introduction d'un contrôle du juge. Dans bien des cas, aucun problème ne se posera. Le texte prévoit déjà — ce qui n'est pas en soi une mauvaise chose — un recours du juge dans suffisamment de cas pour qu'il ne soit pas la peine d'en prévoir un autre, alors que des difficultés ne surgiront pas forcément.

N'alourdissons pas le système ! D'ailleurs, nous savons très bien que lorsqu'il y a une contestation, une protection est prévue.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement partage l'avis de la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 140.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 16, ainsi rédigé :

« Au début du quatrième alinéa de l'article 6 bis, supprimer les mots : « , quelle qu'ait été la durée du contrat initial. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Même raisonnement que précédemment !

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Contre !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 16.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement, n° 17, ainsi rédigé :

« Supprimer le dernier alinéa de l'article 6 bis. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Le Sénat a prévu d'autoriser les bailleurs qui se trouvent à l'étranger à résilier le contrat de location à tout moment pour se loger.

Le frontalier que je suis estime qu'une telle disposition ouvrirait la porte à des abus. Au surplus, son utilité, du moins à cet endroit et sous cette forme-là, est contestable. Je ne repren-

drai pas la discussion qui s'est instaurée au sujet du bailleur se trouvant ou partant à l'étranger. Ce problème est néanmoins réel et il conviendra, nous en sommes tous d'accord, de lui trouver une solution.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je ferai mienne la formule du rapporteur de la commission des lois : à cet endroit et sous cette forme la disposition proposée n'est pas acceptable.

M. le président. La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. L'argumentation de M. Bockel est pour le moins surprenante. Notre collègue a beaucoup appris depuis dix mois et il tient désormais le double langage de sa famille politique. Il reconnaît l'existence d'un problème, s'agissant des Français qui vivent à l'étranger et dont il convient incontestablement de permettre le retour. Il se reprend cependant en affirmant que la difficulté ne doit pas être résolue ainsi.

Monsieur Bockel, il faut être sérieux. Oui ou non, prenez-vous l'engagement d'autoriser nos ressortissants qui vivent à l'étranger de retrouver le logement dont ils sont propriétaires lors de leur retour dans leur pays ?

On peut tourner autour du pot : reconnaître que j'ai raison et faire le contraire. Il y a un moment où il faut dire ce que l'on pense. Vous êtes en train de vous contredire en n'acceptant pas cet amendement qui est pourtant simple et limpide sur le plan intellectuel. Je reconnais, une fois de plus, le double langage de la famille socialiste.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Des centaines et même des milliers de bailleurs résident à l'étranger. J'ai conscience du problème que poserait leur retour. C'est tout !

M. le président. La parole est à M. Alain Richard.

M. Alain Richard. Les attaques politiques, complètement déplacées en deuxième lecture, tournent à l'attaque personnelle et compliquent inutilement le débat.

Votre démonstration, monsieur Clément, ne m'a pas convaincu. Je vous fais observer que le texte adopté par le Sénat permet à quelqu'un parti pour une fin de semaine pour l'étranger de faire jouer le droit de reprise.

M. le rapporteur remplit correctement son travail législatif et il est inutile de le perturber lorsqu'il propose la suppression de cette disposition.

M. le président. La parole est à M. Malandain.

M. Guy Malandain. L'article 6 bis relatif au droit de reprise comme l'article 6 ter, compte tenu de certaines modifications apportées par le Sénat, contribuent à établir un équilibre. On peut opposer cet équilibre et la qualité du projet à ceux qui prétendent que la loi Quilliot est un frein à la reprise des entreprises du bâtiment.

Si l'on admet la possibilité pour le bailleur de reprendre chaque année le logement pour l'habiter lui-même, il est nécessaire dans le cas d'un contrat de six ans ou lors du renouvellement d'un contrat de trois ans, de faire preuve d'une rigueur absolue pour assurer la protection du locataire.

Or la rigueur consiste, d'une part, à accorder cette possibilité uniquement à une date précise ou à une date anniversaire et non pas à tout moment comme le laisse croire le dernier alinéa de l'article 6 bis adopté par le Sénat. Sinon le locataire risquerait de recevoir à tout moment un préavis de trois mois.

D'autre part, une clé sécurisante permet de lutter contre l'abus dont on pourrait faire usage en utilisant cette libéralité : le bailleur qui reprend le logement est obligé de l'occuper pendant deux années.

L'article 6 bis tel qu'il sort des délibérations en deuxième lecture de l'Assemblée, constitue un élément d'équilibre remarquable. Il contredit absolument l'assertion selon laquelle le projet de loi entraverait la construction de logements. Nous venons encore de le prouver en modifiant et en complétant l'article 6 bis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 17.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 6 bis, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 6 bis, ainsi modifié, est adopté.)

Article 6 ter.

M. le président. « Art. 6 ter. — A l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé, le bailleur peut, à la seule fin de vendre le logement, ne pas renouveler le contrat de location.

« Le bailleur personne physique peut, 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. »

La parole est à M. Clément, inscrit sur l'article.

M. Pascal Clément. L'article 6 ter est fondamental. Il reprend, en l'élargissant, une proposition que le Gouvernement a formulée en première lecture devant l'Assemblée nationale, à savoir la possibilité de donner congé au locataire en cas de vente.

J'ai observé, à la lecture du compte rendu des débats du Sénat, que même les sénateurs socialistes considéraient qu'à partir du moment où le locataire bénéficie d'un bail long, renouvelable tous les six ans ou tous les trois ans, il convient en contrepartie de donner la possibilité au propriétaire de vendre, sous peine de voir le système bloqué et d'en revenir au raisonnement que nous avons si souvent tenu dans cet hémicycle concernant les effets pervers de la loi de 1948.

On peut toujours discuter le point de savoir si un motif doit être invoqué pour vendre, ou si la vente en elle-même est un motif suffisant. On peut envisager que la vente interviendra et comme le propose le texte initial, seulement à la fin du bail de six ans, ou penser, comme certains sénateurs socialistes, qu'elle pourrait avoir lieu au bout de trois ans. On peut aussi considérer, comme le sénateur Pillet — je suis d'accord avec lui — que, quelle que soit la durée du bail, trois ans ou six ans, l'argument de la vente est suffisant pour rompre le contrat de bail. C'est un point important.

M. le ministre pourrait m'objecter : que faites-vous du contrat à deux vitesses ? Je répondrais que, à en juger par les réactions des uns et des autres, l'existence d'un tel contrat s'explique très bien. J'en félicite d'ailleurs le Gouvernement. Les particuliers bailleurs choisiront probablement le bail de trois ans. En revanche, les bailleurs institutionnels accepteront plus volontiers un bail de six ans. La possibilité de déroger à la durée du bail en cas de vente se justifie largement et ne met pas en péril le projet, qui prévoit un bail à deux vitesses, selon l'aspiration du Gouvernement.

Monsieur le ministre, vous avez engagé la réflexion sur la possibilité de la vente. Notre proposition va peut-être plus loin que la vôtre, mais n'est-ce pas notre rôle ? Je vous invite à aller jusqu'au bout de la réflexion en admettant la possibilité, en cas de vente, de rompre le contrat à tout moment ou à la date anniversaire du bail pour des motifs qu'il reste à définir.

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 18, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le second alinéa de l'article 6 ter :

« Dans le cas où le contrat est conclu pour une durée au moins égale à six ans, le bailleur personne physique peut, en cas de circonstances économiques ou familiales graves justifiant la vente du local, notifier au locataire sa décision de résilier le contrat à l'expiration de la troisième année du contrat. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement répond en quelque sorte au problème posé par M. Clément. En effet, il vise à supprimer la possibilité introduite par le Sénat de résilier le contrat à tout moment pour vendre le local à l'expiration de la troisième année « en cas de circonstances économiques ou familiales graves ».

Certes, nous avons proposé en première lecture de retenir la notion de circonstances économiques et familiales graves afin de tenir compte de la situation dans laquelle pouvaient se trouver de petits propriétaires bailleurs, personnes physiques. Cette notion mérite d'être précisée et mieux définie dans la pratique, mais permettre d'emblée d'invoquer à tout moment des circons-

tances économiques ou familiales graves risque non pas d'ouvrir la porte à des abus — le problème ne se situe pas à ce niveau — mais de menacer la stabilité du contrat et la protection du locataire.

Cette notion risque, en effet, à l'expiration de la troisième année, de rendre précaire le contrat de location. Tel n'est pas le sens de notre loi qui, je le répète, est une loi d'équilibre.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement, ici comme au Sénat, ne peut être d'accord sur le deuxième alinéa du texte adopté par les sénateurs. Il est donc favorable à l'amendement de la commission.

Je précise que les circonstances économiques graves concernent des circonstances économiques personnelles. Il ne s'agit pas d'invoquer la crise internationale, mais les conséquences qu'elle pourrait avoir sur les intéressés.

M. le président. La parole est à Mme Missoffe.

Mme Hélène Missoffe. Dans l'amendement de la commission, je relève deux particularités.

Premièrement, je ne comprends pas pourquoi les raisons familiales graves peuvent être invoquées par les locataires et non par les bailleurs. Ou bien elles existent ou bien elles n'existent pas, mais elles ne peuvent pas s'appliquer à certains articles et pas à d'autres. Les raisons familiales graves sont valables pour tout le monde.

Deuxièmement, dans le cas de circonstances économiques familiales graves — qu'elles soient personnelles, j'en conviens — elles n'attendent pas trois ans pour exercer des ravages. Quand le chef de famille meurt, par exemple, la famille a le temps d'être ruinée avant l'expiration de la troisième année.

Il est facile de diagnostiquer les raisons graves et de porter des jugements sur la gravité réelle des motifs. Le décès d'un chef de famille ou le chômage prolongé de celui-ci sont des raisons graves. En définitive, il s'agit d'une question de bon sens. On ne peut quand même pas faire constamment appel à la justice. Naturellement, toutes les fraudes sont possibles, mais, en général, on sait bien quand il y a fraude.

Je trouve qu'il est anormal d'exiger un délai de trois ans avant d'accorder la possibilité de résilier un contrat en cas de situation économique ou familiale grave. Après cette période, les dégâts seront considérables. Les bailleurs ou les locataires seront dans une situation telle qu'ils ne pourront pas s'en remettre.

La possibilité doit être laissée de résilier chaque année le contrat en cas de circonstances graves.

M. Marc Lauriol. C'est le bon sens !

M. le président. La parole est à M. le président de la commission.

M. Raymond Forni, président de la commission. Je tiens à apporter deux précisions qui s'imposent.

Premièrement les dispositions relatives au préavis s'appliquent à la résiliation tout comme au congé pur et simple.

M. Marc Lauriol. Absolument !

M. Raymond Forni, président de la commission. Deuxièmement, les déclarations de M. le ministre selon lesquelles les circonstances économiques auraient des répercussions sur les intéressés eux-mêmes m'ont quelque peu inquiété.

Cette notion recèle en effet quelque danger. A la limite, on pourrait invoquer n'importe quelle circonstance internationale ou nationale pour justifier le lien qui existe entre celle-ci et le propriétaire. Il faut donc absolument limiter les circonstances économiques telles qu'elles sont évoquées dans l'amendement de la commission des lois à des circonstances personnelles : la perte d'un emploi, l'obligation d'en changer, bref des circonstances limitées au propriétaire d'un appartement qui demande la résiliation du bail.

Je crains, monsieur le ministre, si on suivait votre proposition qu'il n'en résulte de sérieux abus. Il est donc nécessaire de bien préciser la nature des « circonstances économiques » — cette expression est peut-être mal appropriée à un texte de ce genre, il aurait certes été préférable d'employer celle de « motifs économiques » — afin d'éviter de s'engager dans une voie qui me paraît excessivement dangereuse.

M. le président. La parole est à M. Malandain.

M. Guy Malandain. Je crains que nos collègues de l'opposition n'aient dramatisé la discussion sur l'article 6 ter car la vente d'un logement est un droit permanent du propriétaire.

Le problème qui se pose est celui de savoir si le logement est vendu libre ou occupé par des locataires. La possibilité de faire appel à tout moment à des circonstances économiques ou familiales graves constitue un nouveau motif de précarité du bail consenti au locataire, au préjudice de la famille de ce locataire qui vit dans le logement et qui n'est pas responsable de l'incident économique ou familial touchant le propriétaire.

Nous retrouvons là encore des formes contractuelles : en fin de contrat, le local peut être vendu libre car il est alors possible de résilier le bail. Il est également possible de résilier un contrat de six ans pour une cause économique ou familiale grave à l'expiration du délai de trois ans. Et le reste du temps, le local peut être vendu occupé.

Le marché du logement occupé devrait exister, car le plus souvent le local est vendu dans un but locatif. Si l'acheteur souhaite l'habiter, il suffira qu'il exerce au bout d'un certain temps le droit de reprise. Mais, si l'acheteur veut le louer, aucune spéculation n'est possible sur le loyer puisque celui-ci tombe sous le coup de l'article 34 relatif à la modération des loyers dans le cas d'un local vacant.

Par conséquent, il est inutile de dramatiser cette question qui trouve sa solution dans les données économiques permanentes des mouvements de vente d'appartements libres et d'appartements occupés. Les dispositions relatives à la modération des loyers en ce qui concerne les locaux vacants permettent d'établir une similitude de marché entre celui des logements occupés et celui des logements libres dans la mesure où elles freinent la spéculation sur le montant des loyers en cas de libération du logement après sa vente.

M. le président. La parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. Je ne cesse de répéter sans être entendu que des confusions sont commises. J'espère que nous reviendrons sur ce point en commission mixte paritaire.

Je serais sensible à votre argumentation, monsieur Malandain, s'il s'agissait de propriétaires de mauvaise foi. Mais les circonstances familiales, économiques ou professionnelles sont invoquées par des propriétaires de bonne foi. Dès lors, le propriétaire de bonne foi est pénalisé, car la valeur d'un appartement n'est pas la même selon qu'il est vide ou occupé. Chacun en est bien conscient.

Je suivrais votre raisonnement, je le répète, s'il s'agissait de propriétaires qui espéraient, par un biais quelconque, réaliser des opérations financières. Mais dans le cas où des circonstances précises sont invoquées, la bonne foi du propriétaire n'est pas en cause. Pourtant vous le pénalisez injustement. Tel est le fond du débat.

La discussion des différents amendements montre que le texte, généreux dans son principe, bute dans ses applications. Et pour régler les problèmes d'une minorité de propriétaires de mauvaise foi, vous pénalisez des propriétaires de bonne foi qui sont en majorité.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 18.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ? ...

Je mets aux voix l'article 6 ter, modifié par l'amendement n° 18.

(L'article 6 ter, ainsi modifié, est adopté.)

Article 6 quater.

M. le président. « Art. 6 quater. — A peine de nullité, le congé notifié en application de l'article 6 ter doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire ; l'offre est 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'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

« Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, 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 notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

« Lorsque le congé aura été notifié en application du deuxième alinéa de l'article 6 ter, le délai de préavis et le contrat de location sont prorogés, lorsque le locataire le demande, jusqu'à la signature de la promesse de vente.

« Lorsque le bien a été vendu à un tiers, à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur que ceux prévus dans l'offre de vente, le locataire qui n'avait pas accepté cette offre, a la faculté de se substituer à l'acquéreur pendant le délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente, qui doit être faite à la diligence du notaire ayant reçu l'acte.

« Les termes des alinéas précédents sont reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article premier de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 19 ainsi rédigé :

« Supprimer le quatrième alinéa de l'article 6 quater. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement est la conséquence du précédent. Le Sénat proposait, avec le quatrième alinéa de cet article, une contrepartie du texte très ouvert qu'il avait adopté à l'article 6 ter. Cela n'a plus raison d'être, et notre amendement tend à supprimer ce quatrième alinéa.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 19.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. **M. Jean-Marie Bockel,** rapporteur, a présenté un amendement n° 20 ainsi rédigé :

« Dans le dernier alinéa de l'article 6 quater, supprimer les mots : « aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus, ni ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement tend à maintenir dans le champ d'application de l'article 6 quater les actes entre parents et alliés.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 20.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ? ...

Je mets aux voix l'article 6 quater, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 6 quater, ainsi modifié, est adopté.)

Article 6 quinquies.

M. le président. « Art. 6 quinquies. — Les dispositions des articles 4, deuxième alinéa, 4 bis, 6 bis et 6 ter, deuxième alinéa, peuvent 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.

« Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, la société peut invoquer le bénéfice des dispositions des

articles 4, deuxième alinéa, 4 bis et 6 ter, deuxième alinéa ; la société peut également exercer au profit de l'un des associés le droit de résiliation prévu à l'article 6 bis.

« Lorsque le logement est en indivision, les membres de l'indivision peuvent également invoquer les dispositions de ces articles. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 21 ainsi rédigé :

« I. — Au début du premier alinéa de l'article 6 quinquies, supprimer la référence « 4 bis ».

« II. — Procéder à la même suppression dans le deuxième alinéa. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination, qui s'explique par la suppression de l'article 4 bis.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 21.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 6 quinquies, modifié par l'amendement n° 21.

(L'article 6 quinquies, ainsi modifié, est adopté.)

Article 6 sexies.

M. le président. « Art. 6 sexies. — Lors de la vente du logement, le bailleur est tenu de communiquer à l'acquéreur en annexe à l'acte de vente le montant du dernier loyer pratiqué. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 22 ainsi rédigé :

Dans l'article 6 sexies, substituer au mot : « bailleur », le mot : « vendeur ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit d'un amendement pur et d'adoptionnel.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Avis favorable. Le terme est en effet meilleur.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 22.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 6 sexies, modifié par l'amendement n° 22.

(L'article 6 sexies, ainsi modifié, est adopté.)

Article 6 septies.

M. le président. « Art. 6 septies. — Le droit de résiliation et le droit de non-renouvellement du contrat prévus aux articles 6 bis et 6 ter de la présente loi ne peuvent être exercés à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans qu'après refus de la troisième offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses ressources, situé dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 49-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

« Le locataire ne peut se prévaloir des dispositions du présent article que si l'impôt sur le revenu auquel il est assujéti au cours de l'année la plus récente n'excède pas 1 000 F. Ce plafond est révisé chaque année à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, dans les mêmes conditions que celles fixées pour l'accès au bénéfice du livret d'épargne populaire.

« L'âge du locataire et le montant de son impôt sur le revenu sont appréciés à la date de la notification du congé.

« Toutefois, les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans à la date de la notification du congé. »

La parole est à M. Clément, inscrit sur l'article.

M. Pascal Clément. Cet article 6 septies, que le groupe de l'union pour la démocratie française votera, est une illustration de la philosophie qui nous anime en matière immobilière, puisque l'on a voulu nous faire passer pour des libéraux à tous crins, favorables à la non régulation du marché.

Le système libéral nous paraît préférable à tout autre système, nous considérons, bien évidemment, que des correctifs doivent lui être apportés.

Ainsi, à cet article, partageons-nous le souci du Sénat d'empêcher que des personnes âgées de plus de soixante-dix ans, et imposées sur le revenu pour une somme inférieure à 1 000 francs, ne reçoivent un congé, sans qu'il leur ait été proposé par trois fois un logement de remplacement. Toutefois, nous voterons l'amendement de la commission tendant à porter le plafond d'imposition à 2 500 francs.

En adoptant cette disposition, le Sénat a manifesté sa préférence pour le système libéral, tout en se montrant sensible aux problèmes sociaux et humains.

La position de mon groupe — et j'insiste sur ce point — a toujours été de maintenir un équilibre entre une certaine fluidité du marché et la protection des plus démunis, à savoir les personnes âgées, qui pourraient souffrir d'un libéralisme absolu et trop radical.

M. le président. Je suis saisi de deux amendements quasi identiques n° 23 corrigé et 155 pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 23 corrigé, présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur est ainsi rédigé :

« A la fin de la première phrase du deuxième alinéa de l'article 6 septies substituer aux mots : « mille francs », les mots : « 2 500 francs ».

L'amendement n° 155, présenté par MM. Le Meur, Ducloné, Jans, Mme Horvath, M. Combasteil et les membres du groupe communiste, est ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 6 septies substituer aux mots : « mille francs » les mots : « 2 500 francs ».

La parole est à M. le rapporteur pour soutenir l'amendement n° 23 corrigé.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je laisse le soin à M. Combasteil de défendre cet amendement.

M. le président. La parole est à M. Combasteil.

M. Jean Combasteil. Nous nous félicitons que cet article 6 septies introduise une disposition favorable aux personnes âgées, répondant ainsi au souhait du groupe communiste et notamment de mon ami Guy Ducloné.

Cet amendement tend à augmenter le nombre des locataires âgés aux revenus modestes qui pourront bénéficier du maintien dans les lieux. Le système, qui est proposé par le Sénat, s'appliquerait à environ deux millions de personnes âgées, mais parmi elles figurent, bien entendu, de très nombreux propriétaires ou locataires d'I.L.M. ou locataires du secteur couvert par la loi de 1948 qui n'ont pas besoin d'être protégés.

Le plafond de 1 000 francs d'impôts retenu par le Sénat correspondait à des revenus très modestes, c'est-à-dire moins de 3 000 francs pour une personne seule et de 3 500 francs pour un couple. Nous proposons de le porter à 2 500 francs, ce qui correspond à un revenu mensuel d'une fois et demie le S.M. I. C.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. L'augmentation proposée me paraît judicieuse, car elle vise à protéger des personnes qui le sont souvent bien mal, c'est-à-dire des personnes qui ont travaillé et cotisé toute leur vie, mais qui perçoivent des revenus relativement modestes, sans être toutefois ce que l'on appelle des assistés.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. L'Assemblée, en première lecture, avait déjà eu à débattre d'une proposition identique émanant de M. Le Meur. Le Gouvernement, afin de

se donner le temps de la réflexion, s'était engagé à déposer au Sénat un texte sur les personnes âgées, ce qui a été fait. Le débat s'est d'ailleurs engagé sur quatre propositions dont il était difficile de mesurer très exactement les conséquences. Nous savions seulement que nous voulions nous prémunir de certains risques.

Notre première préoccupation était de savoir si les bailleurs éventuels ne se défendraient pas en écartant les personnes âgées, sous prétexte qu'ils les considéreraient comme protégées indéfiniment.

Notre deuxième préoccupation portait sur le nombre de personnes à protéger et sur les effets que cela pourrait avoir sur l'ensemble du marché.

Sur deux millions de personnes de plus de soixante-dix ans, plus de la moitié sont des locataires; les deux tiers ont de très faibles revenus, mais, ainsi que l'a indiqué M. Combasteil, certaines d'entre elles bénéficient du régime de la loi de 1948 ou de la législation sur les H. L. M. Reste le secteur libre. Si le plafond est fixé à 1 000 francs d'impôts — référence adoptée pour bénéficier du livret rose — l'article 6 septies intéressera 380 000 locataires du secteur libre; et s'il est porté à 2 500 francs, cet article concernera 440 000 personnes. Cette différence est tout à fait modérée et n'a pas d'effet d'entraînement redoutable.

Dans ces conditions, le Gouvernement peut raisonnablement se rallier à l'amendement.

M. le président. La parole est à Mme Missoffe.

Mme Hélène Missoffe. Le groupe du rassemblement pour la République est satisfait de cet article 6 septies qui protège les personnes âgées. D'après les indications fournies par M. le ministre, cette protection concernera relativement peu de personnes et ne sera donc pas une entrave au marché immobilier. Par conséquent, nous voterons cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 23 corrigé. (L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 155 de M. Le Meur se trouve satisfait.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 6 septies, modifié par l'amendement n° 23 corrigé.

(L'article 6 septies, ainsi modifié, est adopté.)

Article 7.

M. le président. « Art. 7. — Le locataire n'a le droit ni de céder le contrat de location, ni de sous-louer, sauf accord exprès et écrit du bailleur.

« Les dispositions des articles 4, 5 et 6 ne sont pas applicables au contrat de sous-location; le sous-locataire ne peut non plus invoquer le bénéfice des dispositions des articles 6 ter et 6 quater. »

La parole est à M. Combasteil, inscrit sur l'article.

M. Jean Combasteil. Le deuxième alinéa de cet article dû au Sénat nous inquiète beaucoup, dans la mesure où il pourrait favoriser les sous-locations, alors qu'elles sont rares à l'heure actuelle, et qu'il pourrait même constituer un moyen de détourner ou de contourner la loi. Quoi de plus facile, en effet, pour un propriétaire, que de consentir sur un immeuble entier un bail principal à un homme connu de lui, afin qu'il sous-loue ensuite chaque appartement pour des durées très courtes et à n'importe quel prix ! Fort heureusement, l'amendement n° 120 du Gouvernement corrige ce système particulièrement nocif à nos yeux.

Quant à l'amendement n° 24 de la commission des lois, il dispose que le montant du loyer des locaux sous-loués ne pourra excéder celui du loyer payé par le locataire principal. En cas de sous-location totale, cette solution est parfaitement acceptable. En revanche, s'il s'agit d'une sous-location partielle concernant, par exemple, une pièce d'un appartement de quatre pièces, rien n'empêche le locataire principal d'exiger pour cette seule pièce un loyer d'un montant égal ou sensiblement égal à celui de l'appartement entier.

En résumé, nous retirons notre amendement n° 141 de suppression du second alinéa de cet article, mais nous ne voterons l'article 7 que si l'amendement n° 120 du Gouvernement est adopté par l'Assemblée. Enfin, nous voterons contre l'amendement n° 24 de la commission, tout au moins dans sa rédaction actuelle.

M. le président. MM. Le Meur, Ducoloné, Jans, Mme Horvath, M. Combasteil et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement n° 141 ainsi rédigé :

« Supprimer le second alinéa de l'article 7. »

Cet amendement vient d'être retiré par M. Combasteil.

Le Gouvernement a présenté un amendement n° 120 ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 7, après les mots : « au contrat de sous-location ; », insérer les mots : « toutefois celui-ci doit être conclu pour une durée égale à celle restant à courir pour le contrat de location du locataire principal. Le contrat de sous-location est renouvelé à la demande du sous-locataire dans les mêmes conditions que celles du contrat de location et jusqu'au terme de celui-ci. »

La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. M. Combasteil vient de faire allusion à cet amendement.

Si le locataire ne peut céder plus de droits qu'il n'en détient, selon les principes généraux du droit, obligation doit également lui être faite d'assurer au sous-locataire la même protection que celle dont il bénéficie lui-même. Tel est l'objet de l'amendement n° 120 du Gouvernement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je n'ai rien à ajouter à cette explication.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 120.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 24 ainsi rédigé :

« Compléter l'article 7 par le nouvel alinéa suivant :

« Le montant du loyer des locaux sous-loués ne peut excéder le loyer du logement principal. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement de la commission tend à plafonner le loyer des locaux sous-loués, toujours en vertu du principe que l'on ne peut céder plus de droits que l'on n'en détient. Le montant du loyer des locaux sous-loués ne peut donc excéder celui du logement principal.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je me rallie volontiers à cet amendement n° 24, mais afin de préciser qu'il ne vise pas les cas dans lesquels une partie seulement du logement est sous-loué, je propose de le sous-amender en ajoutant après le mot : « excéder », les termes « par mètre carré de surface habitable », de façon qu'il n'y ait pas d'équivoque.

M. le président. Je viens en effet d'être saisi par le Gouvernement d'un sous-amendement n° 172 ainsi rédigé :

« Dans l'amendement n° 24, après le mot : « excéder », insérer les termes : « par mètre carré de surface habitable ». »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cette précision me paraît logique.

M. le président. La parole est à M. Combasteil.

M. Jean Combasteil. La proposition de M. le ministre répond à l'objection que nous avons soulevée. Nous l'approuvons.

M. le président. La parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. Je partage la finalité de la proposition de M. le ministre, mais je ne suis pas certain que sur le plan juridique elle offre toute garantie nécessaire.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. En effet, il conviendrait peut-être d'en revoir la formulation.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 172 du Gouvernement.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 24, modifié par le sous-amendement n° 172.

(L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 7, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 7, ainsi modifié, est adopté.)

Article 7 bis.

M. le président. « Art. 7 bis. — En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1751 du code civil, 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.

« Lors du décès du locataire, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 832, alinéas 6 et 7, du code civil, le contrat de location est transféré aux ascendants, descendants, concubin notoire ou personnes à charge qui vivaient effectivement avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

« En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

« A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résolu, de plein droit, par le décès du locataire. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 25 ainsi rédigé :

« A la fin du premier alinéa de l'article 7 bis, substituer aux mots : « au cours de l'année qui a précédé », les mots : « depuis au moins un an à la date de ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement tend à préciser la rédaction de l'article, afin qu'il n'y ait pas d'ambiguïté.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Cette précision nous paraît acceptable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 25.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 7 bis, modifié par l'amendement n° 25.

(L'article 7 bis, ainsi modifié, est adopté.)

Article 8.

M. le président. « Art. 8. — Le congé est notifié au bailleur ou au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier de justice.

« Le délai de préavis est de trois mois ; toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut notifier son congé au bailleur en observant un délai de préavis réduit à un mois. Le délai de préavis court à compter du premier jour du mois suivant la réception de la lettre recommandée ou la signification de l'acte d'huissier.

« A peine de nullité, le congé notifié par le bailleur ou celui notifié par le locataire en application de l'article 5, second alinéa, indique le motif allégué : lorsqu'il est donné dans les conditions prévues à l'article 6 bis, le congé doit en outre mentionner les nom, prénoms et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que le lien de parenté avec le bailleur ou son conjoint.

« La notification du congé par le bailleur dans les conditions prévues à l'article 6 bis ne fait pas obstacle à la prorogation du contrat de location, par accord exprès entre les parties pour une durée déterminée et non renouvelable qui ne peut excéder un an.

« Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pendant le temps qu'il occupe réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur. »

M. Claude Wolff a présenté un amendement n° 113 corrigé ainsi rédigé :

« Au début du deuxième alinéa de l'article 8, après les mots : « trois mois », insérer les mots : « à compter du premier jour du mois suivant ».

Cet amendement n'est pas soutenu.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 26 ainsi rédigé :

« Dans le cinquième alinéa de l'article 8, substituer aux mots : « pendant le temps qu'il occupe », les mots : « pour le temps où il a occupé ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement est purement rédactionnel.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. La formulation nous paraît meilleure.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 26.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 8, modifié par l'amendement n° 26.
(L'article 8, ainsi modifié, est adopté.)

Article 9.

M. le président. « Art. 9. — Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :

« — de payer le loyer et les charges récupérables, dûment justifiées, aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en a fait la demande ;

« — d'user paisiblement de la chose louée suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location ;

« — de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

« — de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

« — de ne pas transformer sans l'accord exprès et écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements : le bailleur peut, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

« — de souffrir la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du code civil ;

« — de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en vertu de la loi en sa qualité de locataire. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 9.

(L'article 9 est adopté.)

Article 10.

M. le président. « Art. 10. — Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

« — de délivrer au locataire le logement en bon état de réparations de toute espèce et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;

« — d'assurer la jouissance paisible du logement et de garantir le locataire contre les vices ou défauts, qui en empêchent l'usage, quand même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de location, sans préjudice de l'application du second alinéa de l'article 1721 du code civil ;

« — d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;

« — de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 27 ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 10, après les mots : « de toute espèce », insérer les mots : « autres que locatives. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. L'article 10 détermine les obligations incombant au bailleur. L'amendement n° 27 tend à les préciser, afin de ne pas interdire la location de logement qui ne seraient pas en parfait état. Il est en effet de pratique courante de passer des contrats avec possibilité pour le locataire, moyennant certains avantages, d'améliorer le logement.

Cela dit, au moment même où je défends cet amendement, je me demande s'il ne risque pas d'inciter le bailleur à ne pas délivrer un local en parfait état, même sans aucune contrepartie pour le locataire.

En déposant un tel amendement, mon objectif était de ne pas faire obstacle à certains arrangements qui interviennent couramment, et qui sont tout à fait acceptables, entre locataires et bailleurs.

Peut-être que quelques précisions de la part de M. le ministre permettront de clarifier le problème. Mais, pour l'instant, je me demande si cette disposition ne risque pas de se retourner contre le locataire.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le rapporteur de la commission des lois a perçu lui-même les risques que comporte l'amendement de la commission.

Il serait en effet peu convenable qu'un nouveau locataire ait à supporter, par exemple, le coût de réparations qui auraient dû être effectuées par le locataire précédent, ce qui, dans certains cas, pourrait correspondre d'ailleurs à une majoration déguisée du loyer, le bailleur pouvant à la fin du contrat imposer, en vertu de l'article 9, la réalisation de ces réparations. Or, par le biais de cette formule, ce risque serait introduit.

En outre, le bailleur pourrait retenir au locataire précédent des sommes versées au titre du dépôt de garantie sans pour autant être tenu de procéder aux réparations locatives.

De plus, il ne serait pas normal d'encourager les bailleurs à donner en location des logements dont les équipements seraient en mauvais état de fonctionnement ou générateurs de gaspillage. C'est l'exemple des fuites d'eau qui vient immédiatement à l'esprit. Il me semble que la précaution que l'on a voulu prendre peut se retourner contre ceux qu'on voudrait protéger.

M. le président. La parole est à Mme Missoffe.

Mme Hélène Missoffe. L'article 10 pose le problème des locaux vacants.

Il est évident que si le bailleur fait exécuter des travaux de modernisation importants, il se trouve obligé d'augmenter le loyer : la nouvelle quittance sera donc différente de la précédente. Faute de prévoir cette possibilité d'augmentation, nous nous engagerions dans une voie fâcheuse car les locaux loués resteraient en l'état et ne seraient pas modernisés.

Si le locataire fait effectuer lui-même les travaux, à la place du bailleur, il essaiera ensuite d'obtenir une reprise.

Il faut bien considérer que les bailleurs ne peuvent envisager d'engager des frais sans être assurés qu'ils seront remboursés des travaux qu'ils auront effectués par une augmentation de loyer.

M. le président. La parole est à Mme Horvath.

Mme Adrienne Horvath. Nous voterons contre l'amendement n° 27 qui tend à restreindre les obligations principales du bailleur et notamment celle qui lui est faite de délivrer un logement en bon état au nouveau locataire.

Autant on peut considérer qu'il est normal qu'un locataire en cours de bail ait l'obligation de procéder aux réparations qui lui incombent, autant il nous semble indispensable qu'à l'entrée

dans les lieux le nouveau locataire puisse prétendre à un logement correct dans lequel il n'aurait pas à supporter des réparations consécutives à l'usage du logement par le précédent locataire.

Le dépôt de garantie permet précisément au bailleur de procéder à la remise en état de la chose louée, en cas de dégradations du fait du locataire qui s'en va. Il n'y a donc pas lieu d'imposer au nouveau locataire de supporter les réparations locatives.

Voilà pourquoi nous proposons qu'il ne soit pas fait de distinction, s'agissant de l'obligation du bailleur de délivrer le logement en bon état, entre les réparations locatives et celles qui ne le sont pas.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 27.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur, ont présenté un amendement n° 28 ainsi rédigé :

« Compléter l'article 10 par le nouvel alinéa suivant :

« — d'informer le locataire de toute diminution des services rendus. »

Sur cet amendement, MM. Le Meur, Ducloné, Jaus, Mme Horvath, M. Combasteil et les membres du groupe communiste ont présenté un sous-amendement n° 142 ainsi rédigé :

« Dans l'amendement n° 28, après le mot : « locataire », substituer au mot : « de », les mots : « avant toute modification de la chose louée ou ». »

La parole est à Mme Horvath, pour soutenir le sous-amendement n° 142.

Mme Adrienne Horvath. Il s'agit de revenir au texte adopté en première lecture par l'Assemblée. Il est important que les locataires soient informés avant la modification des services rendus.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je me suis expliqué en ce qui concerne l'amendement n° 28 lui-même et je précise que la commission a rejeté le sous-amendement n° 142.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 28 et le sous-amendement n° 142 ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement n'est favorable ni à l'amendement ni au sous-amendement pour des raisons qui vont d'ailleurs dans le sens des préoccupations de leurs auteurs.

Si l'amendement n° 28, était adopté, cela sous-entendrait que le bailleur pourrait unilatéralement résilier un contrat ou déroger aux obligations qui lui incombent en application des autres dispositions de l'article 10. Telle n'est pas précisément l'interprétation qui est la nôtre. Il ne nous semble dès lors pas possible de modifier les termes du contrat sans accord du bailleur et du locataire. Il ne s'agit donc plus d'un problème d'information, mais d'un problème d'accord. Le texte qui vous vient du Sénat me paraît mieux convenir que la rédaction que proposent le sous-amendement et l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 142.
(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 28, modifié par le sous-amendement n° 142.
(L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole?...
Je mets aux voix l'article 10, modifié par l'amendement n° 28, modifié.
(L'article 10, ainsi modifié, est adopté.)

Article 11.

M. le président. « Art. 11. — Lorsque le locataire en fait la demande, le bailleur est tenu de remettre une quittance ou, si le locataire effectue un paiement partiel, un reçu.

« La quittance ou le reçu portent le détail des sommes versées par le locataire, distinguant le loyer, le droit de bail et les autres charges et mentionnent l'imputation que le locataire a déclaré donner au paiement effectué, conformément à l'article 1253 du code civil. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 29 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article II :

« Le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance ou de délivrer reçu précisant l'imputation que le locataire a déclaré donner à ce règlement, conformément à l'article 1253 du code civil, à l'occasion de tout règlement qu'il reçoit.

« La quittance ou le reçu porteront le détail des sommes versées par le locataire, distinguant : le loyer, le droit de bail et les autres charges. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Par cet amendement, nous réintroduisons l'obligation de remettre quittance ou de délivrer reçu, alors que le texte du Sénat ne prévoit la remise de ces documents que « lorsque le locataire en fait la demande... ».

On peut nous rétorquer que le système du Sénat est plus simple parce que le locataire ne voudra par forcément obtenir une quittance. Il nous paraît au contraire fondamental que s'instaure dans les mœurs, s'agissant des rapports entre les locataires et les bailleurs, l'obligation systématique de délivrer ces documents car celle-ci assure une protection efficace du locataire.

L'expérience que l'on peut avoir des conflits entre locataires et bailleurs démontre que cette information, régulière et systématique, est essentielle.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est assez réservé sur cette formulation qui lui paraît manquer de souplesse. Toutefois, il s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. La parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. Les dispositions votées par le Sénat répondent à un souci de simplification. Le Gouvernement, si j'ai bonne mémoire, s'en était déjà remis à la sagesse du Sénat. Je souhaite qu'à son tour l'Assemblée réponde à l'appel du ministre.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 29.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 11.

Article 12.

M. le président. « Art. 12. — Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties, lors de la remise des clés au locataire et lors de la restitution de celles-ci.

« A défaut, et huit jours après la mise en demeure restée sans effet, l'état des lieux est établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée.

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

« Un exemplaire de l'état des lieux est remis à chaque partie.

« Dans tous les cas, les frais sont supportés par moitié par les deux parties.

« S'il n'a pas été fait d'état des lieux lors de la remise des clés au locataire, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne s'applique pas. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement n° 30 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début de l'avant-dernier alinéa de l'article 12 :

« Dans le cas où l'état des lieux est établi par huissier de justice, les frais... » (Le reste sans changement.)

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement tend à ne faire partager les frais de l'état des lieux que dans le cas où il est établi par huissier, c'est-à-dire dans le cas où un problème se pose véritablement.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement accepte cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 30.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 12, modifié par l'amendement n° 30.
(L'article 12, ainsi modifié, est adopté.)

Article 13.

M. le président. « Art. 13. — Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution par le locataire de ses obligations locatives, il ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal. 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, par application de l'article 9, deuxième alinéa, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

« Il est restitué dans un délai maximum de trois mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

« Le dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'une révision au cours du contrat de location. Le montant du dépôt de garantie peut être actualisé par le bailleur lors du renouvellement du contrat dans la même proportion que le prix du loyer.

« A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêché des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire. »

La parole est à M. Combasteil, inscrit sur l'article.

M. Jean Combasteil. L'article 13, qui traite du dépôt de garantie, me donne l'occasion de préciser la position du groupe communiste.

Sur le fond, il s'avère le plus souvent que l'obligation faite au locataire de verser à l'entrée dans un logement l'équivalent de deux mois de loyer, plus éventuellement un mois de loyer d'avance, est une charge extrêmement lourde, notamment pour les jeunes ménages qui s'installent.

Que dire, de plus, d'une disposition par laquelle le locataire voit son dépôt de garantie fondre au fil des mois avec l'inflation ?

Ce dépôt de garantie n'est pas pour autant perdu pour tout le monde : le bailleur, en particulier lorsqu'il s'agit d'un propriétaire disposant d'un patrimoine important, s'emploiera activement à faire fructifier cette masse d'argent frais mise à sa disposition tout à fait gratuitement.

Un calcul simple montre qu'au terme de quelques années, le bailleur a, de ce fait, la possibilité de récupérer, par des placements judicieux, l'équivalent de ce dépôt de garantie.

En outre, comme le stipule la rédaction du Sénat, trois mois après le départ du locataire, le propriétaire sera tenu de verser des intérêts au locataire sur le seul solde restant dû après les déductions d'usage du dépôt de garantie.

Ce mécanisme ne nous semble guère satisfaisant. Nous souhaitons que le Gouvernement, comme la majorité de cette assemblée, n'en reste pas là pour l'avenir.

Ces constatations nous avaient d'ailleurs conduits à proposer en première lecture un schéma différent, selon lequel le locataire aurait à verser le dépôt de garantie sur un compte bloqué, ouvert à son nom, et produisant intérêt en sa faveur.

Outre un effet de moralisation par rapport aux pratiques actuelles, ce système aurait l'avantage de permettre au locataire de sauvegarder la valeur de la somme qu'il avance. Nous avions également indiqué que les pouvoirs publics pouvaient trouver dans cette formule une source de financement susceptible d'être restituée à la collectivité sous forme d'aide au logement social, par exemple.

Nous souhaitons donc, monsieur le ministre, que cette formule soit rapidement soumise à l'examen des parties prenantes dans le domaine du logement et que cette solution, ou une solution analogue, puisse rapidement aboutir.

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement, n° 31, ainsi rédigé :

« Au début du deuxième alinéa de l'article 13, substituer aux mots : « trois mois », les mots : « deux mois ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit de ramener de trois mois à deux mois le délai de restitution du dépôt de garantie.

Nous avons déjà eu un long débat à ce sujet et chacun a compris pourquoi le délai d'un mois initialement proposé a dû être allongé : pour le calcul, il est nécessaire d'être en possession de certains documents.

La commission vous propose une position moyenne.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est favorable, comme il l'a toujours été, au délai de deux mois.

M. le président. La parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. Je souhaite, pour ma part, que le délai de trois mois soit maintenu.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 31.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. le Meur ont présenté un amendement, n° 32, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le troisième alinéa de l'article 13 :

« Le montant du dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'une révision ni au cours du contrat de location, ni lors du renouvellement de ce contrat. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. En ce qui concerne la réactualisation du dépôt de garantie, la commission souhaite s'en tenir à l'équilibre réalisé par les accords Delmon : pas d'intérêts pour le locataire et pas de possibilité de réactualisation pour le bailleur.

On objectera qu'à l'issue d'une période de six ans, le problème de la réactualisation du dépôt de garantie peut se poser, car ce dépôt a perdu de sa valeur. Mais cet argument n'est pas totalement satisfaisant dans la mesure où, au bout de six ans, le contrat a acquis une certaine stabilité ; le dépôt de garantie, même s'il garde son utilité, perd alors une partie de sa raison d'être.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Avis favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 32.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 13, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 13, ainsi modifié, est adopté.)

Article 14.

M. le président. « Art. 14. — Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

« — des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

« — des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;

« — du droit de bail et des taxes locatives qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

« La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat, sans préjudice des dispositions de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 10 de la loi n° 81-1161 du 30 décembre 1981 relative à la modération des loyers. »



Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 14.

(L'article 14 est adopté.)

Article 14 bis.

M. le président. « Art. 14 bis. — Les charges récupérables sont exigibles sur justification.

« Elles peuvent donner lieu au versement de provisions qui doivent faire l'objet d'une régularisation annuelle. Toute modification du montant d'une provision doit être accompagnée de la communication des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation et d'un état prévisionnel des dépenses.

« Un mois avant l'échéance de la demande de paiement ou de la régularisation annuelle, le bailleur adresse au locataire un décompte par catégorie de charge ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires de ce bailleur.

« Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, le syndic est tenu de mettre à la disposition des copropriétaires bailleurs les informations mentionnées au précédent alinéa avant l'ouverture du délai prévu audit alinéa, à charge pour eux de les porter à la connaissance de leurs locataires.

« Pendant le mois suivant la notification du décompte prévu au deuxième alinéa ci-dessus, les pièces justificatives, notamment les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire de chacune des catégories de charges pour le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments d'habitation concernés sont tenus par le bailleur à la disposition des locataires. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur et M. Le Meur ont présenté un amendement n° 33 ainsi rédigé :

« I. Compléter le troisième alinéa de l'article 14 bis par les nouvelles dispositions suivantes :

« Il communique également les quantités consommées et les prix unitaires de ces consommations pour le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments d'habitation concernés. Les modalités d'application du présent alinéa sont fixées par décret. »

« II. En conséquence, dans le dernier alinéa de cet article, substituer aux mots : « les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire de chacune des catégories de charges pour le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments d'habitation concernés », les mots : « et les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. L'intérêt principal de cet amendement est d'imposer au bailleur la communication des renseignements relatifs aux quantités consommées et aux prix unitaires de ces consommations, le Sénat proposant une simple mise à disposition.

Je comprends parfaitement la motivation de la Haute assemblée. Il y a là encore une volonté de simplifier les rapports et d'éviter des complications. Mais vous savez aussi bien que moi que nombre de conflits surgissent justement par manque d'information dans ce domaine, le locataire ayant l'impression de ne pas disposer de tous les éléments d'appréciation. A partir du moment où, systématiquement, le locataire obtiendra cette information et sera à même de se rendre compte que les sommes, souvent importantes, et parfois en forte augmentation, qui lui sont demandées ont une justification, un certain nombre de conflits seront évités ; l'état d'esprit qui doit présider aux rapports entre les locataires et bailleurs en sera modifié dans un sens très positif. Au moins les choses seront-elles claires et, je le répète, dans l'intérêt des uns et des autres, la contrainte technique étant au demeurant légère.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement ne peut qu'être favorable à une disposition qu'il avait souhaitée.

M. le président. La parole est à M. Alain Richard.

M. Alain Richard. Je vous prie de m'excuser de ne pas avoir présenté en commission cette petite observation de terminologie. En matière de communication de documents, je signale que,

ordinairement, « communiquer » signifie mettre à la disposition et, le cas échéant, donner copie sur demande, alors que « tenir à disposition » veut simplement dire rendre consultable sur place.

Il me semble que ce qui est important, sur le plan de la commodité pratique, notamment dans le cas des grands ensembles, c'est de tenir à disposition, de rendre consultables sur place les documents comptables, les factures, les pièces justificatives.

En revanche, en ce qui concerne les contrats d'entretien qui posent souvent des problèmes d'interprétation et que les locataires peuvent souhaiter consulter à domicile, à tête reposée, il serait peut-être préférable de parler de communication.

Je fais simplement cette observation pour qu'il soit entendu que nous n'avons pas voulu donner un sens rigide aux termes de « communiquer » ou « tenir à disposition ». Peut-être pourrions-nous lever ces incertitudes de termes en commission mixte paritaire ?

M. le président. Vous ne souhaitez pas sous-amender l'amendement n° 33, monsieur Alain Richard ?

M. Alain Richard. Je préfère ne pas improviser, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 33.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 34 ainsi libellé :

« Après les mots : « sont tenus », rédiger ainsi la fin du dernier alinéa de l'article 14 bis : « à la disposition des locataires par le bailleur ou, en cas de copropriété, par le syndic ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement tend à réintroduire l'obligation, pour le syndic, de mettre certains documents qui sont normalement en sa possession à la disposition du locataire.

Je crois qu'il s'agit d'un amendement réaliste, de bon sens et de simplification, même si peut se poser — et à cet égard je comprends la démarche intellectuelle des sénateurs — le problème du lien juridique, dans le cadre du rôle qui est assigné aux gestionnaires. Je crois que nous devons avoir ici une attitude pragmatique.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement accepte cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 34.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole?...
Je mets aux voix l'article 14 bis, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 14 bis, ainsi modifié, est adopté.)

Article 15.

M. le président. Le Sénat a supprimé l'article 15.

Article 16.

M. le président. « Art. 16. — Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer et de ses accessoires aux termes convenus ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

« Le juge statuant en la forme des référés, saisi par le locataire à peine de forclusion avant l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, peut accorder au locataire des délais de paiement dans les termes de l'article 1244 du code civil. L'ordonnance du juge détermine les délais et les modalités de règlement des loyers et accessoires impayés.

« Les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus pendant le cours des délais ainsi octroyés. Si le locataire se libère selon les délais et modalités fixés par le juge,

la clause de résiliation est réputée n'avoir jamais joué ; dans le cas contraire, la clause de résiliation de plein droit reprend ses effets.

« Les délais et modalités de paiement ainsi accordés ne peuvent suspendre l'exécution du contrat de location et notamment le paiement du loyer et de ses accessoires. Les délais accordés par le juge pour une même dette ne peuvent excéder le maximum d'un an prévu à l'article 1244 du code civil.

« Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, en caractères très apparents, les dispositions du présent article. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 35 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 16 :

« Toute clause insérée dans le contrat de location prévoyant la résiliation de plein droit pour défaut de paiement des loyers ou des charges aux échéances convenues ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

« A défaut de se libérer de sa dette dans le délai d'un mois précité, le locataire doit, pour bénéficier des dispositions du présent article, saisir le juge avant l'expiration dudit délai.

« Le juge peut, en considération des situations économiques des parties, accorder au locataire des délais de paiement renouvelables qui ne sauraient excéder deux années et suspendre les effets de la clause de résiliation de plein droit. Il détermine dans sa décision les modalités de règlement des loyers et charges impayés.

« La même faculté est ouverte au juge dans le cadre d'une action en résiliation du contrat fondée sur le non-paiement du loyer ou des charges.

« Si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée n'avoir jamais joué.

« Les délais et modalités de paiement ainsi accordés par le juge ne peuvent suspendre l'exécution du contrat de location et notamment le paiement des loyers et des charges.

« Le commandement doit reproduire, à peine de nullité, en caractères très apparents les dispositions du présent article. »

Sur cet amendement, le Gouvernement a présenté un sous-amendement n° 162 ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'amendement n° 35, après le mot : « charges », insérer les mots : « dûment justifiées ». La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement accepte d'ores et déjà l'amendement n° 35, mais il souhaite le sous-amender par souci de coordination avec l'article 14 bis du projet de loi.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour défendre l'amendement n° 35 et donner l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 162.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. L'amendement n° 35 relance un vieux débat. La commission souhaite porter à deux ans, au lieu d'un an, comme le propose le Sénat, le délai de paiement accordé aux locataires par le juge.

La commission estime qu'il faut s'adapter aux réalités actuelles, surtout si l'on veut — mais je ne reprendrai pas le débat que nous avons eu en première lecture — donner un caractère incitatif à cet article 16. En effet, si le locataire ne respecte pas ses obligations durant cette période, la sanction immédiate est toujours possible sans attendre l'expiration des deux ans. Voilà pour ce qui est de la crainte qui a été exprimée d'une durée trop longue du bail. Ainsi sera accordée au juge une plus grande souplesse pour apprécier la réalité, compte tenu de la législation existante.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable.

M. le président. La parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. Sans vouloir prolonger le débat ni entreprendre à nouveau une discussion qui sera sans doute reprise en commission mixte paritaire, je souhaiterais que le rapporteur

ou M. le ministre nous expliquent pourquoi le texte qu'a adopté le Sénat et qui a introduit des améliorations sensibles par rapport à la rédaction initiale n'a pas emporté leur adhésion.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je pensais avoir déjà donné toutes les précisions sur ce délai de deux ans, mais je puis les répéter.

Le Sénat a réduit à un an le délai qui sera accordé par le juge pour le paiement d'une même lettre. Le délai de deux ans nous a paru mieux correspondre à la réalité. D'une part, et vous le savez très bien, on peut, dans certains cas, accorder des délais supérieurs à un an. D'autre part, si on ne le fait pas, risque de se poser le problème de l'occupation sans titre, ce qui ne règle rien.

Le chômage, le dénuement matériel, même provisoires, peuvent très bien se prolonger au-delà d'un an. Alors, prévoir artificiellement cette durée est d'autant moins une bonne chose que cela peut conduire, à la limite, à multiplier les cas d'application de l'article 17, ce qui n'est pas *a priori* la meilleure solution. Un délai de deux ans est donc raisonnable et surtout — je le répète, monsieur Tiberi, c'est cela mon argument essentiel — il correspond aux nombreuses situations que nous connaissons.

Comme moi, vous savez les problèmes que posent les délais accordés par les juges. Je crois pouvoir vous dire sans trop me tromper — je n'ai fait ni sondage ni statistique — que, dans la plupart des cas, ils se situent entre un an et un an et demi.

De deux choses l'une :

Ou bien le locataire n'est pas à même, en dépit des délais qui lui sont accordés, de faire face, et nous tombons soit dans un cas dont nous avons discuté précédemment, parce qu'il est de bonne foi, soit dans le cadre de l'article 17.

Ou bien il est incité à payer parce qu'il sait — et c'est cela l'originalité de l'article 16 — que, s'il joue le jeu, un nouveau délai pourra lui être accordé. Nous aurons alors eu raison de lui accorder un délai un peu plus long qui, je le répète, correspond en général à la durée moyenne des situations visées par cet article.

En résumé, et en m'excusant d'être un peu long, mais c'est vous-même qui m'avez relancé, monsieur Tiberi, c'est le pragmatisme qui nous a conduits à choisir ce délai de deux ans, avec toutes les garanties que j'ai exposées tout à l'heure en cas de mauvaise foi ou de non-respect du contrat; mais c'est là un autre problème, celui que tend à régler l'article 17, dont il faut d'ailleurs, à mon sens, limiter la portée.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 162. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 35, modifié par le sous-amendement n° 162. (L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 16.

Article 16 bis.

M. le président. Le Sénat a supprimé l'article 16 bis.

MM. Le Meur, Ducoloné, Jans, Mme Horvath, M. Combasteil et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement n° 156 ainsi rédigé :

« Rétablir l'article 16 bis dans le texte suivant :

« Le premier alinéa de l'article 819 du code de procédure civile est complété par la phrase suivante :

« Toutefois, en ce qui concerne les locaux mentionnés à l'article 2 de la loi n° _____ du _____, cette faculté doit être exercée avec la permission du juge. »

La parole est à M. Combasteil.

M. Jean Combasteil. Cet amendement tend à rétablir l'article 16 bis qui soumettait, comme vous le savez, la saisie-gagerie à l'autorisation du juge.

Au cours de la discussion générale, mon ami Daniel Le Meur soulignait ce matin combien cette pratique est jugée par nous scandaleuse et digne d'un autre âge. Je n'y reviens pas.

Mais il interpellerait également ceux qui, au nom du droit, estimaient ne pas pouvoir modifier par la loi une disposition figurant dans des textes réglementaires. Je voudrais, à cet

égard, reprendre à mon compte l'excellente argumentation que mon ami Charles Ledermann a développée au Sénat. En effet, la commission des lois des deux assemblées a objecté que l'article 819 du code de procédure civile qui est en cause et, plus généralement, les règles de cette matière appartiennent au domaine réglementaire. Or, il semble bien que cette répartition suscite chez les praticiens du droit, de très sérieuses inquiétudes.

C'est ainsi que, dans le précis Dalloz de procédure civile, on peut lire : qu'« abandonner au règlement le droit judiciaire privé procède de la croyance un peu naïve que les dispositions aménageant le déroulement du procès, fixant la compétence ou limitant l'usage des voies de recours n'ont pas d'incidence directe sur le fond du droit. La forme et le fond sont plus étroitement solidaires qu'on ne l'imagine communément ».

A propos du décret du 9 septembre 1971, qui a justement codifié l'ancien article 819 du code de procédure civile, les professeurs Hébraud et Raynaud, dans une chronique parue dans la *Revue trimestrielle de droit civil* de 1972, constatent que « l'on ne peut que regretter la force mineure donnée à cet énoncé de principes qui, par leur généralité, auraient dû être revêtus d'une valeur législative ».

« Le sentiment naturel auquel cette consécration eût répondu s'accompagne et se corrobore de considérations juridiques ».

Ils poursuivent : « C'est même au regard de notre droit positif actuel qu'une telle matière doit être considérée comme réservée à la loi. Le Tribunal des conflits, dans une décision du 7 décembre 1970, en se référant, à propos des compétences judiciaires et administratives, aux « garanties fondamentales accordées aux citoyens pour l'exercice des libertés publiques — article 34 de la Constitution — invite, *a fortiori*, à y comprendre les principes qui dominent l'appel fait à la justice et son intervention pour reconnaître et sanctionner un droit ».

Or, et c'est la raison pour laquelle nous y sommes fondamentalement attachés, l'article 16 bis relatif à la saisie-gagerie rétablit une des libertés publiques fondamentales, l'inviolabilité du domicile. De tout temps, celle-ci a été considérée comme une liberté individuelle essentielle.

C'était vrai dans la Constitution de 1791, dans la Constitution de l'An III, dans la Constitution du 4 novembre 1848.

Aujourd'hui, le code pénal, dans son article 184, punit la violation de domicile par les officiers de police ou de justice, hors les cas prévus par la loi, et par de simples particuliers — article 194, alinéa 2.

Les seules exceptions, sont les perquisitions domiciliaires ou les arrestations autorisées par un magistrat et certaine procédures relevant du droit fiscal.

L'article 16 bis supprimait une dernière exception particulièrement choquante qui donnait au propriétaire le droit de violer l'intimité du domicile de son locataire en procédant, de plus, à un examen détestable des meubles qui s'y trouvent.

En résumé, monsieur le ministre, il appartient, comme on le voit, aux spécialistes du droit de poursuivre ce débat important. Pour notre part, nous souhaitons, sans doute, qu'il soit poursuivi, mais après l'adoption de notre amendement qui relève, nous semble-t-il, plutôt que d'un débat juridique, d'une décision politique de notre Assemblée, afin qu'il soit mis fin à une situation d'un autre âge.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Monsieur le président, je regrette, comme les éminents juristes qu'a cités M. Combasteil, que les règles de la procédure civile ne relèvent pas du domaine législatif tel que le définit à nouveau l'article 34 de la Constitution.

Alors, de deux choses l'une : ou bien l'Assemblée prend ses responsabilités et accepte de revenir au texte initial. Je n'y vois personnellement aucun inconvénient, je comprends très bien l'argumentation de M. Combasteil et je la partage. Ou bien nous demandons à M. le ministre de nous donner des précisions et toutes les assurances quant à la pratique de la saisie-gagerie.

Pour ma part, je ne trouve pas, en l'état de mes connaissances et de mon raisonnement, de solution satisfaisante à ce problème.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Nous en revenons à un débat juridique qui s'est déjà déroulé et dans cette enceinte et au Sénat. Le Gouvernement ne peut évidemment

qu'être d'accord sur le fond de la proposition de M. Combasteil de subordonner l'exécution de la saisie-gagerie à la permission du juge.

Toutefois, les règles relatives aux voies d'exécution ressortissent au domaine réglementaire, ainsi que l'indique la Constitution à laquelle se référerait à l'instant M. le rapporteur, et inscrire cette disposition dans la loi ne faciliterait sans doute pas leur réforme, toute souhaitable qu'elle me paraisse.

Dans la pratique, d'ailleurs, en cas de difficulté, les huissiers ne manquent pas généralement de saisir le juge. Dans ces conditions, l'obligation qui serait faite de saisir le juge dans tous les cas n'aurait pour conséquence que d'augmenter les frais exposés par les parties et il n'est pas évident que ce soit, en définitive, à leur avantage.

Le Gouvernement est lui aussi partagé quant aux conséquences qui pourraient s'ensuivre dans la pratique et qui pourraient être contradictoires avec l'intention manifestée par les auteurs de l'amendement. C'est pourquoi il s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. La parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. Quel que soit l'intérêt, et il est important, du problème de fond qui vient d'être évoqué, je dois insister sur les arguments d'ordre juridique qui doivent l'emporter et qu'ont rappelés le rapporteur et M. le ministre. Il est des règles de droit auxquelles la commission des lois se soumet — et je m'en réjouis — et auxquelles l'Assemblée doit également se conformer.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 156. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 16 bis demeure supprimé.

Article 17.

M. le président. « Art. 17. — Une loi ultérieure fixera les conditions dans lesquelles le juge pourrait rejeter toute demande tendant à faire constater ou à prononcer la résiliation du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des accessoires, si le locataire de bonne foi se trouve privé des moyens d'existence. Cette loi déterminera notamment les règles d'indemnisation du bailleur, les ressources affectées à cette indemnisation et les modalités du relogement éventuel du locataire. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 36 ainsi rédigé :

« Dans la première phrase de l'article 17, substituer au mot : « accessoires », le mot : « charges ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Nous pensons que le mot : « charges » est plus compréhensible et plus clair pour les usagers.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Nous avons déjà discuté de cette question au Sénat. J'avais fait valoir que le mot « charges » est passé depuis si longtemps dans le langage commun qu'il valait peut-être mieux le conserver. Les sénateurs ont cependant estimé que le mot : « accessoires » était plus suggestif. Leurs arguments ne m'ont pas convaincu. Je pense que la signification du mot « charges » est accessible au citoyen moyen, et il faut de temps en temps penser à lui.

M. Pascal Clément. Bien !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 36. (L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Claude Wolff a présenté un amendement n° 114 ainsi rédigé :

« A la fin de la première phrase de l'article 17, après les mots : « se trouve », insérer le mot : « momentanément ».

Cet amendement n'est pas soutenu.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 17, modifié par l'amendement n° 36. (L'article 17, ainsi modifié, est adopté.)

Article 18.

M. le président. « Art. 18. — Est réputée non écrite toute clause :

« — qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;

« — par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;

« — qui prévoit l'ordre de prélèvement automatique comme unique mode de paiement du loyer ou qui impose au locataire la signature par avance de traiter ou de billets à ordre ;

« — par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible ;

« — qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;

« — par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives ;

« — qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer des prestations stipulées au contrat sans prévoir la diminution correspondante du loyer et de ses accessoires et, le cas échéant, une indemnisation ;

« — qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer ou de ses accessoires dûment justifiés ;

« — qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur de l'immeuble. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 37 ainsi rédigé :

« Après le premier alinéa de l'article 18, insérer le nouvel alinéa suivant :

« — par laquelle le bailleur s'exonère de la responsabilité de son fait personnel ou du fait des personnes dont il doit répondre : »

Sur cet amendement, MM. Le Meur, Ducloné, Jans, Mme Horvath, M. Combasteil et les membres du groupe communiste ont présenté un sous-amendement n° 143 ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 37 par les mots : « ou des choses dont il a la garde ».

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 37.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Le Sénat avait supprimé cet alinéa. Il a paru important à la commission de le rétablir.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. La parole est à Mme Horvath, pour défendre le sous-amendement n° 143.

Mme Adrienne Horvath. Dans les clauses d'un contrat de location, un propriétaire ne doit pas pouvoir dégager sa responsabilité pour des événements liés à son patrimoine qui surviennent au détriment du locataire. Cette notion est d'ailleurs conforme à l'article 1386 du Code civil qui prévoit, dans son esprit, que le propriétaire d'un bâtiment est responsable des dommages causés par la dégradation de ce bâtiment lorsque celle-ci est la conséquence du défaut d'entretien ou d'un vice de construction.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur ce sous-amendement ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Tout à l'heure, mes explications ont peut-être été un peu sommaires à propos du rétablissement que nous proposons du deuxième alinéa de l'article adopté en première lecture. En toute honnêteté, on peut, à la limite, comprendre la restriction du Sénat. Les sénateurs, en fins juristes, ont pu considérer qu'il n'était pas utile de rappeler l'impossibilité de s'exonérer de la responsabilité de son fait personnel. S'agissant d'un problème aussi important, nous considérons qu'il est préférable d'apporter cette précision. En revanche, la référence à la garde de la chose, c'est-à-dire en fait à l'article 1384 du Code civil, est superflue.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Analogue à celui de la commission.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 143. (Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 37. (L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 38 ainsi rédigé :

« Dans le huitième alinéa de l'article 18, substituer aux mots : « de ses accessoires », les mots : « des charges ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Même explication que pour l'amendement n° 36, monsieur le président, et elle vaudra aussi pour l'amendement n° 39.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Même position.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 38. (L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 39 ainsi rédigé :

« A la fin du neuvième alinéa de l'article 18, substituer aux mots : « de ses accessoires dûment justifiés », les mots : « des charges dûment justifiées ».

M. le rapporteur et M. le ministre se sont déjà exprimés sur cet amendement.

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement n° 40 ainsi rédigé :

« Compléter l'article 18 par le nouvel-alinéa suivant :

« — qui interdit aux locataires l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Monsieur le président, nous avons déjà eu ce débat, peut-être l'aurons-nous à nouveau, je n'en sais rien... Sans vouloir être provocateur, je veux invoquer un nouvel argument en faveur d'une disposition dont le rétablissement me paraît pourtant répondre à l'évidence.

Nous discuterons tout à l'heure du développement de la vie associative. L'alinéa dont nous souhaitons l'adoption constitue un garde-fou, en quelque sorte. Il pourrait supprimer toute velléité d'interdire la possibilité d'exercer chez soi, en respectant les règles générales du droit et les obligations du voisinage, un certain nombre d'activités. Il serait une réponse à certaines clauses de règlements intérieurs qui posent des problèmes à nombre de locataires et il pourrait mettre un terme à des abus existants.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable, monsieur le président.

M. le président. La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. Tout en accédant au désir du rapporteur de ne pas relancer le débat, je voudrais néanmoins préciser notre position.

Il ne s'agit pas, mes chers collègues, d'empêcher un locataire d'exercer une activité syndicale, associative ou politique dans son appartement s'il décide d'en faire le siège de cette association ou de ce syndicat. Nous désirons simplement — toujours dans un souci d'équilibre entre bailleurs et locataires — que le locataire demande la permission au propriétaire. Si le propriétaire n'y voit pas d'inconvénient, nous nous féliciterons de constater que leurs rapports sont bons.

Mais vouloir donner un pouvoir unilatéral au locataire, peut-être contre l'avis du propriétaire, ne répond pas à la finalité de ce projet et risque d'entraîner des abus.

Il y a une différence, chacun le sait, entre un bail à finalité commerciale et un bail résidentiel ; selon que vous exercez la profession de médecin ou que vous louez en votre qualité de père de famille, le bail n'est pas le même.

Il est donc tout à fait normal que le propriétaire soit informé de la finalité de l'appartement loué. Si le locataire veut en faire le siège d'une association ou d'un syndicat, nous n'y voyons, je le répète, aucun inconvénient, nous pensons simplement qu'il faut l'aval du propriétaire.

M. le président. La parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. Je suis en grande partie d'accord avec l'argumentation que vient de développer M. Clément.

De deux choses l'une : ou cet amendement est important, ou il ne sert à rien. Mon avis est partagé. Il s'agit en effet de droits reconnus par la Constitution et l'intérêt de cette disposition n'est pas évident. Je ne vois pas, en effet, qui pourrait empêcher un locataire d'avoir des activités syndicales, politiques ou associatives, sous réserve, bien entendu, de la tranquillité et de la sécurité des voisins.

J'ai lu rapidement les développements du Sénat sur ce point ; si cette disposition est utile, il faut la préciser.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Vous avez raison, monsieur Tiberi : ou cet amendement est important, ou il ne sert à rien. Je regrette d'avoir donné tout à l'heure des explications peut-être un peu trop timorées ; après avoir entendu M. Clément justifier clairement la suppression de cette disposition, j'ai compris qu'elle servait à quelque chose ou qu'à tout le moins une ambiguïté risquait de se manifester si on ne la rétablissait pas.

Vous affirmez, monsieur Tiberi, qu'on ne pourra jamais empêcher les activités en question. Peut-être, mais le contrôle préalable du bailleur proposé par M. Clément me semble receler des dangers.

Alors que j'ai pu manifester un certain flottement, qui traduirait mon doute à un certain moment, je suis à présent totalement convaincu de l'utilité de cet amendement, qui me semble important eu égard à l'état actuel des esprits.

M. Guy Melandain. Merci, monsieur Clément !

M. le président. La parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. Le propos de M. Clément s'inspirait d'un bon sens élémentaire : c'est la moindre des choses que le propriétaire sache ce qui va se passer dans ses locaux. Notre collègue ne propose nullement que le propriétaire puisse interdire les activités en question, ni qu'il puisse poser des conditions à leur exercice.

M. Pascal Clément. J'ai même dit l'inverse !

M. Jean Tiberi. Je répète donc ma question : pourquoi vouloir faire figurer dans cette loi des droits qui résultent, pour l'essentiel, de la Constitution ?

Il convient d'être prudent. Si nous en rajoutons, nous ouvrons en effet la porte à toutes les interprétations.

On pourra ainsi vous reprocher de ne pas avoir fait allusion à ce problème dans d'autres textes et vous répondrez : « C'est prévu par les textes fondamentaux ! » Pourquoi introduire cette précision dans certains textes et pas dans d'autres ?

Si nous admettons que les principes de la vie associative, politique et syndicale sont des principes à la fois constitutionnels et fondamentaux, ne les faisons pas figurer dans un texte de loi car, ce faisant, nous les affaiblissons !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 40.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 18, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 18, ainsi modifié, est adopté.)

Article 19.

M. le président. « Art. 19. — Des accords collectifs de location portant sur un ou plusieurs des objets mentionnés à l'article 29 peuvent être conclus, pour un bâtiment d'habitation ou un ensemble de bâtiments d'habitation, comportant au moins trente logements locatifs, entre un ou plusieurs bailleurs et une ou plusieurs associations représentant les locataires.

« Un accord ainsi conclu lie le bailleur et l'ensemble des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments dès lors que les associations signataires regroupent les trois quarts des locataires ou que les trois quarts de ces derniers ont adhéré, par écrit, à l'accord. Les clauses de cet accord s'appliquent aux nouveaux locataires.

« Préalablement à la signature d'un tel accord, le bailleur et les locataires, lorsqu'ils sont membres d'une association, sont tenus de s'informer de l'existence éventuelle d'accords portant sur le même objet et conclus sur le plan départemental ou national.

« Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les clauses du règlement de copropriété l'emportent sur toutes stipulations des accords collectifs de location, qui leur sont contraires. »

La parole est à M. Clément, inscrit sur l'article.

M. Pascal Clément. Cet article prévoit que « des accords collectifs de location... peuvent être conclus, pour un bâtiment d'habitation ou un ensemble de bâtiments d'habitation, comportant au moins trente logements locatifs, entre un ou plusieurs bailleurs et une ou plusieurs associations représentant les locataires ». Il est nécessaire de mettre la barre à un certain niveau.

Je l'ai rappelé ce matin dans mon intervention générale : il ressort d'un sondage récent que la plupart des locataires sont satisfaits de leurs relations avec leur propriétaire et que seuls 5 p. 100 sont mécontents.

S'il est bon, comme le propose ce projet, d'améliorer les relations entre bailleurs et locataires, est-il nécessaire que le texte concerne des bâtiments de cinq, de quatre, voire de trois logements ?

Selon nous, en dessous de trente logements, les rapports humains sont possibles entre propriétaires et locataires et ce n'est que lorsqu'on dépassera ce chiffre qu'il sera légitime de faire intervenir les associations.

Si le seuil de trente logements ne vous agréé pas, monsieur le ministre, proposez-en un autre mais fixons une limite inférieure. Sinon, nous aboutirions à systématiser des rapports excellents entre personnes qui se connaissent et ont l'occasion de se rencontrer. Si vous n'acceptez pas notre proposition, vous risquez de dépersonnaliser ces relations et, contrairement à la philosophie de ce projet, les rapports humains ne seront pas plus chaleureux mais plus froids et plus systématiques.

M. le président. La parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. L'intervention de M. Clément me permettra d'être bref.

En première lecture, j'ai indiqué les points sur lesquels je souhaitais que le Gouvernement fasse un geste à l'égard de l'Assemblée. Le point extrêmement important dont nous débattons était du nombre.

En effet, au-delà de l'équilibre entre propriétaire et locataire, un autre élément est sous-jacent dans votre texte, monsieur le ministre, c'est l'humanisation de leurs rapports et le rapprochement du propriétaire, souvent anonyme, et du locataire.

La dimension politique, économique, sociale et humaine des problèmes de la vie associative varie selon les niveaux. C'est pourquoi je me permets d'insister pour que le Gouvernement fasse un geste : en effet, les propriétaires ne sont pas des monstres froids, ce sont des êtres humains comme les autres.

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 41, deuxième rectification, corrigé, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 19 :

« Des accords collectifs de location portant sur un ou plusieurs des objets mentionnés à l'article 29 peuvent être conclus entre un ou plusieurs bailleurs et une ou plusieurs associations mentionnées à l'article 20, soit pour un bâtiment d'habitation ou un ensemble de bâtiments d'habitation, soit pour tout ou partie du patrimoine immobilier d'un bailleur.

« Un accord conclu pour un bâtiment d'habitation ou un ensemble de bâtiments d'habitation lie chaque bailleur et l'ensemble de ses locataires dès lors que les associations signataires groupent la majorité de ces derniers ou que la majorité de ces derniers ont adhéré par écrit à l'accord.

« Un accord conclu pour tout ou partie du patrimoine immobilier lie le bailleur et l'ensemble de ses locataires dès lors qu'il a été conclu par la majorité des associations en nombre au moins égal à deux et que ces associations sont représentatives au sens du quatrième alinéa de l'article 20 au niveau de tout ou partie du patrimoine, ou bien dès lors qu'il a été conclu par une association regroupant 20 p. 100 des locataires concernés par l'accord.

« Préalablement à la signature de tels accords, les bailleurs et les locataires, lorsqu'ils sont membres d'une association, sont tenus de s'informer de l'existence éventuelle d'accords portant sur le même objet et conclus au plan départemental ou national. »

Sur cet amendement MM. Le Meur, Ducloné, Jans, Mme Horvath, M. Combasteil et les membres du groupe communiste ont présenté deux sous-amendements, n° 157 et 158.

Le sous-amendement n° 157 est ainsi rédigé :

« Substituer aux deuxième et troisième alinéas de l'amendement n° 41, 2^e rectification, corrigé, le nouvel alinéa suivant :

« Un accord ainsi conclu lie le bailleur et l'ensemble des locataires dès lors que les associations signataires groupent la majorité de ces locataires ou que la majorité de ces derniers ont adhéré par écrit à l'accord. Les dispositions de cet accord s'appliquent aux nouveaux locataires. »

Le sous-amendement n° 158 est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le dernier alinéa de l'amendement n° 41, 2^e rectification, corrigé :

« Préalablement à la signature d'un tel accord, le bailleur est tenu d'informer les locataires et leurs associations de l'existence éventuelle d'accords portant sur le même objet et conclus sur le plan départemental ou national. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 41, 2^e rectification, corrigé.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission propose de reprendre le texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture en l'améliorant sur un point. En effet, nous tirons toutes les conséquences de l'existence d'accords concernant l'ensemble du patrimoine immobilier d'un même bailleur car cette formule est intéressante. Nous prévoyons également, en cas d'accord des associations concernées, la possibilité d'extension des accords de patrimoine.

Quant au seuil, vaut-il mieux le fixer à trente ou à vingt logements ? Le titre III vise à organiser les rapports collectifs de location : il doit donc concerner même les petits ensembles.

J'en connais qui comptent sept à douze logements, et où se sont créées des associations d'une dizaine de personnes. Celles-ci doivent pouvoir bénéficier des dispositions en question.

A titre personnel, j'estime qu'il serait arbitraire de fixer un seuil, quel qu'il soit.

M. le président. La parole est à Mme le ministre de la consommation, pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 41, deuxième rectification, corrigé.

Mme Catherine Lalumière, ministre de la consommation. J'espère que l'Assemblée voudra bien excuser l'extinction de voix du ministre de la consommation.

M. Jean Tiberi. Cela ne manquera pas de charme ! (Sourires.)

Mme le ministre de la consommation. Comme en première lecture devant votre assemblée et comme au Sénat, j'essaierai de défendre les dispositions de ce titre III, qui concerne très directement les associations de locataires, c'est-à-dire, plus généralement, les associations de consommateurs.

Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 41, deuxième rectification, corrigé, pour plusieurs raisons.

Le Sénat avait supprimé les accords de patrimoine, qui présentent un grand intérêt aux yeux du Gouvernement car ils peuvent concerner plusieurs bâtiments. Il convenait cependant de prévoir des modalités particulières de ratification pour ce type d'accords, dans la mesure où ils sont susceptibles de s'appliquer à un grand nombre de locataires. Le texte de la commission présente aussi l'avantage d'éviter une procédure d'adhésion expresse qui peut se révéler trop lourde.

Le Gouvernement est également favorable au maintien de la disposition adoptée par le Sénat, et reprise dans le cinquième alinéa de l'amendement de la commission des lois, prévoyant l'information des bailleurs et des locataires sur les accords de niveau supérieur.

Toutefois, je souhaite proposer à l'Assemblée le sous-amendement suivant : « Dans le cinquième alinéa de l'amendement n° 41, deuxième rectification, corrigé, après les mots : « tenus de s'informer », insérer le mot : « réciproquement ».

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je dis tout de suite, à titre personnel, qu'un tel amendement me semble logique.

M. le président. La parole est à M. Combasteil, pour soutenir les sous-amendements n° 157 et 158.

M. Jean Combasteil. L'amendement n° 41, deuxième rectification, corrigé, de la commission introduit à notre sens plusieurs notions qui nous paraissent critiquables. En effet, il prévoit que, pour un patrimoine immobilier, un accord ne peut être conclu

que s'il a été réalisé par au moins deux associations représentatives au sens du quatrième alinéa de l'article 20. Nous demandons tout à l'heure la suppression de cet alinéa.

Pourquoi réserver un sort particulier aux locataires d'un patrimoine ? Que se passera-t-il lorsqu'un bailleur n'aura comme patrimoine qu'un bâtiment ou un ensemble de bâtiments ? Pour empêcher la réalisation d'un accord, les bailleurs n'auront-ils pas tendance à choisir la formule la plus difficile à réaliser ?

Deuxièmement, s'il n'existe qu'une seule association pour un patrimoine, le système risque d'être complètement bloqué, à moins que certains bailleurs n'imaginent la création d'une association fictive toute à leur dévotion. Je suis persuadé que telle n'est pas l'intention du rapporteur.

Troisièmement, l'obligation faite à toutes les associations de prouver leur représentativité nous semble ouvrir une brèche considérable dans le principe posé.

Notre sous-amendement n° 157 tend à supprimer ces notions dangereuses, en revenant à l'esprit du texte voté en première lecture par l'Assemblée nationale. Certes, la rectification de l'amendement n° 41 réintroduit le texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture, mais avec une modification inspirée du texte adopté par le Sénat qui en dénature le sens et la portée.

En effet, dans le texte voté par notre assemblée, c'est le bailleur qui était tenu d'informer les locataires et leurs associations de l'existence d'autres accords, ce qui était logique puisque le bailleur-proprétaire est intéressé par ces accords qui aboutissent en fait à l'amélioration de son patrimoine.

Dans le texte proposé par la commission, le schéma est différent puisque le bailleur n'est tenu à cette obligation que s'il est membre d'une association et que cette obligation s'imposera également aux locataires membres d'une association.

Notre sous-amendement n° 158 tend lui aussi à revenir au texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur ces deux sous-amendements ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je crois comprendre les dangers que vous avez évoqués, monsieur Combasteil, en ce qui concerne les accords de patrimoine, mais je vois leur intérêt, en particulier pour le locataire. Si une telle possibilité n'était pas prévue, cela risquerait de retarder, pour un même patrimoine, la conclusion d'accords concernant l'ensemble des locaux.

La faculté ouverte représente, je le répète, un avantage pour le locataire, mais aussi pour le bailleur qui ne se perdra pas dans des accords multiples et pourra régler de façon simple le problème.

J'ai enfin été convaincu par la nécessité d'une information réciproque qui ne devrait poser aucun problème.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme le ministre de la consommation. J'ai omis de dire, tout à l'heure, que si le Gouvernement est favorable à l'amendement de la commission, il n'a pas de position intransigeante quant au seuil que le Sénat propose d'instituer. Il n'est pas inconcevable qu'un seuil, évidemment très inférieur à trente logements, soit fixé. La question pourra être examinée en commission mixte paritaire.

En revanche, le Gouvernement n'est pas favorable aux sous-amendements n° 157 et 158.

Le premier aurait pour conséquence de soumettre aux mêmes conditions d'applicabilité les accords de bâtiment et les accords de patrimoine. Cela ne semble pas souhaitable, et je renvoie, pour justifier la position du Gouvernement, à l'argumentation que j'ai développée sur l'amendement n° 41, 2^e rectification.

Les raisons de l'hostilité du Gouvernement au sous-amendement n° 158 sont voisines. Nous approuvons, certes, l'intention qui le sous-tend, c'est-à-dire l'information sur les accords d'un niveau supérieur, mais nous estimons que cette information doit être réciproque.

Cela dit, le Gouvernement accepte l'amendement n° 41, 2^e rectification, corrigé de la commission.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 157
(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 158.
(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je viens d'être saisi par le Gouvernement d'un sous-amendement n° 175 ainsi rédigé :

« Dans le dernier alinéa de l'amendement n° 41, 2^e rectification, corrigé, après les mots : « tenus d'informer », insérer le mot : « réciproquement ».

Ce sous-amendement a été défendu et la commission a donné son avis.

Je le mets aux voix.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 41, 2^e rectification, corrigé, modifié par le sous-amendement n° 175.

(L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 19.

Article 20.

M. le président. « Art. 20. — Les bailleurs et les gestionnaires d'un bâtiment d'habitation ou d'un ensemble de bâtiments d'habitation, comportant au moins trente logements locatifs, sont tenus de reconnaître comme interlocuteurs :

« — les associations déclarées, affiliées à une association siégeant à la commission nationale des rapports locatifs et représentant au moins 20 p. 100 des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments ;

« — les associations déclarées ayant pour objet exclusif la représentation des locataires d'un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, lorsque le nombre des membres de chacune d'entre elles représente au moins 20 p. 100 des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments ;

« — les associations déclarées, affiliées à une association à vocation générale mais comportant une section spécialisée dans le domaine du logement, et représentant au moins 20 p. 100 des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments. »

La parole est à M. Clément, inscrit sur l'article.

M. Pascal Clément. Madame le ministre, nous attachons une très grande importance à cet article 20.

Dans la rédaction adoptée par l'Assemblée en première lecture, deux sortes d'associations étaient reconnues comme interlocuteurs valables pour les bailleurs et les gestionnaires : les associations déclarées affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale des rapports locatifs et les associations regroupant au moins 10 p. 100 des locataires d'un immeuble ou d'un ensemble qu'elles se sont donné pour mission de représenter. Le Sénat a complété — heureusement à notre avis — cette rédaction en instaurant contre les abus plusieurs garde-fous que je rappellerai très rapidement.

Il a naturellement conservé la référence aux associations déclarées représentées sur le plan national ainsi que celle relative aux associations représentant les locataires de l'immeuble. Il a cependant remplacé la barre de 10 p. 100 qui, vous en conviendrez, n'est pas très difficile à atteindre, par celle de 20 p. 100.

Le Sénat a enfin reconnu comme interlocuteurs valables les associations déclarées, affiliées à une association à vocation générale, mais comportant — vous connaissez très bien ces problèmes, madame le ministre de la consommation — une branche spécialisée dans le domaine du logement.

Ainsi que je vous l'ai déjà indiqué en première lecture — je tiens à y revenir car l'union pour la démocratie française attache une grande importance à ce sujet — nous souhaitons reconnaître comme interlocuteurs le maximum d'associations, autres que celles qui sont actuellement reconnues et reconnaissables, compte tenu des critères fixés par le projet, puisque, je le répète, elles sont malheureusement de sensibilité — c'est un euphémisme — proche de la majorité de cet hémicycle. Il serait bon en effet que les locataires puissent se constituer en associations assez importantes pour rendre les mêmes services que les grandes associations existantes.

Si vous n'admettiez pas qu'une association ayant une finalité plus générale mais disposant d'une section spécialisée dans le domaine du logement puisse être représentative, vous nous empêcheriez d'accéder à la table de la commission qui décidera à la fois de l'augmentation des loyers et des différentes procédures à suivre pour les relations entre bailleurs et locataires.

Madame le ministre, vous avez évoqué la possibilité de baisser la barre relative au nombre de logements dans un immeuble. Je vous pose donc franchement cette question : que pouvez-vous faire pour élargir la représentativité des associations afin que tous les locataires de France aient la parole ?

M. le président. La parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. M. Clément a parfaitement exprimé ma pensée : nous souhaitons que, conformément au vœu formulé par le Sénat, le Gouvernement aille dans le sens d'un assouplissement et d'une meilleure représentativité des locataires.

Je désirerais, bien entendu, que le Gouvernement accepte les 20 p. 100 proposés par le Sénat ainsi que, notamment le dernier alinéa de cet article 20 dans la rédaction du Sénat.

Il s'agit d'un sujet extrêmement important sur lequel nous aimerions obtenir un engagement très précis du Gouvernement. En acceptant l'article 20 dans le texte du Sénat, le Gouvernement prouverait, par cette ouverture, son souci d'assouplir le système. Il répondrait de même aux critiques, justifiées ou injustifiées, mais réelles — et qui, hélas ! correspondent à la réalité — d'une politisation orientée de certaines associations. L'ouverture proposée dans ce dernier alinéa apporterait, du moins en partie, une solution à cette grave préoccupation.

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 42, 3^e rectification, corrigé, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 20 :

« Les bailleurs et les gestionnaires sont tenus de reconnaître comme interlocuteurs :

« — les associations déclarées regroupant des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments et affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale des rapports locatifs ;

« — les associations déclarées ayant pour objet exclusif la représentation des locataires d'un même bâtiment ou ensemble de bâtiments lorsque le nombre des adhérents de chacune d'entre elles représente au moins 10 p. 100 des locataires du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments ;

« — les associations déclarées regroupant des locataires de tout ou partie du patrimoine immobilier d'un même bailleur, lorsque le nombre des adhérents de chacune d'entre elles représente au moins 10 p. 100 des locataires de tout ou partie de ce patrimoine immobilier. »

Sur cet amendement, MM. Le Meur, Ducoloné, Jans, Mme Horvath, M. Combasteil et les membres du groupe communiste ont présenté un sous-amendement n° 159 ainsi rédigé :

« Supprimer le dernier alinéa de l'amendement n° 42, 3^e rectification, corrigé. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 42, 3^e rectification, corrigé.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement, adopté par la commission des lois, reprend pour l'essentiel le texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture. La nouvelle rédaction qu'il propose pour l'article 20 définit les critères de représentativité des associations de locataires de tout ou partie du patrimoine immobilier d'un même bailleur. Cela découle naturellement de la précision adoptée précédemment.

Je formulerais cependant une observation qui m'est venue à l'esprit en écoutant les intervenants sur l'article. Certes je ne tiens pas à relancer la polémique sur ce sujet, puisque l'on pourrait en débattre à l'infini ; mais j'ai le sentiment que la rédaction à laquelle nous vous proposons de revenir permettra de prendre plus facilement en considération — dans la mesure où elle ne prévoit qu'un taux de représentation de 10 p. 100 des locataires du bâtiment ou de l'ensemble du patrimoine immobilier d'un bailleur — l'existence d'associations créées récemment et n'ayant pas encore atteint le seuil de représentativité — fixé à 20 p. 100 par le Sénat — d'associations plus anciennes. Nous aurons d'ailleurs tout à l'heure un débat sur l'ouverture de ce critère de représentativité par l'introduction de la notion d'activité.

Je peux donc vous renvoyer la balle, en opposant, en toute bonne foi, mon raisonnement au vôtre, messieurs de l'opposition, pour souligner que ce taux de 10 p. 100 n'est absolument pas un critère de fermeture qui empêcherait la représentation d'associations plus récentes.

M. Jean Tiberi. Conservez le dernier alinéa du Sénat !

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme le ministre de la consommation. Le Gouvernement est favorable à l'amendement présenté par la commission, dont le dernier alinéa apporte, par rapport à la rédaction initiale du texte, un complément extrêmement utile à propos des accords de patrimoine immobilier et reconnaissant la représentativité des associations déclarées qui regroupent les locataires de tout ou partie du patrimoine immobilier d'un même bailleur.

Par ailleurs, j'ai déjà eu l'occasion de répondre tant en première lecture que devant le Sénat, aux inquiétudes exprimées par M. Clément et par M. Tiberi. Je les renvoie donc aux arguments que j'ai développés en ces occasions. La philosophie générale est que le dispositif mis en œuvre dans cet article 20 et dans l'ensemble des articles du titre III du projet, ne repose pas du tout sur une conception restrictive des associations. Elles doivent toutes avoir — notamment les associations familiales dès lors qu'elles s'occupent de logements — leur place dans les procédures de négociation et d'accord que nous mettons en place.

M. le président. La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. Soyons clairs, madame le ministre, vous faites en effet une déclaration d'intention qui rejoint notre position, mais, en même temps, vous n'acceptez pas le dernier alinéa de la rédaction du Sénat. Si vous êtes vraiment d'accord pour que les associations familiales — et d'autres bien entendu — puissent travailler dans les commissions nationales et représenter les locataires dans les différents immeubles, relisez ce dernier alinéa sans esprit préconçu.

Je vais d'ailleurs en redonner lecture, non pas du tout pour enrayer la marche du débat — nous n'avons pas fait la moindre obstruction, même avant votre arrivée, madame le ministre — mais parce qu'il s'agit d'un sujet qui nous tient à cœur, à M. Tiberi, à moi-même et aux membres de nos groupes politiques respectifs : « — les associations déclarées, affiliées à une association à vocation générale... » — par exemple les associations familiales dont vous parliez — « ... mais comportant une section spécialisée dans le domaine du logement... » — cela ne saurait manquer si vous acceptiez cet alinéa — « ... et représentant au moins 20 p. 100 des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiment. »

Je crois très honnêtement, madame le ministre, qu'il y a contradiction entre la déclaration de principe que vous avez faite tout à l'heure en affirmant votre accord à la reconnaissance de telles associations et le fait que vous ne permettez pas qu'elles puissent se créer avec des sections spécialisées en matière de logement. Vous tenez un double langage.

Je vous en prie, faites en sorte que vos déclarations d'intention soient cohérentes avec la proposition du Sénat que nous soutenons ; acceptez ce dernier alinéa de sa rédaction de l'article 20 qui est la condition *sine qua non* d'une représentation démocratique de tous les locataires.

M. le président. La parole est à Mme le ministre de la consommation.

Mme le ministre de la consommation. Monsieur Clément, si vous relisiez attentivement l'alinéa relatif à la première catégorie d'associations, vous devriez être pleinement rassuré. Vous constateriez alors qu'il est tout à fait inutile d'ajouter l'alinéa introduit par le Sénat auquel vous faisiez allusion.

Toutes les garanties se trouvent dans cet alinéa de texte initial repris par l'amendement de la commission.

M. le président. La parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. Madame le ministre, je ne veux pas non plus faire d'obstruction, mais je ne comprends pas. Ainsi que M. Clément vient de le rappeler, nous sommes apparemment d'accord sur la finalité. Il suffirait, pour concrétiser cet accord, que vous acceptiez l'alinéa introduit par le Sénat.

Dans la mesure où vous nous répondez que cet alinéa n'est pas nécessaire puisque notre souhait est satisfait au début de l'article, j'en conclus que nous sommes d'accord sur le fond et sur la forme. Dans ces conditions donnez-nous cette petite satisfaction qui, si j'en crois vos propos, sera mineure et n'entraînera aucune gêne.

Je ne verrais que des avantages à votre acceptation. Elle nous donnerait une garantie supplémentaire. Puisque nous sommes d'accord sur le fond et la forme, offrez-nous cette garantie en accomplissant ainsi un rapprochement entre, d'une part, le Gouvernement et sa majorité à l'Assemblée et, d'autre part, l'opposition et la majorité du Sénat.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Ainsi que la majorité de la commission, je ne suis pas tout à fait d'accord avec l'opposition, au moins sur un point précis.

M. Jean Tiberi et M. Pascal Clément. Ah !

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cela n'a rien de dramatique.

Vous demandez que les associations déclarées affiliées à une association à vocation générale soient reconnues comme interlocuteurs. Or nous pensons que le critère de représentativité, tel qu'il est défini dans un autre article du projet, permet à toute section d'une association à vocation générale ou différente d'acquiescer, sans trop de difficultés, cette représentativité en fonction de son activité.

A partir du moment où vous accorderiez cette possibilité sous la simple condition de l'existence d'une section qui, à la limite, pourrait être — passez-moi l'expression — complètement « bidon »...

M. Pascal Clément. Mais non puisqu'elles doivent représenter 20 p. 100 des locataires !

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. ... n'importe quelle association aurait la possibilité de dévoyer le texte au coup par coup, sans avoir pourtant obtenu la représentativité dans ce domaine.

Cette divergence qui nous sépare n'est pas très importante, mais elle dépasse la simple forme. Nous nous sommes d'ailleurs heurté sur ce point au sein de la commission. Tel qu'il est actuellement défini le critère de représentativité permet, je le répète, à toute section, à toute partie d'association, d'obtenir cette représentativité. Il est largement suffisant pour répondre à vos souhaits.

M. le président. La parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. Il nous avait semblé qu'un accord pouvait se dégager sur ce texte important. Hélas ! nous constatons une contradiction entre les déclarations de Mme le ministre et celles de M. le rapporteur. Alors que Mme Lalumière nous dit en effet qu'il est utile de conserver ce dernier alinéa, puisque le premier devrait nous donner satisfaction, M. Bockel pense au contraire qu'il y a désaccord en soulignant que si l'on introduisait ce dernier alinéa dans le texte on mettrait en cause son architecture générale. Il y a donc une contradiction fondamentale entre M. le rapporteur et Mme le ministre et j'aimerais savoir quelle est l'interprétation que nous devons retenir afin de savoir si nous devons ou non nous battre.

Si celle du rapporteur prévaut, nous nous inclinons, mais à regret, et nous voterons contre bien entendu. En revanche, si la position de Mme le ministre est la bonne, nous nous battons pour obtenir satisfaction, car nous ne comprendrions pas pourquoi Mme le ministre, après avoir formulé son accord sur le fond et sur la forme, n'accepterait pas de donner satisfaction au Sénat, dans l'esprit de concertation et de conciliation que M. Quilliot a bien voulu rappeler ce matin dans son intervention.

M. le président. La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. Madame le ministre, je vous en supplie, dissipez notre inquiétude ! Quelle est la bonne interprétation ? Celle du rapporteur ou celle dont vous étiez tout à l'heure le héraut ? Mettez fin à ce suspens intolérable !

M. le président. La parole est à Mme le ministre de la consommation.

Mme le ministre de la consommation. Malgré l'appel à la compréhension et malgré mon désir de concertation et d'ouverture, je dois maintenir le point de vue que j'ai exprimé au nom du Gouvernement.

J'ajouterai un argument supplémentaire, que j'avais d'ailleurs développé devant le Sénat. Il tient au fait que la notion de section, reprise dans cet alinéa, n'a aucune valeur juridique. Elle risquerait de créer des difficultés. En effet, qu'est-ce qu'une section d'une association ?

M. Pascal Clément. Ce n'est pas un argument !

Mme le ministre de la consommation. Il s'ajoute aux autres et il me conduit à ne pas modifier l'attitude initiale du Gouvernement.

M. Pascal Clément. Vous avez donc des arrière-pensées !

M. Jean Tiberi. C'est clair !

M. le président. La parole est à M. Combasteil, pour soutenir le sous-amendement n° 159.

M. Jean Combasteil. Ce sous-amendement est la suite logique de nos propositions antérieures.

Nous demandons la suppression de cet alinéa afin d'éviter tout risque de confusion entre la notion de patrimoine immobilier et celle d'immeuble ou d'ensemble d'immeubles.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Même réponse que précédemment.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme le ministre de la consommation. Le Gouvernement est défavorable à ce sous-amendement, car les accords de patrimoine sont souhaités par les organisations de locataires auxquels la suppression de cet alinéa serait dommageable.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 159. (Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 42, 3^e rectification, corrigé. (L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 20 et l'amendement n° 115 de M. Claude Wolff devient sans objet. La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

— 2 —

ORDRE DU JOUR

M. le président. Ce soir, à vingt et une heures trente, troisième séance publique :

Fixation de l'ordre du jour ;

Suite de la discussion en deuxième lecture du projet de loi n° 847 relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (rapport n° 852 de M. Jean-Marie Bockel, au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République).

La séance est levée.

(La séance est levée à dix-neuf heures.)

Le Directeur du service du compte rendu sténographique
de l'Assemblée nationale,

LOUIS JEAN.

