

JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉBATS PARLEMENTAIRES ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

7^e Législature

DEUXIÈME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1981-1982
(4^e SEANCE)

COMPTE RENDU INTEGRAL

1^{re} Séance du Mercredi 13 Janvier 1982.

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. GUY DUCOLONÉ

MM. Alfonsi, le président.

1. — Droits et obligations des locataires et des bailleurs. — Suite de la discussion d'un projet de loi (p. 51).

Article 1^{er} (p. 51).

M. Alain Madelin.

Amendement n° 1 de la commission des lois, avec les sous-amendements n° 395 et 396 de M. Clément : MM. Jean-Marie Bockel, rapporteur de la commission des lois ; Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement.

MM. Clément, le rapporteur, le ministre. — Rejet du sous-amendement n° 395.

MM. Clément, le rapporteur, le ministre. — Rejet du sous-amendement n° 396.

Adoption de l'amendement n° 1.

Amendement n° 135 de M. Claude Wolff : M. Claude Wolff. — L'amendement n'a plus d'objet.

Amendement n° 417, 2^e correction, de M. Claude Wolff : MM. Claude Wolff, le rapporteur, le ministre. — Retrait.

Amendement n° 270 de la commission de la production : MM. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production ; le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendements identiques n° 136 corrigé de M. Clément et 307 de M. Krieg : MM. Clément, Krieg, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Adoption de l'article 1^{er} modifié.

Article 2 (p. 53).

Amendement n° 421 de Mme Horvath : MM. Le Meur, le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendements n° 137 de M. Clément et 340 de M. Tiberi : MM. Clément, Tiberi, le rapporteur, le ministre, Alain Richard. — Rejet des deux amendements.

Amendements identiques n° 534 de la commission des lois et 271 de la commission de la production : MM. le rapporteur, Malandain, rapporteur pour avis ; le ministre. — Adoption.

Amendement n° 138 de M. Claude Wolff : MM. Claude Wolff, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 2 rectifié de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre.

Sous-amendements n° 492 de M. Roland Dumas et 232 de la commission des affaires culturelles : M. Roland Dumas, Mme Fraichon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles ; MM. le rapporteur, le ministre.

MM. Alain Richard, le président.

Suspension et reprise de la séance (p. 55).

MM. le ministre, le rapporteur, Roland Dumas, Jans, Alain Richard. — Adoption du sous-amendement n° 492 ; le sous-amendement n° 232 n'a plus d'objet.

Sous-amendement n° 308 rectifié de M. Krieg : MM. Krieg, le président.

Sous-amendements n° 273 de la commission de la production et 536 du Gouvernement : M. Malandain, rapporteur pour avis. — Retrait du sous-amendement n° 273.

MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption du sous-amendement n° 536.

Sous-amendements n° 537 du Gouvernement, 308 rectifié et 309 de M. Krieg et 341 rectifié de M. Tiberi : MM. le ministre, Krieg, Tiberi, Forni, président de la commission des lois, Roland Dumas, Claude Wolff, Jans, le rapporteur. — Adoption du sous-amendement n° 537 ; les sous-amendements n° 308 rectifié, 309 rectifié et 341 rectifié n'ont plus d'objet.

Sous-amendement n° 342 de M. Tiberi : MM. Tiberi, Malandain, rapporteur pour avis, le ministre, le rapporteur. — Rejet.

Sous-amendement n° 397 rectifié de M. Clément : MM. Clément, le rapporteur, le ministre, Alain Richard, Jans. — Rejet par scrutin.

Adoption de l'amendement n° 2 rectifié, modifié.

Amendement n° 3 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 139 de M. Clément. — L'amendement n'a plus d'objet.

Adoption de l'article 2 modifié.

Article 3 (p. 59).

Amendement n° 4 de la commission des lois : MM. Sapin, le ministre.

Sous-amendement n° 233 de la commission des affaires culturelles et 538 du Gouvernement : Mme Frachon, rapporteur pour avis ; MM. le ministre, le président de la commission des lois, Mme Osselin, MM. le rapporteur, Alain Richard. — Retrait du sous-amendement n° 233 ; adoption du sous-amendement n° 538.

Sous-amendement n° 234 de la commission des affaires culturelles : Mme Frachon, rapporteur pour avis ; MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Sous-amendement n° 274 de la commission de la production : MM. Malandain, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Sous-amendement n° 275 de la commission de la production : M. Malandain, rapporteur pour avis.

Sous-amendement n° 276 de la commission de la production : MM. Malandain, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre. — Adoption des sous-amendements n° 275 et 276.

Sous-amendement n° 277 de la commission de la production : MM. Malandain, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Sous-amendement n° 540 de M. Claude Wolff : MM. Claude Wolff, le rapporteur, le ministre, le président de la commission des lois. — Rejet.

Sous-amendement n° 235 de la commission des affaires culturelles : Mme Frachon, rapporteur pour avis ; MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption du sous-amendement rectifié.

Sous-amendement n° 236 de la commission des affaires culturelles : Mme Frachon, rapporteur pour avis ; MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Sous-amendement n° 422 de Mme Horvath : Mme Horvath. — Retrait.

Sous-amendement n° 278 de la commission de la production : MM. Malandain, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre, Alain Richard. — Adoption.

Sous-amendement n° 398 de M. Clément : MM. Clément, le rapporteur, le ministre. — Adoption.

M. le président.

Sous-amendement n° 279 de la commission de la production : MM. Malandain, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre, Alain Richard, le président de la commission des lois. — Retrait.

Sous-amendement n° 423 de Mme Horvath : Mme Horvath, MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Sous-amendement n° 424 de Mme Horvath : Mme Horvath, MM. le président de la commission des lois, le ministre, Jans, Mme Lalumière, ministre de la consommation. — Rejet.

Sous-amendements n° 237 de la commission des affaires culturelles et 541 de M. Krieg : Mme Frachon, rapporteur pour avis ; MM. Krieg, le rapporteur, le ministre, Alain Richard, Tiberi, Jans. — Adoption du sous-amendement n° 237 ; le sous-amendement n° 541 n'a plus d'objet.

Adoption de l'amendement n° 4 modifié.

Ce texte devient l'article 3.

Les amendements n° 140 corrigé, 142 et 143 de M. Clément, et 144 de M. Claude Wolff n'ont plus d'objet.

Article 4 (p. 66).

M. Combastell.

Mme Horvath, MM. le président de la commission des lois, le président.

Suspension et reprise de la séance (p. 67).

MM. le président, le rapporteur, le ministre.

Réserve de l'article 4 jusqu'après l'article 6, ainsi que de l'amendement n° 343 de M. Tiberi tendant à introduire un article additionnel après l'article 4.

Article 5 (p. 67).

Mme Missoffe.

Amendement n° 6 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre.

Sous-amendement n° 344 de M. Tiberi : MM. Tiberi, le rapporteur, le ministre, Gérard Gouzes. — Rejet.

Sous-amendement n° 426 de Mme Horvath : MM. Le Meur, le rapporteur, le ministre, Gérard Gouzes, Jans, Wagner, le président de la commission des lois. — Retrait.

Sous-amendement n° 399 de M. Clément : MM. Clément, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Sous-amendement n° 427 de Mme Horvath : MM. Combastell, le rapporteur, le ministre, Clément. — Rejet.

Sous-amendements n° 428 de Mme Horvath et 539 du Gouvernement : MM. Combastell, le ministre, le président de la commission des lois, Clément, Jans. — Retrait du sous-amendement n° 539 ; rejet du sous-amendement n° 428.

MM. le rapporteur, le président.

MM. Claude Wolff, le président.

Adoption de l'amendement n° 6 modifié.

Les amendements n° 484 du Gouvernement, 312 de M. Krieg, 485 du Gouvernement, 313 de M. Krieg, 146 corrigé de M. Clément et 430 de Mme Horvath n'ont plus d'objet.

MM. Krieg, le président.

Amendement n° 280 de la commission de la production : M. Malandain, rapporteur pour avis. — Retrait.

Amendement n° 418 de M. Claude Wolff : MM. Claude Wolff, le rapporteur, le ministre. — Retrait.

MM. Clément, le ministre.

L'amendement n° 6 modifié devient l'article 5.

Après l'article 5 (p. 72).

Amendement n° 7 de la commission des lois, avec les sous-amendements n° 431 de Mme Horvath et 400 de M. Clément : MM. le rapporteur, le ministre.

Mme Horvath, MM. Clément, le rapporteur, le ministre, Emmanuel Aubert. — Rejet des sous-amendements n° 431 et 400.

Sous-amendement de M. Emmanuel Aubert : MM. le rapporteur, le ministre, Alain Richard. — Retrait.

Adoption de l'amendement n° 7 modifié.

Article 6 (p. 73).

Amendement n° 8 de la commission des lois, avec les sous-amendements n° 434 et 432 de Mme Horvath : MM. le rapporteur, le ministre. — Réserve de l'article 6 jusqu'après l'examen des articles additionnels après l'article 6.

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

2. — **Déclaration de l'urgence d'un projet de loi** (p. 74).

3. — **Fait personnel** (p. 74).

MM. Alfonsi, le président.

4. — **Ordre du jour** (p. 74).

PRESIDENCE DE M. GUY DUCOLONE,
vice-président.

La séance est ouverte à quinze heures.

M. le président. La séance est ouverte.

La parole est à M. Alfonsi.

M. Nicolas Alfonsi. Monsieur le président, en application de l'article 58, alinéa 4, du règlement, je vous demanderai de bien vouloir me donner la parole en fin de séance pour un fait personnel.

M. le président. Je vous la donnerai.

— 1 —

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

Suite de la discussion d'un projet de loi.

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (n° 483, 684).

Hier soir, la discussion générale a été close.

Nous abordons la discussion des articles.

Article 1^{er}.

M. le président. Je donne lecture de l'article 1^{er} :

TITRE I^{er}.

Principes généraux.

« Art. 1^{er}. — Nul ne peut être privé du droit à l'habitat. L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation et de sa localisation grâce au maintien d'un secteur locatif important ouvert à toutes les catégories sociales.

« Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés, dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives. »

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

M. Alain Madelin. Monsieur le ministre de l'urbanisme et du logement, dans l'article 1^{er} vous affirmez vouloir équilibrer les droits et les obligations des locataires et des propriétaires. Fort bien !

Mais, au-delà de cette affirmation liminaire, il y a la réalité de votre texte. Sous prétexte d'affirmer l'équilibre des droits et des obligations des locataires et des propriétaires, vous pratiquez ce que j'appellerai un « glissement de droit » qui est sans doute la caractéristique la plus pernicieuse du projet de loi que vous nous soumettez.

En effet, nous constatons au travers de ce texte une volonté de transformation des rapports de droit individuels en rapports collectifs. C'est cette tentative de collectivisation de notre droit, qui est manifeste tout au long de votre texte — et qui se développera demain sans doute dans le domaine du droit de la consommation ou dans celui de la propriété rurale avec les offices fonciers, par exemple — que je veux dénoncer ici.

Vous avez manifestement cherché votre inspiration du côté du droit syndical et du droit du travail. Vous vous apprêtez à transposer nombre de principes du code du travail dans notre code civil. On retrouve dans votre projet le même vocabulaire, les mêmes principes et les mêmes mécanismes.

C'est, par exemple, à l'article 6, le congé pour un « motif légitime et sérieux », qui rappelle le licenciement pour une « cause réelle et sérieuse ». Ce sont les mécanismes analogues à la conclusion de conventions collectives et à leur extension. C'est l'institution de représentants statutaires, rappelant les délégués syndicaux et les délégués du personnel, qui sont comme eux protégés et désignés suivant des critères de représentativité calqués sur la représentativité syndicale. Ces délégués sont consultés à leur demande, à l'instar de la consultation des délégués du personnel dans les entreprises ; ils disposeront de locaux dans les immeubles locatifs ainsi que d'un panneau d'affichage — en attendant les possibilités d'actions d'animation culturelle et sociale que vous évoquez.

Or il y a une différence de nature entre les deux droits. Un bail n'est pas un contrat de travail. Ce qui caractérise le contrat

de travail, c'est le lien de dépendance, de subordination du salarié vis-à-vis de l'employeur, c'est le fait que le salarié, de par son contrat de travail, se trouve placé sous l'autorité journalière du chef d'entreprise. C'est là tout ce qui justifie notre droit du travail.

J'ai la certitude que cette confusion des genres que vous êtes en train de créer n'est pas le signe de la confusion des esprits ou de la maladresse. En effet, si vous appliquez aux rapports entre propriétaires et locataires nombre de principes qui sont issus du droit du travail, vous y transférez aussi votre lecture marxiste de ce dernier. (*Protestations sur les bancs des socialistes et des communistes*).

Mme Françoise Gaspard. Un peu de sérieux !

M. Alain Madelin. Pour vous, il n'y a pas échange de deux volontés libres. Il y a d'un côté les exploités et de l'autre les exploités.

M. Jean Natiez. C'est vrai !

M. Alain Madelin. Pour vous, il n'y a pas mariage et accord de volontés, il y a, dans la conception marxiste du droit, constat d'un rapport de forces à un moment donné, constat qui doit être à chaque instant modifié par la lutte. Pour vous, il y a un droit en mouvement que vous cherchez à faire évoluer dans le sens d'une rupture avec notre société libérale. Selon une vieille boutade, c'est la conception selon laquelle « tout ce qui est à moi est à moi, tout ce qui est à vous, cela se discute ».

Mais, au-delà des effets économiques pervers que beaucoup ont déjà dénoncés à cette tribune et qui aboutiront à une contraction de l'offre préjudiciable aux locataires, à une atteinte évidente à la propriété, plus particulièrement à une petite propriété souvent synonyme de prévoyance et de sécurité, il y aura aussi tous les effets pervers de cette collectivisation du droit et de l'introduction de vos conceptions de la lutte des classes dans le domaine du logement des Français.

Ce sont là, bien évidemment, des conceptions que nous dénonçons. Elles vont de pair avec toutes les conceptions socialo-communistes qui visent à rejeter la responsabilité individuelle vers des mécanismes collectifs, à assurer la prise en charge croissante des besoins des Français par la collectivité, et à faire glisser leur pouvoir d'achat de la feuille de paie vers la feuille d'allocation.

Il était bon de rappeler, à propos de l'article 1^{er}, qu'il y a un décalage entre les mots et la réalité de votre texte et de montrer comment, à l'occasion de ce projet de loi, vous vous employez à miner notre droit.

M. le président. Monsieur Madelin, je ne voudrais pas que vous croyiez que j'ai une conception marxiste de la présidence (*Sourires.*), mais vous avez épuisé les cinq minutes auxquelles vous aviez droit.

M. Alain Madelin. Monsieur le président, je ne doute pas que vous ayez de la présidence une conception tolérante.

Je terminerai en disant : oui à l'équilibre des rapports propriétaires-locataires, mais non à une subordination des volontés individuelles à un système pernicieux de relations collectives. (*Applaudissements sur les bancs de l'union pour la démocratie française.*)

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° 1 ainsi rédigé :

« Substituer à la première phrase du premier alinéa de l'article 1^{er} le nouvel alinéa suivant :

« Le droit à l'habitat est un droit fondamental et s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent. »

Sur cet amendement, je suis saisi de deux sous-amendements.

Le sous-amendement n° 395, présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff, est ainsi rédigé :

« Dans l'amendement n° 1, après les mots : « droit fondamental », insérer les mots : « de l'individu ». »

Le sous-amendement n° 396, présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff, est ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 1 par les mots : « et dans le respect du droit de propriété ». »

La parole est à M. le rapporteur pour soutenir l'amendement n° 1.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. L'article 1^{er} définit le droit au logement d'une manière quelque peu restrictive en affirmant que nul ne peut en être privé.

Cette rédaction ambiguë pourrait donner lieu à de multiples conflits. Aussi, par son amendement n° 1, la commission propose-t-elle d'écrire, d'une manière plus positive, que « le droit à l'habitat est un droit fondamental ».

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

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable !

M. le président. La parole est à M. Clément, pour soutenir le sous-amendement n° 395.

M. Pascal Clément. Ce sous-amendement se justifie par son texte même.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Défavorable !

Le droit à l'habitat est un droit fondamental, tant individuel que collectif.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. La discussion de ce sous-amendement me donne l'occasion de préciser un point.

M. Madelin vient de contester le caractère collectif des relations locataires-propriétaires. S'il avait été présent hier, sinon physiquement, du moins moralement, il aurait entendu les interventions des uns et des autres et notamment la lecture que j'ai faite de deux pages dans lesquelles M. Jacques Barrot — qui, sauf erreur de ma part, appartient toujours au groupe U.D.F. — soulignait l'intérêt des relations collectives dans le domaine de l'habitat. Il proposait de les codifier, de les coordonner et de les sanctionner. Il disait enfin qu'il fallait légiférer sur ce point. Je vous renvoie à la lecture du compte rendu de la dernière séance.

La référence au droit collectif, si je puis dire, vise aussi bien la famille que l'individu et elle s'impose dans un texte de ce genre, à moins qu'on ne considère que la famille est sans importance.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 395. (Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Clément, pour défendre le sous-amendement n° 396.

M. Pascal Clément. Il s'agit de préciser effectivement les droits des locataires et des propriétaires.

L'amendement n° 1 affirme d'emblée le droit fondamental à l'habitat. Il nous paraît nécessaire d'indiquer clairement que ce droit est un droit de l'individu. En effet, à la lecture du projet, on finit par se demander, monsieur le ministre, si vous acceptez encore la notion de propriété privée (*exclamations sur les bancs des socialistes*) ou si, pour vous, le droit de propriété est avant tout un droit de propriété collective.

La précision que nous proposons d'apporter serait de nature à rassurer ceux qui s'interrogent à propos de certaines déviations que l'on pourrait prêter à votre texte.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. L'explication de M. Clément justifie à elle seule notre refus. Le droit de propriété va de soi ; il n'est pas question d'y porter atteinte. Apporter la précision proposée signifierait que nous avons des craintes à propos de ce texte. Or nous n'en avons pas.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Même avis que la commission.

Je rappelle à M. Clément les termes de l'amendement n° 1 : « Le droit à l'habitat est un droit fondamental et s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent. » Cela me paraît se suffire.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 396. (Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1. (L'amendement est adopté.)

M. le président. MM. Claude Wolff, Clément, Charles Millon et M. Michel d'Ornano ont présenté un amendement n° 135 ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du premier alinéa de l'article 1^{er}, après les mots : « Nul ne peut être privé », insérer les mots : « s'il est de bonne foi ». »

Il me semble que cet amendement est devenu sans objet.

M. Claude Wolff. En effet. Mais, même avec la nouvelle rédaction du premier alinéa de l'article, le problème de la bonne foi reste entier. Je pense donc qu'il faudra retenir cette notion, et sans doute M. le ministre le confirmera-t-il.

M. le président. L'amendement n° 135 est devenu sans objet.

M. Claude Wolff a présenté un amendement n° 417, 2^e correction, ainsi libellé :

« Après le mot : « localisation », rédiger ainsi la fin du premier alinéa de l'article 1^{er} :

« Il faudrait mettre tout en œuvre pour permettre le maintien d'un secteur locatif... » (le reste sans changement).

La parole est à M. Claude Wolff.

M. Claude Wolff. En ce qui concerne la localisation de l'habitat — qui fait désormais l'objet du deuxième alinéa de l'article 1^{er} — le texte du Gouvernement fait référence au « maintien d'un secteur locatif important ».

Par mon amendement n° 417, 2^e correction, je propose de préciser qu'« il faudrait mettre tout en œuvre pour permettre le maintien d'un secteur locatif ».

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Contre !

L'amendement n° 270 de M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges, qui insiste sur la nécessité de développer le secteur locatif, paraît beaucoup plus souple et plus adéquat que l'amendement de M. Wolff.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je comprends la préoccupation de M. Wolff. Mais dans la mesure où son amendement ne précise pas quels seraient les moyens mis à la disposition des propriétaires pour permettre le maintien d'un secteur locatif, il ne s'agit que d'une affirmation verbale, si je puis dire.

Il me semble que les intentions affichées par le Gouvernement — et que M. Wolff partage, je le suppose — suffisent en la matière. La disposition proposée n'ajouterait rien.

M. le président. Etes-vous convaincu, monsieur Wolff ?

M. Claude Wolff. Je le suis, monsieur le président.

Je fais simplement observer à M. le ministre que le texte du Gouvernement ne précise pas, lui non plus, les moyens du maintien d'un secteur locatif important.

M. le président. Retirez-vous votre amendement ?

M. Claude Wolff. Je le retire.

M. le président. L'amendement n° 417, 2^e correction, est retiré.

M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges, a présenté un amendement n° 270 ainsi rédigé :

« Dans la seconde phrase du premier alinéa de l'article 1^{er}, après les mots : « maintien », insérer les mots : « et au développement ». »

La parole est à M. Malandain.

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. Dans le rapport que j'ai présenté au nom de la commission de la production et des échanges, j'ai insisté sur la phase de pénurie relative de logements locatifs que nous connaissons et sur la nécessité de développer le secteur locatif, en particulier celui aidé par la collectivité nationale.

C'est pourquoi il me semble utile, pour respecter le droit à l'habitat et le libre choix de sa localisation, inscrits dans le premier alinéa de l'article, d'ajouter, après le mot « maintien », les mots « et au développement ».

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. D'accord.

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° 270. (L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 136 corrigé et 307.

L'amendement n° 136 corrigé est présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano, Claude Wolff et Mme Louise Moreau ; l'amendement n° 307 est présenté par M. Krieg.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Dans le second alinéa de l'article 1^{er}, supprimer les mots : « dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives. »

La parole est à M. Clément, pour soutenir l'amendement n° 136 corrigé.

M. Pascal Clément. Le principe d'équilibre des droits entre les bailleurs et les locataires étant défini, il est superfluetaire de préciser la forme que revêtent leurs relations.

M. le président. La parole est à M. Krieg, pour soutenir l'amendement n° 307.

M. Pierre-Charles Krieg. Même argumentation !

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. A partir du moment où l'on crée des rapports collectifs entre locataires et bailleurs, il est utile de le préciser au niveau de l'équilibre général du texte.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je me contenterai d'ajouter que, si je ne me trompe, le texte issu des travaux de la commission Delmon reconnaissait les rapports collectifs en matière de logement.

Ce serait un retour en arrière de votre part, messieurs, que de les contester aujourd'hui.

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

M. Pascal Clément. Monsieur le ministre, vous faites un procès d'intention à mon collègue M. Krieg et à moi-même. Nous ne contestons pas les rapports collectifs, loin de là. Nous considérons qu'ils vont de soi.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n° 136 corrigé et 307.

(Ces amendements ne sont pas adoptés.)

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

Je mets aux voix l'article 1^{er}, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 1^{er}, ainsi modifié, est adopté.)

Article 2.

M. le président. « Art. 2. — Les dispositions de la présente loi s'appliquent, nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation.

« Elles ne s'appliquent ni aux locaux dont les bailleurs exercent la profession de loueur en meublé ni aux locations à caractère saisonnier, ni aux logements attribués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi.

« Toutefois, les locations conclues par les organismes d'habitation à loyer modéré, les locations de logements régis par le chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ou par les articles L. 351-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ainsi que les locations de logements construits à l'aide de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique restent soumises aux dispositions qui leur sont propres. Ne leur sont applicables que les articles de la présente loi qui ne sont pas mentionnés à l'article 54 ci-après. »

Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans et M. Le Meur ont présenté un amendement n° 421 ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 2, après les mots :

« Les dispositions de la présente loi », insérer les mots : « sont d'ordre public. Elles ».

La parole est à M. Le Meur.

M. Daniel Le Meur. Il s'agit d'une reprise de la formulation de la loi du 1^{er} septembre 1948 qui, bien qu'elle précise que certaines de ses dispositions s'appliquent nonobstant toutes dispositions contraires, n'affirme pas moins le caractère d'ordre public de cette loi.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Ce qui va sans dire va parfois mieux en le disant. Cette précision étant de nature à rassurer nombre de personnes intéressées par ce texte, la commission est favorable à l'adoption de l'amendement.

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° 421.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n° 137 et 340, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 137, présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff, est ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa de l'article 2 par les mots : « constituant la résidence principale du locataire. »

L'amendement n° 340, présenté par MM. Tiberi, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Emmanuel Aubert, Charles Foyer, Gaichard, Krieg, Lauriol, Messmer, Sauvaigo, Séguin et M. Toubon, est ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 2, après les mots : « à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation », insérer les mots : « constituant une résidence principale. »

La parole est à M. Clément, pour soutenir l'amendement n° 137.

M. Pascal Clément. Cet amendement tend à exclure du champ d'application de la loi les résidences secondaires.

La philosophie de votre texte, monsieur le ministre, consiste à protéger les locataires, et l'on peut vous suivre au niveau des intentions. Mais il serait bon de ne pas accorder les mêmes garanties pour les résidences secondaires et les résidences principales. Sinon, on ne protégerait plus les locataires, mais on étendrait cette protection au principe même de la location. Il me semblerait dangereux de franchir cette étape supplémentaire.

Je demande donc à l'Assemblée de ne pas accorder les mêmes protections juridiques pour les résidences secondaires que pour les résidences principales.

M. le président. La parole est à M. Tiberi, pour soutenir l'amendement n° 340.

M. Jean Tiberi. Je fais mienne l'argumentation que vient de développer M. Clément et je souhaite que le Gouvernement veuille bien en reconnaître le bien-fondé.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n° 137 et 340 ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Les locations saisonnières sont déjà exclues du champ d'application de la loi, mais je sais que les deux amendements ne visent pas uniquement ce cas particulier.

Toutefois, deux arguments peuvent leur être opposés. D'une part, où se situe la limite entre les notions de résidence principale et de résidence secondaire ? D'autre part, en raison même de cette imprécision, l'exclusion serait, à mon sens, la porte ouverte à tous les abus.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement considère que cette précision n'est pas contraire aux objectifs de la loi.

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

M. Pascal Clément. Monsieur le ministre, vous affirmez que cette précision n'est pas contraire aux objectifs de la loi. Votre réponse signifie-t-elle que vous êtes d'accord sur l'amendement que nous avons déposé ? S'il en est bien ainsi, pourquoi ne pas le dire ouvertement ?

M. le président. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée, monsieur Clément.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. C'est cela.

M. Pascal Clément. Pour répondre aux objections que vous avez formulées, monsieur le rapporteur, je suis prêt à reprendre un amendement que j'avais déposé ce matin en commission en précisant que ne seront exclues que les résidences secondaires « d'agrément ». Mais il faut bien comprendre qu'il existe une différence fondamentale entre une résidence secondaire et une résidence principale. Je le répète, il convient de protéger les locataires et non pas le principe même de la location. Il ne s'agit donc pas d'ajouter un codicille ou une virgule, mais bel et bien de régler un problème de fond.

Je remercie donc M. le ministre de laisser la liberté de vote à l'Assemblée.

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

M. Jean Tiberi. M. le rapporteur pense que l'adoption de la mesure proposée risquerait d'aboutir à des abus. Je m'en

étonne, car, à mon avis, elle va dans le sens du texte, et c'est, au contraire, si elle n'était pas adoptée qu'il pourrait se produire des abus contraires à l'esprit du projet de loi.

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

M. Alain Richard. Malgré la tolérance dont fait preuve M. le ministre, le groupe socialiste votera contre ces amendements, car la notion de résidence secondaire est une notion de fait qui peut varier au cours de la durée d'un bail. Pour des raisons de mobilité professionnelle, certaines personnes peuvent être conduites, à un moment donné à partager leur temps entre deux résidences. Vous en êtes d'autant plus conscients, mes chers collègues, que c'est le cas de la grande majorité des parlementaires. Mais c'est aussi celui, par exemple, des fonctionnaires en poste à l'étranger ou en province.

Par conséquent, autant la distinction selon que le logement constitue ou non le domicile du locataire est fondée, car elle repose sur une notion de droit, autant il me paraît dangereux d'exclure des protections de ce texte les résidences secondaires, dont certains locataires peuvent user non à des fins de loisir ou d'agrément, mais à des fins professionnelles. La seule exclusion qui nous semble justifiée concerne donc les locations à caractère saisonnier, comme le prévoit le projet de loi.

M. le président. Mes chers collègues, vous êtes plusieurs à me demander la parole, mais je me dois de respecter le règlement. Or, j'ai déjà donné la parole à deux orateurs pour la disposition proposée et à un orateur contre.

Je mets donc aux voix l'amendement n° 137.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 340.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 534 et 271.

L'amendement n° 534 est présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur ; l'amendement n° 271 est présenté par M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Compléter le premier alinéa de l'article 2 par les mots : « ainsi qu'aux garages, places de stationnement et locaux loués accessoirement au local principal. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 534.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit de rectifier une erreur matérielle. Les garages et autres accessoires du logement étaient inclus, je crois, dans le projet initial et il est utile de les maintenir dans le texte. Sinon, des hausses de loyer et de charges pourraient être pratiquées par le biais de ces accessoires, ce qui ne serait pas normal.

M. le président. Monsieur Malandain, votre amendement s'inspire des mêmes motifs ?

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. Oui, monsieur le président.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement introduira les locaux accessoires au titre IV, seul titre qui, à notre point de vue, les concerne. Il nous semble donc préférable de ne pas les mentionner au titre I^{er}.

M. le président. Maintenez-vous votre amendement, monsieur le rapporteur ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Oui.

M. le président. Je mets aux voix le texte commun des amendements n° 534 et 271.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. MM. Claude Wolff, Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano ont présenté un amendement n° 138 ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa de l'article 2 par les nouvelles dispositions suivantes :

« dans la mesure où l'activité professionnelle est nettement définie et exercée conformément aux dispositions législatives en vigueur. »

La parole est à M. Claude Wolff.

M. Claude Wolff. Il faut que l'activité professionnelle soit nettement définie dans le contrat de location car, s'il est nécessaire d'éviter d'éventuelles difficultés aux locataires, il convient également de ne pas gêner le propriétaire en cas de changement

de locataire. Jusqu'à présent d'ailleurs, les baux à usage mixte ont toujours précisé la profession concernée.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Par nature, si je puis dire, un usage professionnel est toujours défini. Cet amendement alourdit donc inutilement le texte.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Mon opinion est identique.

M. le président. La parole est à M. Claude Wolff.

M. Claude Wolff. M. Jean-Marie Bockel affirme qu'un usage professionnel est toujours défini. Sans doute, mais il peut l'être avec plus ou moins de précision.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 138.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 2 rectifié ainsi rédigé :

« Substituer au deuxième alinéa de l'article 2 les nouvelles dispositions suivantes :

« Elles ne s'appliquent pas :

« — aux locaux dont les bailleurs exercent la profession de loueur en meublé définie par la loi n° 49-458 du 2 avril 1949 ;

« — aux sous-locations ;

« — aux locations à caractère saisonnier ;

« — aux logements attribués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'exécution d'un contrat de travail ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement énumère les locaux auxquels les dispositions de la loi ne s'appliqueront pas. Il s'agit notamment des sous-locations et des meublés.

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

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

M. le président. Sur cet amendement, je suis saisi de deux sous-amendements, n° 492 et 232, pouvant être soumis à une discussion commune.

Le sous-amendement n° 492, présenté par M. Roland Dumas, Mme Frachon, M. Alain Richard et les membres du groupe socialiste, est ainsi rédigé :

« Supprimer le troisième alinéa de l'amendement n° 2 rectifié. »

Le sous-amendement n° 232, présenté par Mme Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, est ainsi rédigé :

« Compléter ainsi le troisième alinéa de l'amendement n° 2 rectifié :

« lorsqu'elles portent sur une partie du logement occupé par le locataire principal ; »

M. Pierre-Charles Krieg. Monsieur le président, d'après la feuille de séance, mon sous-amendement n° 308 rectifié aurait dû être appelé le premier.

M. le président. C'est une erreur matérielle, monsieur Krieg. Votre sous-amendement sera appelé après la discussion commune sur les sous-amendements n° 492 et 232.

La parole est à M. Roland Dumas, pour soutenir le sous-amendement n° 492.

M. Roland Dumas. Le texte primitif du Gouvernement prévoyait que la loi s'appliquerait aux sous-locations. A cet égard, deux points de vue se sont exprimés au sein des commissions : la commission des lois souhaite que la sous-location sorte du champ d'application de la loi ; la commission des affaires culturelles souhaite qu'elle y reste et rejoigne donc le point de vue du Gouvernement.

En réintroduisant la sous-location dans le champ d'application du texte, le sous-amendement n° 492 vise à éviter les fraudes. En effet, l'exclusion des sous-locations ouvrirait la porte à tous les abus puisqu'il suffirait de créer une société locataire en titre qui sous-louerait dans des conditions qui échapperaient dès lors aux règles établies par la loi. De même, on peut imaginer le recours à des sous-locations sommaires à seule fin de tourner la loi.

Mais étant donné qu'il y a une divergence entre les deux commissions, je me tourne vers M. Alain Richard, responsable du groupe socialiste en cette occasion, pour savoir comment il compte l'arbitrer.

M. le président. La parole est à Mme le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, pour soutenir le sous-amendement n° 232.

Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis. La commission des affaires culturelles a adopté ce sous-amendement pour tenir compte du fait que la sous-location ne peut avoir la même durée que la location initiale lorsqu'elle porte sur une partie du logement occupé par le locataire principal. Elle propose donc d'exclure ce type de sous-location du champ d'application de la loi, mais non la sous-location d'un logement entier, qui pourrait constituer un moyen de tourner la loi.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les sous-amendements n° 492 et 232 ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Le problème est réel et la commission des lois y a été sensible, mais nous avons dû rejeter ces deux sous-amendements, du moins en l'état. En effet, il convient de prévoir le cas où le locataire principal voit son bail résilié alors qu'il a lui-même pris des engagements vis-à-vis d'un sous-locataire.

Si l'on souhaite réintroduire les sous-locations dans le cadre de la loi, il convient donc de résoudre ce problème technique. Sous réserve des aménagements nécessaires, la commission est donc prête à accepter ces sous-amendements.

M. le président. Monsieur le rapporteur, ces deux sous-amendements ne sont pas identiques puisque l'un tend à supprimer le troisième alinéa de l'amendement et l'autre à le compléter. Il vous faut donc prendre position.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Le problème que j'ai évoqué se pose dans les deux cas, monsieur le président. Le locataire ne peut tenir l'engagement qu'il a pris vis-à-vis d'un sous-locataire si son propre bail est résilié.

M. le président. Monsieur le rapporteur, je vous demande l'avis de la commission sur chacun de ces deux sous-amendements. Pour ou contre ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission les a repoussés l'un et l'autre pour les raisons que je viens d'exposer.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée.

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

M. Alain Richard. Monsieur le président, en raison du désaccord survenu entre les deux commissions sur un point important qui concerne le champ d'application de la loi, je demande, au nom du groupe socialiste, une brève suspension de séance.

M. le président. La suspension est de droit.

Suspension et reprise de la séance.

M. le président. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à quinze heures trente-cinq, est reprise à quinze heures cinquante.)

M. le président. La séance est reprise.

Je rappelle que nous étions en train d'examiner les sous-amendements n° 492 et 232. La commission saisie au fond s'était prononcée contre et le Gouvernement s'en était remis à la sagesse de l'Assemblée.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement se rallie au sous-amendement n° 492, car les observations présentées par ses auteurs sont tout à fait pertinentes. La loi doit effectivement s'appliquer aux sous-locataires ; sinon, il pourrait s'ensuivre toute une série de déviations.

L'argument selon lequel on ne peut transférer plus de droits qu'on en a nous paraît parfaitement valable en la matière. C'est donc à ce sous-amendement que va notre préférence, étant entendu que, comme vient de le dire le rapporteur à l'instant, des points de détail pourraient poser des problèmes. Si tel était le cas, nous aurions, au cours des deux prochains mois, le temps d'y réfléchir, puisqu'il y aura une navette avec le Sénat, et de préparer les ajustements qui paraîtraient indispensables.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je me réjouis des assurances fournies par M. le ministre. Dans ces conditions, ce sous-amendement me paraît bon et il me semble souhaitable de l'adopter.

M. le président. Vous pensez que la commission, si elle se réunissait, l'accepterait ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je le pense.

M. le président. La parole est à M. Roland Dumas.

M. Roland Dumas. Bien entendu, je maintiens ce sous-amendement.

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

M. Parfait Jans. Les communistes avaient été convaincus par les explications données par notre collègue M. Roland Dumas et ils étaient prêts à se rallier au sous-amendement n° 492.

Par conséquent, le groupe communiste votera le sous-amendement n° 492.

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

M. Alain Richard. La question de savoir si l'ensemble des dispositions de la loi doit s'appliquer aux sous-locations ne me paraît pas faire de doute. Nous souhaitons tous que le sous-locataire bénéficie des mêmes protections que le locataire. C'est à ce résultat qu'aboutit le sous-amendement de M. Roland Dumas.

Si des difficultés se posaient pour l'application de telle ou telle disposition de ce texte aux sous-locataires — lesquels ne sont évidemment pas dans la même situation que les locataires — nous demanderions au Gouvernement d'étudier le problème et éventuellement de prévoir quelques exceptions en seconde lecture.

Par conséquent, le groupe socialiste votera le sous-amendement de M. Roland Dumas.

M. le président. Il semble que ce sous-amendement recueille une approbation unanime puisque personne ne s'est prononcé contre. *(Murmures sur les bancs du rassemblement pour la République et de l'union pour la démocratie française.)*

Je mets aux voix le sous-amendement n° 492.

M. Pascal Clément. Je vote contre !

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, le sous-amendement n° 232 devient sans objet.

M. Krig a présenté un sous-amendement n° 308 rectifié ainsi rédigé :

« Après le troisième alinéa de l'amendement n° 2 rectifié, insérer le nouvel alinéa suivant :

« — aux locations de pièces isolées ».

La parole est à M. Krieg.

M. Pierre-Charles Krieg. Il s'agit de retirer du champ d'application de la loi les locations de pièces isolées qui sont louées ou sous-louées par certains propriétaires. Cela vise en particulier des chambres de bonnes, je veux dire des chambres réservées aux étudiants. *(Rires sur les bancs des socialistes et des communistes.)*

M. Umberto Battist. Elle est bien bonne !

M. Pierre-Charles Krieg. Cela ne vous arrive jamais, messieurs, de commettre des lapsus ? Quand vous aurez vingt ans de maison, vous en aurez commis bien d'autres !

En ce qui concerne, dis-je, les chambres louées ou sous-louées à des étudiants, à de jeunes fonctionnaires ou à des personnes qui en ont besoin pour une durée limitée, il est bien évident que, si nous maintenons le principe qui était inscrit dans l'article 2 du projet, il n'y aura pratiquement plus personne pour pratiquer ce genre de locations ou de sous-locations.

Vous l'avez si bien compris, monsieur le ministre, que vous avez vous-même déposé un sous-amendement n° 537, qui me satisfait en grande partie puisqu'il retire du champ d'application de la loi les « locations faites à des étudiants de chambres faisant partie intégrante du logement ».

Etant donné que c'est vraisemblablement sur ce sous-amendement que s'engagera véritablement la discussion, je me permettrai, monsieur le ministre, pour faire avancer le débat, de vous demander dès maintenant ce que vous entendez par « chambres faisant partie intégrante du logement occupé par le bailleur ».

M. le président. Monsieur Krieg, n'entamez pas la discussion du sous-amendement n° 537, qui sera appelé ultérieurement.

Si vous le désirez, la discussion du sous-amendement n° 308 rectifié pourra être jointe à celle du sous-amendement n° 537.

M. Pierre-Charles Krieg. Je souhaiterais, monsieur le président, que l'amendement n° 309 soit joint à cette discussion.

M. le président. D'accord ! Ce sera plus simple !

Je suis saisi de deux sous-amendements n° 273 et 536, pouvant être soumis à une discussion commune.

Le sous-amendement n° 273, présenté par M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production est ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 2 rectifié par le nouvel alinéa suivant :

« — aux logements-foyers ».

Le sous-amendement n° 536, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 2 rectifié par le nouvel alinéa suivant :

« — aux foyers-logements régis par la loi n° 75-535 du 30 juin 1975 et aux logements-foyers accueillant à titre principal des travailleurs migrants.

La parole est à M. Krieg.

M. Pierre-Charles Krieg. Monsieur le président, nous n'avons pratiquement aucun amendement au-delà du n° 400. Nous ne pouvons suivre les débats dans de telles conditions !

M. Michel Sapin. Ils sont à la distribution !

M. Pierre-Charles Krieg. Depuis quand ?

M. Parfait Jans. Nous les avons !

M. le président. Etant donné que j'ai en main ces amendements et sous-amendements, et qu'ils sont ronéotypés, je pense qu'ils sont à la distribution. On ne ronéotype pas uniquement pour le président !

M. Pierre-Charles Krieg. La présidence a quantité de privilèges, mais pas celui-là ! (Sourires.)

M. le président. La parole est à M. Malandain, rapporteur pour avis, pour soutenir le sous-amendement n° 273.

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. L'amendement n° 273 exclut du champ d'application de la loi les logements-foyers. En effet, les relations entre les résidents et les gestionnaires des logements-foyers sont difficilement contrôlables par les articles prévus dans le présent projet de loi. D'ailleurs, l'exposé des motifs de ce dernier prévoit que le Gouvernement présentera un projet de loi sur les logements-foyers, qui prendra la forme d'un titre additionnel à la présente loi.

Cela étant, le sous-amendement n° 536 du Gouvernement, qui reprend le même thème, offre une formulation beaucoup plus complète puisqu'il fait référence aux textes qui régissent actuellement les logements-foyers.

Par conséquent, je retire le sous-amendement n° 273 au profit du sous-amendement n° 536.

M. le président. Le sous-amendement n° 273 est retiré.

La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement, pour soutenir le sous-amendement n° 536.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je ne puis que m'associer aux propos de M. le rapporteur pour avis.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission des lois est favorable au sous-amendement n° 536, qui traite un vrai problème.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 536. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Sur l'amendement n° 2 rectifié, je suis saisi de deux sous-amendements n° 537 et 341 rectifiés dont la discussion peut être jointe à celle du sous-amendement n° 308 rectifié.

Le sous-amendement n° 537, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« Après le sixième alinéa de l'amendement n° 2 rectifié, insérer le nouvel alinéa suivant :

« — aux locations à des étudiants de chambres faisant partie intégrante du logement occupé par le bailleur, ou, en cas de sous-location, par le locataire principal. »

Le sous-amendement n° 341 rectifié, présenté par MM. Tiberi, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Sprauer, Emmanuel Aubert, Charles, Foyer, Guichard, Krieg, Lauriol, Messmer, Sauvaigo, Séguin, Toubon et M. Claude Wolff, est ainsi rédigé :

« Après le sixième alinéa de l'amendement n° 2 rectifié, insérer le nouvel alinéa suivant :

« — aux locations à des étudiants de chambres formant avec le domicile du bailleur un tout indivisible ».

M. Krieg avait présenté un amendement n° 309 ainsi rédigé :

« Compléter le deuxième alinéa de l'article 2 par les mots :

« , ni aux locations consenties aux étudiants ».

Cet amendement a été transformé en un sous-amendement n° 309 rectifié qui se lit ainsi :

« Après le sixième alinéa de l'amendement n° 2 rectifié, insérer le nouvel alinéa suivant :

« — aux locations consenties aux étudiants ».

Il peut donc faire l'objet d'une discussion commune avec les sous-amendements n° 537, 341 rectifié et 308 rectifié.

La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement, pour soutenir le sous-amendement n° 537.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Monsieur le président, l'amendement n° 537 fait référence à des « locations à des étudiants de chambres... ». A la réflexion, il nous semble préférable de supprimer les mots « d'étudiants » et de parler, de façon plus générale, de « locations de chambres ». En effet, des chambres faisant partie intégrante du logement occupé par le bailleur peuvent être occupées par des gens autres que des étudiants, un jeune ouvrier par exemple. Les étudiants ne sont pas seuls concernés.

M. le président. Compte tenu de cette rectification, le sous-amendement n° 537 serait ainsi rédigé :

« Après le sixième alinéa de l'amendement n° 2 rectifié, insérer le nouvel alinéa suivant :

« — aux locations de chambres faisant partie intégrante du logement occupé par le bailleur, ou, en cas de sous-location, par le locataire principal ».

La parole est à M. Krieg, pour défendre ses sous-amendements.

M. Pierre-Charles Krieg. Monsieur le ministre, vous allez là dans le sens que nous souhaitons, et je m'en réjouis. Il y avait là un problème incontestable, qui risquait de poser bien des difficultés.

Cela étant, quand vous parlez de « chambres faisant partie intégrante du logement occupé par le bailleur », est-ce que vous visez uniquement des chambres qui, si j'ose dire, constituent l'appartement principal, ou bien visez-vous également les chambres annexes que l'on appelait autrefois chambres de bonne ou chambre de service ? Comme il n'y a plus aujourd'hui, ni bonnes ni service, elles servent en général de débarras ou sont louées à des étudiants ou à différentes personnes. J'aimerais que vous nous fournissiez cette précision, qui a son importance.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Nous avons envisagé une chambre attenante et non une chambre complètement séparée, située trois étages au-dessus, qui est un élément totalement différent.

M. Pierre-Charles Krieg. C'est-à-dire que vous excluez les chambres de bonne ?

M. le président. La parole est à M. Tiberi, pour défendre son sous-amendement n° 341 rectifié.

M. Jean Tiberi. Monsieur le ministre, vous avez fait un pas dans le sens que nous souhaitons, répondant ainsi en partie à nos préoccupations. Mais il est évident, comme l'indiquait M. Krieg, que très souvent des chambres situées au sixième étage sont louées à des étudiants. Si vous les excluez du champ d'application de la loi, vous n'allez pas jusqu'au bout de la logique qui est la nôtre et qui est aussi à votre, si j'ai bien compris.

J'avais proposé de viser les « locations à des étudiants de chambres formant avec le domicile du bailleur un tout indivisible », ce qui permettait d'intégrer les chambres situées au sixième étage, mais je suis prêt à me rallier à toute autre formule qui permettrait d'intégrer ces chambres qui répondent à une demande importante parmi les étudiants.

J'ai senti, monsieur le ministre, que vous êtes d'accord sur le principe, c'est pourquoi je vous demande soit d'accepter cette formule, soit d'en proposer une autre qui permettrait d'intégrer non seulement la chambre située dans l'appartement ou à côté de l'appartement, mais aussi celle située à un autre étage dans la mesure où le bail ou l'acte de copropriété précisent que cette chambre est liée, sur le plan des millièmes par exemple, à l'appartement principal.

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

M. Raymond Forni, président de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République. Lorsque nous avons examiné ces différents sous-amendements, il nous est apparu qu'un certain nombre de problèmes se posaient effectivement.

Fallait-il exclure du bénéfice de la loi certains logements ou les chambres louées à des étudiants ? Cela pouvait conduire, comme l'ont fait valoir certains de nos collègues, à ne pas contrôler les loyers qui sont pratiqués dans ce domaine et, par conséquent, à imposer à une catégorie de Français déjà relativement démunis sur le plan matériel et sur le plan financier des prix de location très élevés ou en tout cas non maîtrisés par le texte que nous sommes en train d'examiner.

Le deuxième obstacle était celui de la définition du logement « tout indivisible ». Qu'est-ce que cela signifie exactement sur le plan juridique ? Je crains que la formule qui a été proposée par le Gouvernement — le local faisant partie intégrante du logement — ne réponde pas non plus aux interrogations de la commission des lois car il semble bien, d'après les éléments qui sont en notre possession, qu'une chambre de bonne située au sixième ou au septième étage fasse partie intégrante du logement loué. Les définitions, même si elles paraissent différentes dans la présentation, sont identiques. me semble-t-il, quant au résultat que l'on obtient.

La commission a cependant estimé que, compte tenu des besoins qui s'expriment dans ce domaine, notamment dans un certain nombre de villes universitaires et dans celles qui sont le plus fréquentées par des étudiants, il était effectivement souhaitable d'exclure du champ d'application de la loi les chambres louées à des étudiants et à des étudiants seulement. La commission n'a pas voulu étendre cette exclusion à d'autres catégories de locataires, craignant qu'un certain nombre d'abus ne soient commis.

Personnellement, j'estime que le texte du Gouvernement est meilleur sur le plan rédactionnel, sous réserve toutefois que le Gouvernement maintienne le terme « location à des étudiants de chambres faisant partie intégrante... », ce qui répond très exactement à la préoccupation qui a été exprimée par la commission.

M. le président. Je suis saisi de plusieurs demandes d'intervention. Exceptionnellement, je vais y faire droit compte tenu du nombre des sous-amendements.

La parole est à M. Roland Dumas.

M. Roland Dumas. La rédaction du sous-amendement n° 537 du Gouvernement, comme vient de le dire le président de la commission des lois, me semble effectivement meilleure que celle du sous-amendement présenté par nos collègues M. Krieg et M. Tiberi. Je le soutiendrai donc sous réserve que le Gouvernement nous précise bien sa portée, notamment quant aux locations exclusivement faites à des étudiants et concernant aussi la sous-location par le locataire principal, afin qu'il ne soit pas en contradiction avec le sous-amendement n° 492 que nous avons adopté, en précisant par exemple que la sous-location par le locataire principal au bénéfice de l'étudiant ne peut être que partielle.

Cela précisé, ce sous-amendement m'apparaîtrait parfait ou du moins de nature à rallier nos suffrages puisqu'il vous donne satisfaction sur le plan des principes.

M. le président. La parole est à M. Claude Wolff.

M. Claude Wolff. Si, effectivement, dans la « partie intégrante » vous comprenez la chambre qui n'est pas attenante, nous pourrions être d'accord. Il semble que la contradiction qui est apparue il y a quelques instants soit levée et que ne soit pas exclue toute chambre ou tout studio qui peuvent être situés à un autre étage ou ailleurs mais qui font partie intégrante de la propriété.

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

M. Jean Tiberi. Je rejoins la position de M. le président de la commission des lois.

Il est évident que dans leur immense majorité les propriétaires sont des gens de bonne foi, mais qu'il peut se trouver des propriétaires qui se comportent mal.

Comme l'a dit M. Forni, dans les villes universitaires, le risque peut être pris en songeant à l'intérêt même des étudiants. C'est pourquoi je me réjouis de constater que M. le président de la commission va dans ce sens-là, en faveur des étudiants.

En revanche, monsieur le ministre, concernant l'interprétation des textes, que vient d'évoquer M. Dumas, je ne me bats pas sur le terme « indivisible » ou sur celui que propose le Gouvernement. Le problème est de savoir ce que cela englobe.

Si j'ai bien compris, le Gouvernement accepte d'intégrer les chambres louées aux étudiants et situées dans l'appartement ou en dehors de l'appartement.

A Paris, mais c'est aussi le cas dans d'autres villes de province, nombre de chambres situées au dernier étage répondent à cette finalité, quel que soit le terme employé.

Si le Gouvernement nous confirme que la rédaction qu'il propose vise les chambres liées à l'appartement dans le bail, c'est-à-dire les chambres qu'on appelait auparavant chambres de bonne, je m'y rallierai bien volontiers.

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

M. Pierre-Charles Krieg. Je me permets d'ajouter quelques mots à ce que vient de déclarer M. Tiberi.

Si j'ai bien compris, M. le ministre a renoncé à la formule restrictive qui ne visait que les chambres louées à des étudiants. Ainsi avons-nous pleinement satisfaction.

Je crois, monsieur le ministre, que, dans une affaire comme celle-là, et le président de la commission des lois l'a fort bien dit, il faut aller jusqu'au bout de sa logique : une location est une location, un droit de copropriété est un droit de copropriété ; il y a des millièmes qui correspondent à quelque chose. Il ne faut pas retirer du champ de la loi une partie de la propriété sous prétexte qu'elle peut être située à un étage au-dessus ou à un étage en dessous.

Juridiquement, en suivant ce qui me semble être l'avis à peu près unanime de cette assemblée, le texte sera bon. Socialement, il rendra service car les étudiants ne sont pas les seuls à avoir des problèmes de logement, il y a également les jeunes fonctionnaires ou d'autres personnes qui cherchent à se loger pendant quelques mois ou parfois pendant quelques années. Il faut effectivement que l'on puisse reprendre les lieux lorsqu'ils n'en ont plus besoin.

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

M. Parfait Jans. Cette discussion nous inquiète un peu.

Nous cherchons à protéger les locataires. Or voici qu'on nous dit, par exemple dans le sous-amendement de M. Krieg, que cette loi ne s'applique pas aux locataires de pièces isolées. Voilà un premier motif d'inquiétude.

Lorsque nous lisons l'amendement du Gouvernement, nous nous apercevons que la loi ne s'appliquera pas aux locations de chambres faisant partie intégrante du logement. Cela veut-il dire que nous allons protéger un locataire, lui assurer la tranquillité dans son appartement, lui garantir l'évolution de son loyer et l'autoriser à sous-louer au prix qu'il voudra, sans aucun bail, sans aucun contrat ? Voilà un autre motif de surprise.

S'il s'agit de cela, nous voterons contre tous ces sous-amendements car le groupe communiste ne peut les accepter. Protéger des locataires pour leur permettre ensuite de sous-louer comme ils l'entendent ne nous semble pas sérieux.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je suis tout à fait d'accord avec ce qu'a dit M. le président de la commission : il faut limiter cette possibilité aux seules chambres d'étudiants et ne pas prendre en compte tous les cas.

Mme Colette Goeuriot. Les marchands de sommeil, par exemple !

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Sinon des logements très modestes, occupés par des personnes qui ne disposent souvent que de faibles ressources, ne seront plus protégés par la loi, qui incite à la modération des loyers. Il me semble absolument impensable qu'il en soit autrement.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Faisons le point. Le Gouvernement avait pensé qu'il n'était peut-être pas mauvais d'étendre les mesures applicables aux étudiants à d'autres catégories. Nous pensions en particulier aux jeunes travailleurs qui peuvent se trouver dans des situations identiques. Dès lors, nous avons évidemment cherché à restreindre « géographiquement », s'agissant de la situation des locaux, la portée de la loi. Mais la discussion qui vient d'avoir lieu montre que cela pose des problèmes.

Dans ces conditions, il faut restreindre les catégories concernées. Puisque, après tout, ce sont les étudiants qui ont fait l'objet de notre préoccupation première, rejoignant le point de vue que M. Roland Dumas a exprimé tout à l'heure et qui semble recueillir la faveur de l'ensemble de cette assemblée, je propose donc de retenir la formulation du sous-amendement n° 537 qui me paraît correcte, dans la mesure où elle tient compte des différentes préoccupations.

M. le président. Monsieur le ministre, vous revenez donc, si j'ai bien compris, à la rédaction initiale de votre sous-amendement n° 537 dont je redonne lecture :

« Après le sixième alinéa de l'amendement n° 2 rectifié, insérer le nouvel alinéa suivant :

« Aux locations à des étudiants de chambres faisant partie intégrante du logement occupé par le bailleur ou, en cas de sous-location, par le locataire principal. »

M. Pierre-Charles Krieg. Mais ce n'est pas ce qu'a dit le ministre.

M. Raymond Forni, président de la commission. Si !

M. le président. Il s'agit du sous-amendement n° 537. Le Gouvernement, après avoir proposé de supprimer les mots « à des étudiants », se range à l'avis de la commission.

La parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. Nous nous rallions à la position du Gouvernement et acceptons cette restriction. En contrepartie, M. le ministre peut-il nous confirmer qu'il accepte d'élargir le champ d'application de la loi aux chambres qu'on appelait traditionnellement « chambres de bonne » ?

M. Roland Dumas. Géographiquement, oui !

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. En effet.

M. Raymond Forni, président de la commission. Nous sommes bien d'accord.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 537. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, les sous-amendements n° 308 rectifié, 309 rectifié et 341 rectifié deviennent sans objet.

MM. Tiberi, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Sprauer, Emmanuel Aubert, Charles Foyer, Guichard, Krieg, Lauriol, Messmer, Sauvaigo, Séguin et Toubon ont présenté un sous-amendement n° 342 ainsi rédigé :

« Après le sixième alinéa de l'amendement n° 2 rectifié, insérer le nouvel alinéa suivant :

« — aux logements faisant l'objet d'un contrat de location vente ou d'un contrat de location assorti d'une promesse de vente. »

La parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. Dans le domaine social en particulier, il existe des formules de location vente ou de location assorties d'une promesse de vente qui sont en réalité des modalités juridiques de l'accession à la propriété.

Le régime provisoire de location, dans l'exécution de ces contrats, doit garder une spécificité propre et ne peut relever de l'application du projet de loi.

Il est rappelé que le conseil national de l'accession à la propriété et le Conseil économique et social ont, de leur côté, fortement approuvé ces formules d'accession à la propriété qui méritent donc d'être sauvegardées par le législateur.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges.

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. Nous ne sommes pas favorables à ce sous-amendement que nous estimons parfaitement inutile.

Logiquement, en effet, dans le cas d'une location-vente, tant que le locataire n'a pas levé son option, il est effectivement en situation de locataire ; la loi s'applique en conséquence à sa situation.

S'il a levé l'option, il est alors en situation de propriétaire, et il est parfaitement inutile de lui appliquer une loi traitant des relations entre bailleurs et locataires.

S'il ne lève pas l'option, il reste locataire et est donc protégé par cette loi.

Ce sous-amendement étant donc parfaitement inutile, la commission de la production et des échanges, comme la commission des lois, l'a rejeté.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. L'argumentation que j'aurais développée aurait été exactement celle que vient de soutenir M. le rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges.

M'adressant à M. Tiberi, je lui indique que nous sommes préoccupés par ce problème de la location-vente et que c'est pour cette raison que nous avons confié à M. Darnault, président

de la fédération des coopératives H.L.M., le soin de nous présenter un rapport sur ce sujet. Nous en soumettrons les conclusions à l'Assemblée.

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

M. Jean Tiberi. Je ne suis pas tout à fait convaincu par l'argumentation de M. Malandain.

En revanche, je note avec satisfaction, tout en maintenant mon sous-amendement, les préoccupations du Gouvernement. Il y a là sans nul doute un problème sur le plan juridique, qui mériterait effectivement un long débat. Je remercie M. le ministre de l'avoir indiqué.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 342. (Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff ont présenté un sous-amendement n° 397 rectifié ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 2 rectifié par le nouvel alinéa suivant :

« — aux locations de résidences secondaires d'agrément dont la durée dépasse le caractère saisonnier. »

La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. Ce sous-amendement, que j'ai déjà présenté tout à l'heure, ne pouvait manquer de se voir opposer un certain nombre d'arguments.

Ainsi M. Alain Richard a-t-il fait observer, à juste titre, qu'une résidence secondaire pouvait aussi servir pour l'activité professionnelle. Ce matin, en commission, certains de nos collègues rappelaient que les députés sont précisément dans ce cas-là.

Me rangeant à cet avis, mais tenant bon sur le principe, j'ai pensé qu'un sous-amendement devait préciser que la loi ne s'appliquerait pas aux résidences secondaires d'agrément. Ainsi n'y aura-t-il pas d'ambiguïté.

Monsieur le ministre, un problème de fond se pose et c'est la raison pour laquelle j'ai demandé au nom de mon groupe un scrutin public sur ce sous-amendement.

On peut accepter la philosophie du texte, qui est de protéger le locataire, mais on aura du mal à faire croire aux Français que ceux qui ont la chance de pouvoir louer, en plus de leur résidence principale, une résidence secondaire d'agrément, relèvent de cas sociaux.

Un problème de principe est posé : la protection du locataire à titre principal ne serait pas simplement envisagée pour des raisons sociales, elle constituerait véritablement une entorse au droit de propriété. Cela supposerait une arrière-pensée claire, nette et précise selon laquelle le droit de location l'emporterait sur le droit de propriété.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je ne pense pas que le mot « agrément » apporte une précision fondamentale.

En effet, une résidence secondaire dite d'agrément ne sera pas forcément utilisée comme telle. Que signifie ce terme ? L'« agrément » tient-il à la localisation de la résidence, à Menton ou ailleurs ? Est-ce lié au type d'utilisation qu'en fait le locataire ?

J'estime que cette formulation reste trop imprécise. Au demeurant, dans cette affaire, le droit de propriété n'est en rien touché.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Les remarques de M. le rapporteur sont pertinentes.

Je veux indiquer, monsieur Clément, que le Gouvernement compte préciser que la loi s'appliquera aux seules résidences principales, dans l'esprit qu'a défini M. Bockel. Je crois donc que vous aurez satisfaction à ce moment-là.

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

M. Alain Richard. J'ai le sentiment que M. Clément introduit une question de principe — ce qui le conduit à demander un scrutin public — là où il n'y en a pas. Aux termes de l'article 2, la présente loi, qui vise à protéger les locataires, ne s'applique pas aux locations à caractère saisonnier. Grâce à ce sous-amendement, elle ne s'appliquerait pas aux locations de résidences secondaires dont la durée dépasse le caractère saisonnier. La loi ne s'appliquerait donc à aucune résidence secondaire, qu'il s'agisse de locations à caractère saisonnier ou à caractère non saisonnier.

M. Clément vient d'admettre que certaines résidences secondaires entrent dans le champ de la loi : une confusion a donc dû intervenir lors de la rédaction de ce sous-amendement car s'il était adopté, aucune résidence secondaire ne bénéficierait des protections de la loi alors que nous avons décidé il y a quelques instants de ne pas exclure par principe les résidences secondaires du champ de ce texte.

Je propose donc à l'Assemblée de confirmer ce vote : le groupe socialiste votera bien entendu contre ce sous-amendement.

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

M. Pascal Clément. M. Richard ne m'a pas répondu : il s'est fait une réponse à lui-même en soulignant que, par principe, l'Assemblée a voulu étendre la protection des locataires aux résidences secondaires.

C'est bien ce que j'affirme depuis le début de ce débat : il s'agit là d'une question de principe.

Mais quel est l'objet de ce projet de loi ? Instaurer un équilibre entre propriétaires-bailleurs et locataires ? S'il s'agit, dans ce cas d'espèce, d'équilibre entre les propriétaires-bailleurs et les locataires, c'est que, monsieur le ministre, je le dis très honnêtement et vous m'en excuserez, je ne comprends plus la langue française !

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

M. Parfait Jans. Je veux simplement appeler l'attention sur le fait qu'un nombre croissant d'habitants des grandes villes, notamment de la région parisienne, transfèrent leur résidence principale en province, où ils ont parfois une petite propriété, mais conservent leur location en ville, et les recensements les considèrent comme locataires d'une résidence secondaire.

Si le sous-amendement de M. Clément était adopté, il frapperait également cette catégorie de locataires : le groupe communiste votera donc contre.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 397 rectifié.

Je suis saisi par le groupe Union pour la démocratie française d'une demande de scrutin public.

Le scrutin va être annoncé dans le Palais.

M. le président. Je prie Mmes et MM. les députés de bien vouloir regagner leur place.

Le scrutin est ouvert.

(Il est procédé au scrutin.)

M. le président. Personne ne demande plus à voter ?

Le scrutin est clos.

Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	482
Nombre de suffrages exprimés	476
Majorité absolue	239
Pour l'adoption	147
Contre	329

L'Assemblée nationale n'a pas adopté.

Je mets aux voix l'amendement n° 2 rectifié, modifié par les sous-amendements adoptés.

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

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 3 ainsi rédigé :

« Supprimer le dernier alinéa de l'article 2. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. C'est un amendement de pure forme. En effet, l'alinéa que nous vous proposons de supprimer fait double emploi avec l'article 54.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Puisqu'il s'agit d'un amendement de pure forme, je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 3.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 139 de M. Clément devient sans objet.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 2, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 2, ainsi modifié, est adopté.)

Article 3.

M. le président. Je donne lecture de l'article 3 :

TITRE II

Du contrat de location.

« Art. 3. — Toute location donne lieu à un contrat écrit, établi au moins en deux exemplaires originaux, dont un est remis au locataire. Ce contrat détermine la consistance de la chose louée, décrit les locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, énumère les parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun.

« Il fixe le montant et les conditions de versement du loyer et, le cas échéant, les conditions de sa révision.

« Il précise la date d'effet du contrat.

« Si le contrat prévoit un dépôt de garantie, il en fixe le montant et la date de versement.

« Lors de la signature du contrat, le bailleur doit remettre au locataire une copie de la dernière quittance du précédent locataire ne mentionnant pas le nom de celui-ci.

« Lorsque l'immeuble est en copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la jouissance et l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble et de préciser la répartition par tantièmes des charges de copropriété.

« Seul le locataire peut se prévaloir de la violation des dispositions du présent article. Si un contrat a été établi en violation desdites dispositions, le bailleur devra établir un contrat conforme à la présente loi, le cas échéant sous astreinte judiciaire. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, M. Sapin et M. Le Meur ont présenté un amendement n° 4 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 3 :

« Le contrat de location est rédigé par écrit ; il est établi en deux exemplaires originaux au moins, dont un est remis au locataire lors de la signature.

« Le contrat de location doit indiquer :

« — la consistance de la chose louée ;

« — la description des locaux et équipements dont le locataire a la jouissance exclusive ;

« — le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;

« — le montant et les conditions de paiement du loyer ainsi que, le cas échéant, les conditions de la révision de celui-ci ;

« — la date d'effet du contrat ;

« — le cas échéant, le montant du dépôt de garantie.

« Il précise, le cas échéant, que l'immeuble a été construit avec des primes ou des prêts spéciaux du Crédit foncier ou de la Caisse centrale de coopération économique, ainsi que les références du contrat passé avec les organismes de crédit.

« Au contrat doivent être annexés :

« — l'état des lieux prévu à l'article 12, établi lors de la remise des clés au locataire ;

« — le cas échéant, une copie de la dernière quittance du précédent locataire ne mentionnant pas le nom de celui-ci ;

« — lorsque l'immeuble est en copropriété, les extraits du règlement de copropriété concernant la jouissance et l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ;

« — le cas échéant, le contrat d'amélioration visé à l'article 40. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je laisse la parole à M. Sapin.

M. le président. Je vous rappelle, mon cher collègue, que seul le président donne la parole.

La parole est à M. Sapin, pour défendre l'amendement n° 4.

M. Michel Sapin. Je remercie M. le président et M. le rapporteur de bien vouloir me donner la parole.

Nous sommes tous conscients que l'un des points qui occasionne le plus de conflits dans les rapports entre locataires et bailleurs c'est l'absence de contrat, souvent, et la présence de contrats peu clairs, parfois.

L'article 3 vise précisément à clarifier cet aspect des rapports entre locataires et bailleurs.

Nous avons voulu, par cet amendement, clarifier davantage encore, s'il se peut, afin qu'aucun problème ne subsiste dans l'analyse du texte juridique qui fonde les rapports contractuels entre bailleurs et locataires.

L'amendement n° 4 distingue donc entre les éléments contenus dans l'article 3, d'une part, ceux qui devront obligatoirement figurer dans le texte même du contrat et, d'autre part, les éléments et documents qui devront figurer en annexe de ce contrat.

Toutefois, la commission a fait figurer, au titre de cette deuxième catégorie, « le cas échéant, le contrat d'amélioration visé à l'article 40. » En effet, ce type de contrat comporte des clauses qui intéressent directement le locataire, en particulier en ce qui concerne la limitation ou l'organisation des loyers.

Il nous a paru indispensable que tous ces éléments, lorsqu'ils existent, soient obligatoirement portés à la connaissance du locataire.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est favorable à cet amendement, sous réserve que soient adoptés certains sous-amendements qui tendent à le compléter, les sous-amendements n° 234, 233 et 274 entre autres.

M. le président. Sur l'amendement n° 4, je suis d'abord saisi de deux sous-amendements, n° 233 et 538, pouvant être soumis à une discussion commune.

Le sous-amendement n° 233, présenté par Mme Frachon, rapporteur pour avis, M. Roland Dumas, Mme Osselin et M. Pinard est ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa de l'amendement n° 4 par la nouvelle phrase suivante :

« En cas de colocation, le bail sera opposable au propriétaire dès lors que le locataire principal aura indiqué dans le bail le nom des colocataires. Un exemplaire du bail devra être remis à chaque colocataire. »

Le sous-amendement n° 538, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa de l'amendement n° 4 par la nouvelle phrase suivante :

« En cas de colocation un exemplaire du contrat est remis à chacun des colocataires signataires. »

La parole est à Mme le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, pour soutenir le sous-amendement n° 233.

Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis. La commission des affaires culturelles a voulu tenir compte de l'évolution des modes de vie.

De plus en plus souvent, en effet, des étudiants ou de jeunes ménages décident de cohabiter dans un même logement. Il convient donc que le propriétaire reconnaisse les divers colocataires et remette à chacun d'eux un exemplaire du bail.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement, pour soutenir le sous-amendement n° 538 et donner l'avis du Gouvernement sur le sous-amendement n° 233.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est favorable au sous-amendement n° 233, mais il préfère la rédaction de son sous-amendement n° 538.

Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis. Je me rallie au sous-amendement du Gouvernement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur ces deux sous-amendements ?

M. Raymond Forni, président de la commission. La commission des lois, tout en comprenant le souci qu'il traduit, s'oppose au sous-amendement n° 233 de Mme le rapporteur pour avis car elle considère qu'il est rédigé dans des termes qui malmènent quelque peu certains principes juridiques.

N'en parlons plus puisque je crois avoir compris que ce sous-amendement était retiré.

Que veut le Gouvernement dans le sous-amendement n° 538 ? Qu'il y ait une remise matérielle du contrat de location à tous les colocataires signataires, étant rappelé que les signataires d'un contrat, quel qu'il soit, se voient opposer ses clauses.

Très franchement, je ne vois pas ce qu'ajoute au texte le sous-amendement n° 538. Il va de soi, me semble-t-il, qu'à partir du moment où un contrat est passé entre deux individus, un propriétaire et un locataire — que les locataires soient un ou plusieurs — l'acte doit être automatiquement délivré à l'un et à l'autre, afin que tous les signataires du contrat en possèdent un exemplaire.

Si un seul des colocataires recevait du propriétaire un exemplaire du bail, cela signifierait-il que le bail ne serait pas opposable au colocataire qui n'en a pas reçu une copie ? Nullement, puisqu'il en est également le signataire.

Je ne vois donc pas l'utilité du sous-amendement n° 538 du Gouvernement ; s'il peut faciliter la vie de certains, il risque de compliquer les transmissions de pièces.

Puisqu'il ne s'agit pas, comme pour le sous-amendement n° 233, d'une question de principe, je laisse l'Assemblée se prononcer sur le sous-amendement n° 538 du Gouvernement auquel, pour ma part, je ne suis pas favorable.

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

Mme Jacqueline Osselin. J'indiquerai la raison pour laquelle la commission des affaires culturelles, familiales et sociales a adopté ce sous-amendement.

Nous avons constaté que lorsqu'il y a plusieurs colocataires, les propriétaires refusent souvent de le reconnaître et, en fait, un seul locataire signe le contrat de bail.

Si la loi aboutit à faire reconnaître les différents locataires par le propriétaire et à les maintenir dans les lieux lorsque le colocataire signataire s'en va, nous pourrions admettre de retirer ce sous-amendement, mais j'émetts, quant à moi, les plus grandes réserves sur ce point.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Soyons clairs : le sous-amendement n° 538 du Gouvernement est, comme l'a souligné le président de la commissions des lois, superflétatoire, mais il ne présente pas d'inconvénients. En revanche, nous ne pouvons accepter le sous-amendement n° 233 de Mme le rapporteur pour avis car son adoption aboutirait à instituer un bail perpétuel — les propos de Mme Osselin viennent de le confirmer — au profit de personnes qui ne sont pas signataires du contrat au départ.

La règle est l'accord des parties : la transgresser me semblerait extrêmement dangereux.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Les excellents juristes que sont le président et le rapporteur de la commission des lois ont jugé que le sous-amendement du Gouvernement était moins dangereux que celui de la commission des affaires culturelles.

Je le maintiens puisqu'il permet de reconnaître la colocation. Peut-être n'offre-t-il pas tous les avantages que nous lui préférons, je ne suis pas assez compétent pour en juger, mais puisqu'il ne fait pas de mal...

M. Raymond Forni, président de la commission. Il ne mange pas de pain ! (Sourires.)

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

M. Alain Richard. Le groupe socialiste votera le sous-amendement n° 538 du Gouvernement, qui présente l'avantage de confirmer l'existence légale de la colocation et de maintenir le principe de transparence, tout signataire d'un bail recevant communication d'une copie du contrat, ce qui nous paraît être le bon sens même.

M. le président. Si j'ai bien compris, madame le rapporteur pour avis, vous retirez le sous-amendement n° 233 ?

Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis. Oui, monsieur le président.

M. le président. Le sous-amendement n° 233 est retiré.

Je mets aux voix le sous-amendement n° 538.
(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Mme Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, a présenté un sous-amendement n° 234 ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa de l'amendement n° 4 par la nouvelle phrase suivante :

« Chaque partie, à la demande de l'autre, doit consentir à tout moment à l'établissement d'un contrat écrit. »

La parole est à Mme le rapporteur pour avis.

Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis. L'amendement n° 4 précise bien que le contrat de location est rédigé par écrit, mais il n'indique pas expressément que toute location doit donner lieu à un contrat écrit.

Nous pensons qu'il convient de préciser que chacune des parties peut à tout moment réclamer l'établissement d'un contrat écrit et que l'autre partie doit obligatoirement accéder à sa demande.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Ce qui va sans dire va peut-être mieux en le disant. La commission accepte donc cet amendement.

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 le sous-amendement n° 234. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production, a présenté un sous-amendement n° 274 ainsi rédigé :

« Au début du cinquième alinéa de l'amendement n° 4, supprimer les mots : « le cas échéant. ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission de la production.

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. On rencontre à plusieurs reprises l'expression « le cas échéant » dans l'amendement n° 4 de la commission, tendant à une nouvelle rédaction de l'article 3. On pourrait ainsi croire que « l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun » peut ne pas figurer dans le contrat de location.

La commission de la production et des échanges, dans un but de clarification rédactionnelle et afin d'éviter toute interprétation, propose donc la suppression de l'expression en cause au début du cinquième alinéa de l'amendement n° 4.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. D'accord !

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 le sous-amendement n° 274. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production, a présenté un sous-amendement n° 275 ainsi rédigé :

« Après les mots : « paiement du loyer », supprimer la fin du sixième alinéa de l'amendement n° 4. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. Ce sous-amendement va dans le même sens que le sous-amendement n° 274, mais il s'applique au sixième alinéa de l'amendement n° 4 dans lequel il tend à supprimer les mots : « ainsi que, le cas échéant, les conditions de la révision de celui-ci ».

Pratiquement, ce sous-amendement doit se comprendre en liaison avec le sous-amendement n° 276 qui vise à introduire un nouvel alinéa.

M. le président. Je suis en effet saisi d'un sous-amendement n° 276, présenté par M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production, ainsi rédigé :

« Après le sixième alinéa de l'amendement n° 4, insérer le nouvel alinéa suivant :

« — si la révision du loyer est prévue au cours du contrat et les conditions de cette révision dans le cas où elle est prévue ; »

Veuillez poursuivre, monsieur le rapporteur pour avis.

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. Il s'agit d'élaborer une rédaction qui ne donne lieu à aucune difficulté d'interprétation.

M. le président. Quel est l'avis de la commission, sur les deux sous-amendements ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. D'accord.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Avis favorable pour les deux sous-amendements.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 275. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 276. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production, a présenté un sous-amendement n° 277 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le huitième alinéa de l'amendement n° 4 : « — si un dépôt de garantie est prévu et le montant de ce dépôt si celui-ci est prévu. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. Même principe et mêmes explications que précédemment. Nous proposons de supprimer les mots « le cas échéant » et de modifier en conséquence la rédaction du huitième alinéa.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. D'accord.

M. Pierre-Charles Krieg. Ce n'est pourtant pas une très bonne rédaction !

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 le sous-amendement n° 277. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. MM. Claude Wolff, Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Mme Louise Moreau avaient présenté un amendement n° 141 corrigé ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le cinquième alinéa de l'article 3 :

« Le contrat devra mentionner d'une manière précise le montant de la dernière quittance du précédent locataire. »

Cet amendement vient d'être transformé en un sous-amendement n° 540 à l'amendement n° 4.

Ce sous-amendement est ainsi libellé :

« Après le huitième alinéa de cet amendement, insérer le nouvel alinéa suivant :

« — le montant de la dernière quittance du précédent locataire ».

La parole est à M. Claude Wolff, pour soutenir ce sous-amendement.

M. Claude Wolff. Puisque la commission des lois nous propose par son amendement n° 4 une nouvelle rédaction de l'article 3, au cinquième alinéa duquel s'appliquait mon amendement n° 141 corrigé, je me suis vu obligé de transformer ce dernier en sous-amendement, et je prie mes collègues de bien vouloir m'excuser pour cette perturbation de l'ordre des travaux.

L'amendement n° 4 précise quelles mentions devront être indiquées dans le contrat de location. Je vous propose que ce contrat mentionne d'une manière précise le montant de la dernière quittance du précédent locataire. A l'origine, il était prévu que serait joint au contrat un reçu ne mentionnant pas le nom du locataire précédent, mais indiquant le montant du loyer précédemment payé. Il m'a semblé plus normal de préciser celui-ci dans le contrat lui-même, afin d'éviter d'avoir à établir une fiche supplémentaire sur laquelle n'apparaîtra pas le nom du locataire.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission tient à la remise de documents comme une quittance ou un reçu qui ont une valeur de preuve plus forte qu'une simple inscription dans un contrat.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. L'avis du Gouvernement est identique à celui de la commission.

La « dernière quittance » est un document plus clair, plus précis que l'indication du montant du précédent loyer.

M. le président. La parole est à M. Claude Wolff.

M. Claude Wolff. J'avoue ne pas comprendre ! La commission demande que soit annexée au contrat une copie de la quittance du précédent locataire ne portant pas le nom de celui-ci. Je ne

vois vraiment pas ce qu'il peut y avoir de plus précis qu'une mention dans un contrat !

M. Robert Wagner. C'est évident !

M. Claude Wolff. Ce ne peut pas être le reçu, puisque vous enlevez le nom ! Sera annexée au contrat une copie de reçu ne mentionnant pas de nom. Un tel document, à mon avis, n'a pas plus valeur probante que la mention dans le contrat !

M. Robert Wagner. C'est le bon sens même.

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

M. Raymond Forni, président de la commission. Il me paraît essentiel que le locataire ait, au moment de la conclusion du nouveau bail, des éléments d'appréciation sur les conditions dans lesquelles le logement était loué précédemment.

Le Gouvernement, en accord avec la commission, avait donc imaginé de joindre au bail plusieurs éléments qui serviraient de preuve, notamment la dernière quittance. Cependant, elle avait estimé que la mention du nom sur cette quittance pouvait soulever des difficultés, eu égard à des droits fondamentaux, en particulier le secret de la vie privée dont ont le droit de s'entourer certains locataires dans leurs activités.

Le secret n'étant pas respecté, il avait été proposé que le nom du précédent locataire ne figure pas sur la quittance. Il reste que celle-ci, annexée au contrat, représente un excellent moyen de preuve devant les tribunaux, car elle mentionne le montant du loyer et l'adresse de l'appartement. Pour une juridiction qui aurait à se prononcer sur un contentieux entre un propriétaire et un locataire, la copie de la quittance offre, me semble-t-il, plus de garanties que la simple inscription du montant du précédent loyer dans le nouveau bail.

C'est pourquoi nous insistons pour que l'Assemblée retienne la solution proposée par la commission, de préférence à celle de M. Wolff. Mais ne croyez pas que ce soit une habitude, monsieur Wolff ! Nous accepterons sûrement tout à l'heure quelques dispositions de votre cru !

M. Pierre-Charles Krieg. Ce n'est pas une habitude, c'est une manie !

M. le président. La parole est à M. Claude Wolff.

M. Claude Wolff. Monsieur le président de la commission, je n'en fais pas une affaire de personne !

Une simple question : vous, locataire, quand vous payez votre loyer, vous réclamez bien une quittance, n'est-ce pas ? Comment le propriétaire peut-il donc la conserver pour la joindre à un autre contrat de location puisque, par définition, c'est à vous, locataire, qu'elle a été délivrée ?

M. Raymond Forni, président de la commission. Il y a une souche !

M. Claude Wolff. Non ! En principe, tous les reçus et toutes les quittances devront être établis en double exemplaire. Vous me faites valoir que subsistera la souche. Mais un talon, ce n'est pas une quittance ! Celle-ci est délivrée à celui qui paie, et c'est lui qui la possède, qui la garde en main.

Donc, avec vos dispositions, au moment de la signature du contrat, le propriétaire devra aller demander à l'ancien locataire de lui rendre sa quittance pour pouvoir l'annexer au nouveau contrat !

Je veux bien, mais tout de même !

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Monsieur Wolff, que le propriétaire garde un double de la quittance ! Ou qu'il en fasse une photocopie ! C'est « archisimple » !

M. Claude Wolff. Parce que vous savez, vous, quand votre locataire va s'en aller ? Quel est le mois où vous devez commencer à prendre des doubles de la quittance ? Janvier, février, mars... ? Comment choisissez-vous d'avance ?

M. le président. Mes chers collègues, je pense que l'Assemblée est suffisamment informée.

Je mets aux voix le sous-amendement n° 540.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Mme Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, a présenté un sous-amendement n° 235 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le neuvième alinéa de l'amendement n° 4 :

« — le régime juridique de la location ; lorsque le local fait l'objet d'un contrat de prêt conclu avec le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique, la copie dudit contrat ainsi que les modalités de calcul et d'actualisation du loyer-plafond et le montant de ce dernier en vigueur à la date de conclusion du contrat de location. »

La parole est à Mme Frachon, rapporteur pour avis.

Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis. La commission des affaires sociales a souhaité clarifier les rapports entre propriétaires et locataires et alléger le contentieux qui naît actuellement du fait que les régimes juridiques ne sont pas indiqués.

Il convient de préciser dans le bail le régime juridique applicable au logement loué, qu'il ait été construit ou non avec l'aide du Crédit foncier.

En outre, la rédaction que nous proposons pour les logements bénéficiant d'un prêt du Crédit foncier est plus précise que celle de la commission des lois.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. D'accord pour préciser dans le bail le régime juridique. Si cela peut contribuer à clarifier les rapports entre propriétaires et locataires, tant mieux !

Mais j'aimerais des précisions sur ce qui suit. La rédaction ne me paraît pas très claire. J'aurais préféré une référence au contrat plutôt qu'à « la copie dudit contrat ».

M. le président. Monsieur le rapporteur, si vous préférez une autre rédaction, il faut me la communiquer.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Au lieu de : « la copie dudit contrat », je préférerais : « la référence audit contrat ».

C'est une indication qui figurera dans le contrat. Il n'est pas possible de mentionner la « copie » du contrat.

Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis. Soit !

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 235 rectifié, les mots : « la copie dudit contrat » étant remplacés par les mots : « la référence audit contrat ».

(Le sous-amendement, ainsi rectifié, est adopté.)

M. le président. Mme Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, MM. Louis Besson et Perrier ont présenté un sous-amendement n° 236 ainsi rédigé :

« Dans l'antépénultième alinéa (12^e alinéa) de l'amendement n° 4, après les mots : « de la dernière quittance », insérer les mots : « ou du dernier reçu. »

La parole est à Mme Frachon, rapporteur pour avis.

Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis. La commission des affaires culturelles a voulu harmoniser la rédaction de l'article 3 avec celle de l'article 11. Or, elle a constaté qu'il n'était pas rare qu'au départ d'un locataire des charges restent à régler, voire à évaluer, qu'il s'agisse d'un désaccord avec le bailleur ou tout simplement de l'attente d'une facture qui n'a pas encore été présentée.

Dans ce cas-là, généralement, les bailleurs ne délivrent pas une quittance — que le locataire pourrait considérer comme le libérant totalement — mais un simple reçu des sommes encaissées.

C'est pourquoi il nous est apparu essentiel de préciser « ou du dernier reçu ».

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission est d'accord pour introduire cette précision.

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 le sous-amendement n° 236.
(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Mear et les membres du groupe communiste ont présenté un sous-amendement n° 422 ainsi rédigé :

« Compléter le douzième alinéa de l'amendement n° 4 par les mots : « , quittance que le bailleur devra certifier sur l'honneur. »

La parole est à Mme Horvath.

Mme Adrienne Horvath. Nous retirons ce sous-amendement.

M. le président. Effectivement, vous avez obtenu satisfaction ! Le sous-amendement n° 422 est retiré.

M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production, a présenté un sous-amendement n° 278 ainsi rédigé :

« Compléter le douzième alinéa de l'amendement n° 4 par les mots : « ainsi que l'état des lieux établi contradictoirement ou par huissier de justice lors de son départ. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. La comparaison de l'ancien état des lieux, établi lorsque le précédent locataire est parti, avec le nouvel état des lieux dressé lors de l'entrée dans les lieux d'un nouveau locataire lors de la signature du contrat de location, permet de constater les modifications et travaux effectués par le bailleur à l'intérieur de l'appartement entre deux contrats.

La comparaison des états des lieux est de nature à éviter toute contestation. En particulier, elle devrait faciliter une application incontestée de l'article 34 selon lequel le contrat de location pourra prévoir des majorations supplémentaires de loyer lorsque des travaux appréciables auront été réalisés à l'intérieur d'un logement.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. D'accord !

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. La disposition proposée ne peut qu'améliorer l'information.

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

M. Alain Richard. Ce sous-amendement pose un problème car l'état des lieux n'existe pas dans tous les cas. Or le rapporteur pour avis veut en faire une mention obligatoire. Là réside la difficulté. Car l'état des lieux au départ du précédent locataire peut ne pas avoir été établi au moment où se conclut le contrat du nouveau locataire.

Je ne demande pas que l'on écrive « le cas échéant », puisque c'est ce qui se produira la plupart du temps. Mais, au moment du vote sur ce sous-amendement, n'oublions pas qu'il ne peut pas s'agir d'une obligation impossible au propriétaire. Ce document peut ne pas exister en temps utile, lorsque le nouveau contrat de location est conclu. Il est difficile de l'imposer.

M. le président. Monsieur Richard, l'alinéa commence par les mots « le cas échéant ».

Le problème que vous soulevez me paraît donc résolu.

M. Alain Richard. En effet, monsieur le président.

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. Toutes ces dispositions se tiennent bien, compte tenu de vos remarques, monsieur Richard.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 278.
(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff ont présenté un sous-amendement n° 398 ainsi rédigé :

« Dans l'avant-dernier alinéa de l'amendement n° 4, après les mots : « règlement de copropriété », insérer les mots : « dûment mis à jour ».

La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. Ce sous-amendement précise la rédaction de l'amendement n° 4. Au bout de douze, de dix-huit ou de vingt ans de bail, il faut se mettre à jour, y compris pour le règlement de copropriété.

Monsieur le président, tous les amendements et sous-amendements ne nous ont pas été distribués. Je défends ce sous-amendement sans avoir le texte sous les yeux.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Judicieux sous-amendement, accepté par la commission !

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Accepté par le Gouvernement.

M. Parfait Jans. Par le groupe communiste aussi !

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 398.
(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Avant d'appeler le prochain sous-amendement, je rappelle à M. Clément et à certains de mes collègues, qui se plaignent de n'avoir pas les sous-amendements, qu'un service de distribution est à leur disposition où ils peuvent se procurer tous les textes !

Mes chers collègues, si vous n'êtes pas allés les chercher, n'en faites pas grief au président ! (Sourires.)

M. Pierre-Charles Krieg. Loin de nous cette pensée ! (Sourires.)

M. le président. M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production, a présenté un sous-amendement n° 279 ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 4 par le nouvel alinéa suivant :

« — la facture de l'acte de location définie à l'article 44. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. L'adjonction au contrat de location de la facture de l'acte de location définie à l'article 44 permettra une application incontestée des dispositions proposées à cet article, car il est possible qu'il y ait un partage du montant de la facture de location. Les partenaires, le bailleur et le locataire, doivent en être informés.

Monsieur le président, je souhaite rectifier ce sous-amendement de la commission de la production en insérant au début du texte les mots « le cas échéant », je veux éviter de rendre obligatoire la facture. Le sous-amendement rectifié se lirait donc : « — le cas échéant, la facture de l'acte de location définie à l'article 44. » Sinon, l'obligation pourrait se heurter à l'inexistence de la pièce demandée.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. D'accord !

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. A l'article 44 seront proposées des dispositions un peu différentes. Le Gouvernement estime qu'il pourrait y avoir contradiction avec la disposition proposée maintenant.

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. Des explications supplémentaires de la part du Gouvernement ne seraient pas superflues !

M. Roland Dumas. Selon l'article 44, la rémunération de l'ensemble des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à un acte de location est à la charge exclusive du bailleur.

Il n'y a pas de partage !

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. Dans ces conditions, mieux vaudrait réserver sans doute le sous-amendement jusqu'à l'examen de l'article 44. Ce serait plus sage.

Si nous suivons la formulation de la commission des lois, la facture de l'acte de location devra figurer en annexe au contrat. Mais si nous retenons la formulation initiale du Gouvernement, il n'y aura pas lieu de le faire.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je peux demander la réserve.

M. le président. Monsieur le ministre, nous devons alors réserver également l'amendement.

M. Pierre-Charles Krieg. Il n'y a qu'à réserver l'article.

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

M. Alain Richard. Nous pouvons nous passer fort bien de la réserve de cet amendement qui propose une nouvelle rédaction de l'article 3 dont on sait qu'il est essentiel.

Il s'agit de dresser la liste des mentions obligatoires dans le bail et de l'ensemble des pièces qui doivent être annexées au bail. Toutes ces pièces doivent donc être disponibles au moment où les deux parties signeront le projet de bail.

Or par définition, la note d'honoraires de l'agent immobilier qui a rapproché des deux parties ne peut pas être établie au moment de la signature du bail. La plupart du temps, l'agent immobilier se présentera sa note d'honoraires qu'une fois le bail signé. Il y a suffisamment de garanties pour les deux parties dans le projet de bail tel que nous le concevons dans cet article. Il ne me paraît ni nécessaire ni utile d'ajouter la note d'honoraires de l'agent immobilier à la liste des mentions obligatoires dans le bail. A l'article 44, lorsqu'il sera question de la prise en charge des honoraires de l'agent immobilier, il suffira d'insérer une disposition pour s'assurer que les propriétaires n'échappent pas à leur obligations.

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

M. Raymond Forni, président de la commission. J'interviens sur une question de méthode. Le texte est déjà assez complexe pour que nous ne commençons pas à demander la réserve de dispositions aussi essentielles que celles qui figurent dans cet amendement. Sinon, parvenus à l'article 44, personne n'y comprendrait grand-chose.

Je souhaite donc que nous nous prononcions immédiatement sur le sous-amendement, d'autant que les propositions de M. Malandain et celles du Gouvernement ou de la commission des lois pour l'article 44 sont fondamentalement différentes. Quelle que soit l'hypothèse retenue, si on se place du point de vue de M. Malandain, c'est-à-dire que la facture d'établissement du bail soit partagée entre le propriétaire et le locataire ou qu'elle soit à la charge exclusive du propriétaire, on pourra justifier de la nécessité pour éviter toute une série de difficultés entraînées par le dépôt en annexe de la facture de l'acte de location, encore que les problèmes soulevés par M. Alain Richard soient bien réels, je pense en particulier au retard de paiement de la facture de celui qui établit le bail.

Je ne suis pas pleinement d'accord avec M. Malandain. Si une difficulté est soulevée quant au paiement de la facture, quelle que soit la répartition de la dépense, la question ne se posera que si l'Assemblée retient la solution de la commission des lois. S'il y a difficulté pour le paiement de la facture, à l'évidence une justification des sommes exigées sera demandée. A la première demande, le propriétaire aura tout intérêt à produire sa facture s'il entend recouvrer les sommes qui lui sont dues.

Il ne faut pas non plus que le locataire potentiel soit obligé de se rendre chez son futur propriétaire pour signer le bail avec un camion de déménagement afin de pouvoir ramener l'ensemble des pièces qui seraient annexées au bail principal !

M. Claude Wolff. C'est pourquoi je voulais supprimer l'obligation de remise de la dernière quittance du précédent locataire.

M. le président. La parole est à M. Malandain, rapporteur pour avis.

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. Je ne pense pas que l'adoption de cet article serait de nature à faire prospérer les entreprises de transports ! (Sourires.)

Cependant, pour clarifier la situation et accélérer le débat, je crois pouvoir, au nom de la commission de la production et des échanges, retirer ce sous-amendement. Si des difficultés surgissaient lors de l'examen de l'article 44, nous étudierions la meilleure manière de les régler en donnant satisfaction à tout le monde.

M. le président. Vous pourriez même, monsieur le rapporteur, convaincre le Gouvernement de demander une seconde délibération sur ce sujet.

Le sous-amendement n° 279 est donc retiré.

Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste ont présenté un sous-amendement n° 423 ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 4 par le nouvel alinéa suivant :

« — la fiche de renseignements prévue à l'article 42. »

La parole est à Mme Horvath.

Mme Adrienne Horvath. Ce sous-amendement traduit une nouvelle fois notre désir d'informer le locataire en lui permettant d'étudier, en même temps que le contrat de location, la situation générale de l'immeuble. Nous proposons d'annexer au contrat

la fiche de renseignements mentionnée à l'article 42. Celle-ci bénéficie en effet d'une véritable authentification qui en garantit l'exactitude, ce qui n'est pas à négliger en cas de conflit et, à plus forte raison, dans le cadre d'une procédure judiciaire.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission est hostile à ce sous-amendement qui complique le mécanisme. En effet, la fiche de renseignements est une chose, l'état des lieux en est une autre. L'article 42 prévoit que la première est remise au candidat locataire avant la conclusion du contrat, alors que l'état des lieux est annexé au contrat lors de la signature.

Il ne faut pas mélanger les genres.

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. Je mets aux voix le sous-amendement n° 423. (Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste ont présenté un sous-amendement n° 424 ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 4 par le nouvel alinéa suivant :

« A la demande du locataire, le bailleur ou son mandataire est tenu de communiquer préalablement à la signature le projet du contrat. »

La parole est à Mme Horvath.

Mme Adrienne Horvath. Ce sous-amendement a pour but de permettre au locataire d'étudier attentivement et en détail le contrat proposé, voire de le soumettre à son association de locataires qui pourra lui apporter toutes précisions utiles quant à ses garanties.

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

M. Raymond Forni, président de la commission. La commission a estimé que ce système était très lourd. La manière dont il est présenté dans le sous-amendement n° 424 le rend même inefficace.

En effet, si vous mettez le bailleur dans l'obligation de communiquer préalablement le contrat, il faut vous entourer de certaines garanties permettant de prouver — au cas où, par exemple, la nullité du contrat serait invoquée — que cette communication préalable a bien été effectuée. Il conviendrait que l'envoi du projet de bail soit accompagné d'une lettre recommandée, ou qu'un reçu soit signé lors de sa réception. De telles dispositions correspondraient fort mal aux modes en vertu desquels interviendront les contrats entre les bailleurs et les locataires.

Je suis persuadé que, compte tenu tant des informations dont le public disposera après la discussion de ce projet de loi que de l'action, que nous espérons plus active encore, de leurs associations, les locataires seront parfaitement renseignés sur leurs droits. Ils seront donc en mesure de veiller efficacement à ce que ces droits soient respectés lorsqu'ils passeront un contrat avec leur propriétaire.

La loi sera suffisamment détaillée et suffisamment claire pour qu'il n'y ait aucune ambiguïté sur les droits et les obligations des uns et des autres. N'alourdissons donc pas les mécanismes.

L'adoption de ce sous-amendement n'ajouterait rien au texte, d'autant qu'il ne prévoit pas de sanction pour l'obligation qu'il tend à imposer. Cela signifie que même si l'on ne respectait pas une telle disposition devenue légale, il n'y aurait ni modalités de réiliation, ni sanctions civiles ou pénales.

Ce sous-amendement me semble inutile, et c'est la raison pour laquelle la commission l'a repoussé.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement pense également qu'une telle disposition, qui procède, certes, d'excellentes intentions, serait inapplicable et incontrôlable. Je souhaiterais que Mme Horvath retire ce sous-amendement compte tenu de l'impossibilité d'exercer quelque contrôle que ce soit en la matière.

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

M. Parfait Jans. Nous souhaiterions obtenir l'avis de Mme le ministre de la consommation, qui vient d'arriver en séance, en

lui demandant de m'excuser si je la prends un peu à froid. (Sourires.)

En effet tous les consommateurs souhaitent pouvoir étudier les contrats quels qu'ils soient avant de les signer, et c'est pourquoi nous demandons que le futur locataire puisse avoir communication du contrat quelques jours avant la signature, afin de pouvoir l'examiner de près. Mme le ministre devrait partager notre avis en la matière.

M. le président. La parole est à Mme le ministre de la consommation.

Mme Catherine Lalumière, ministre de la consommation. Je ne me déroberai pas à une si aimable invitation. (Sourires.)

Bien qu'étant un peu prise à froid, ainsi que vous l'avez noté, monsieur le député, il me semble que si vous avez raison sur le fond, car le locataire a intérêt à obtenir cette communication, l'adoption de ce sous-amendement n'ajouterait rien au droit actuel. Par conséquent, il est inutile.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 424. (Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 310 de M. Krieg ayant été transformé en sous-amendement n° 541, il peut être soumis à une discussion commune avec le sous-amendement n° 237.

Ce sous-amendement n° 237, présenté par Mme Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, est ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 4 par le nouvel alinéa suivant :

« Seul le locataire peut se prévaloir de la violation des dispositions prévues par les alinéas 2 à 14 du présent article. »

Le sous-amendement n° 541, présenté par M. Krieg, est ainsi libellé :

« Compléter l'amendement n° 4 par le nouvel alinéa suivant :

« Les parties en cause peuvent se prévaloir de la violation des dispositions du présent article. Si un contrat a été établi en violation desdites dispositions, le bailleur devra établir un contrat conforme à la présente loi, le cas échéant sous astreinte judiciaire. »

La parole est à Mme Frachon, rapporteur pour avis, pour défendre le sous-amendement n° 237.

Mme Martine Frachon, rapporteur, pour avis. Le sous-amendement n° 237 tend à permettre au locataire d'obtenir à tout moment la mise en conformité de son contrat de location avec les dispositions de la présente loi. En revanche le bailleur, qui possède le pouvoir de fait d'établir le contrat de location, ne doit pas pouvoir se prévaloir de la violation de cet article pour en demander l'annulation.

M. le président. La parole est à M. Krieg, pour soutenir le sous-amendement n° 541.

M. Pierre-Charles Krieg. En fait, il serait préférable qu'aucune disposition ne figurât dans le texte sur ce sujet car il va de soi que les parties qui ont conclu un contrat ont toutes le droit de se pourvoir devant une juridiction compétente dans la mesure où des dispositions légales ont été violées. Mais si l'on tient à prévoir explicitement cette possibilité il ne faut pas la limiter au locataire, comme dans la rédaction initiale de l'article 3 et comme dans celle du sous-amendement n° 237. On doit l'accorder à toutes les parties en cause, car il serait juridiquement anormal de ne la laisser qu'à l'une d'entre elles.

Certes Mme Frachon a eu raison de souligner que le bailleur n'était pas intéressé et que seul le locataire aurait éventuellement des raisons de se plaindre. Il est cependant nécessaire d'élaborer un texte qui tienne debout sur le plan juridique.

C'est la raison pour laquelle je crois que la meilleure solution serait de ne prévoir aucune disposition particulière et de s'en tenir au droit commun.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission n'approuve aucun des deux sous-amendements.

D'une part il ne lui paraît pas utile de préciser qu'une telle action est exclusivement réservée au locataire parce qu'il va de soi que le bailleur ne peut pas invoquer ce que l'on peut appeler sa propre turpitude en l'occurrence.

D'autre part nous ne pouvons accepter le sous-amendement de M. Krieg qui permet aux deux parties, donc au bailleur, de

tirer argument du non-respect de l'une des clauses du contrat pour en demander l'annulation.

Je suis donc favorable au silence en la matière, mais pas pour les raisons invoquées par M. Krieg.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est favorable au sous-amendement n° 237 présenté par Mme Frachon, et évidemment défavorable à celui de M. Krieg. Le contrat de location est en effet établi par le bailleur et il n'existe donc aucun déséquilibre entre les parties, contrairement à ce que pourraient laisser croire ses propos.

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

M. Pierre-Charles Krieg. Il existe tout de même des principes de droit et j'ai d'ailleurs constaté avec plaisir que la commission n'avait pu qu'approuver ce point de vue. Il serait donc regrettable qu'une loi rompe une égalité dont l'existence résulte de textes antérieurs.

Le sous-amendement défendu par Mme Frachon n'apporte rien aux locataires auxquels il n'accorde aucun droit supplémentaire. Je me place par conséquent sur le plan des principes davantage que sur celui du texte dont nous débattons et je souhaiterais, monsieur le ministre, que vous acceptiez de prendre en considération la thèse de la commission des lois et que vous vous ralliez à sa proposition. Sinon nous accomplirions un mauvais travail législatif sur le plan des principes.

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

M. Alain Richard. Il me semble que l'appréciation de droit du rapporteur et de la commission des lois a été, sur ce point, quelque peu hâtive. En effet, il ne va pas de soi, en droit, que l'absence d'une mention dans le bail ne puisse pas être invoquée par le propriétaire dans la mesure où il n'est écrit nulle part, dans le code civil, qu'un contrat de location est l'œuvre unique du propriétaire. Il s'agit d'un document contractuel et, par conséquent, si la loi n'en dispose pas autrement, les deux parties peuvent se prévaloir d'une clause de nullité du contrat.

Or, si nous ne prévoyons aucune disposition particulière il subsistera un risque -- certes il ne sera peut-être pas majeur, mais nous devons essayer de le prévenir -- car neuf fois sur dix, le projet de bail est établi par le propriétaire. Ce dernier pourrait donc omettre sciemment une mention obligatoire, afin de pouvoir ensuite exercer certaines pressions sur le locataire dans le cadre de leurs rapports bilatéraux, en mettant en avant la fragilité juridique du bail. Il lui suffirait de souligner que ce bail est irrégulier et qu'il serait en droit de demander aux tribunaux de le résilier. Certes un tel propriétaire n'aurait guère de chances d'obtenir la résiliation judiciaire d'un bail irrégulier par sa faute, mais cette menace pourrait constituer un moyen de pression sur le locataire.

Il me paraît donc normal que, dans un domaine où le déséquilibre des forces est flagrant, seuls les locataires aient la possibilité de réclamer l'introduction de ces mentions obligatoires dans le bail car leur fonction essentielle est de les informer et de les protéger.

C'est la raison pour laquelle, devant le désaccord entre les deux commissions, le groupe socialiste s'est prononcé, après en avoir délibéré, en faveur du sous-amendement de la commission des affaires culturelles.

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

M. Jean Tiberi. Le point de droit dont nous débattons ne revêt pas seulement un intérêt juridique car il a des implications beaucoup plus générales. Chacun a sans doute remarqué que, sur cet article qui tend à améliorer l'information des locataires, les groupes de l'opposition, en particulier celui du rassemblement pour la République, ont été très coopératifs. Nous sommes en effet persuadés qu'il est souhaitable de développer l'information, donc les droits des locataires.

En revanche, je suis un peu étonné -- c'est le moins que je puisse dire -- que sur un sujet aussi primordial on nous propose, contrairement aux indications de l'exposé des motifs, contrairement aux déclarations du Gouvernement et contrairement aux propos tenus par M. le rapporteur, de donner aux locataires un droit que l'on refuserait aux propriétaires alors que l'on veut, paraît-il, assurer un certain équilibre entre eux. L'intervention de M. Alain Richard me conduit d'ailleurs à prier M. le ministre d'être très attentif à cet aspect des choses. Nous risquons en effet d'introduire dans la loi des dispositions qui dérogeraient au droit commun.

M. Alain Richard a rappelé, à juste titre, que le bail était un contrat et non un acte unilatéral décidé par l'une des parties, même s'il peut n'être établi, à l'origine, que par le propriétaire. Il nous appartient donc de veiller à ce que les dispositions que nous adoptons permettent d'accorder des droits identiques aux deux parties et il serait étonnant, sur le plan juridique, que la loi n'accroisse la possibilité de se prévaloir de la violation d'un de ses articles qu'aux locataires.

Les deux parties doivent pouvoir bénéficier de cette disposition et avoir la possibilité de plaider. S'il y a abus de droit, il faut que le propriétaire puisse le dénoncer. Il serait tout à fait anormal qu'un article de la loi considère qu'une seule des parties au contrat a le droit de se prévaloir de la violation d'une disposition légale en cas de conflit entre elles, alors que ledit contrat a été établi conjointement.

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

M. Parfait Jans. Le groupe communiste n'a pas eu satisfaction lorsqu'il a demandé la communication préalable du projet de bail au futur locataire. Nous sommes donc fondés à contester l'affirmation de notre ami Alain Richard selon laquelle ce contrat est établi conjointement par le propriétaire et par le locataire.

Cela nous conduit donc à approuver le sous-amendement de la commission des affaires culturelles, mais pour des raisons différentes de celles de M. Alain Richard.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je tiens à indiquer à M. Tiberi que ce n'est pas à l'occasion de la discussion de cet article 3 qu'il convient d'aborder le débat de fond sur l'équilibre du contrat. Je rappelle en effet que cet article énonce de manière très précise un certain nombre d'obligations du propriétaire et de lui seul. Parler d'équilibre du contrat en ce moment n'a donc aucun sens.

Pour le reste, je n'ai rien à ajouter à l'avis que j'ai donné il y a un instant.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 237. *(Le sous-amendement est adopté.)*

M. le président. En conséquence, le sous-amendement n° 541 devient sans objet.

Je mets aux voix l'amendement n° 4, modifié par les sous-amendements adoptés.

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

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 3 et les amendements n° 140 corrigé, 142 et 143 de M. Clément et 144 de M. Claude Wolff deviennent sans objet.

Article 4.

M. le président. « Art. 4. — Le contrat de location est conclu pour une durée qui ne peut être inférieure à six ans. Cette durée est comptée à partir de la date de prise d'effet du contrat telle que précisée dans celui-ci. »

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

M. Jean Combasteil. Avec l'examen des articles 4 et suivants relatifs aux baux, nous abordons l'une des questions clefs de ce projet de loi. Elle est aussi l'une des plus controversées ainsi que chacun a pu s'en rendre compte au travers des déclarations des uns et des autres.

Au nom du groupe communiste, je ne puis que réaffirmer le principe qu'énonçait notre amie Adrienne Horvath au cours de son intervention dans la discussion générale : nous nous situons résolument aux côtés des huit millions de ménages de locataires, aux côtés du plus grand bailleur de France, l'Union des H.L.M., dont le rôle social en matière de logement est incontestable et incontesté, aux côtés, enfin, j'en suis persuadé, de centaines de milliers de propriétaires bailleurs dont la préoccupation essentielle réside ailleurs que dans les motivations spéculatives de certains autres.

J'ajoute que nous sommes, en la matière, en plein accord sur le texte gouvernemental tel qu'il a été déposé sur le bureau de l'Assemblée.

Notre position est donc claire : nous pensons que des baux de six ans sont la condition adéquate pour permettre à une famille de locataires de mettre en application dans sa vie quotidienne un aspect de ce droit à l'habitat que nous avons voté tout à l'heure à l'article 1^{er}.

Je me contenterai de rappeler l'élément essentiel de ce déséquilibre entre bailleurs et locataires qu'est la précarisation des

baux qui s'est généralisée, jusqu'à aboutir à des baux de quelques mois !

Comment, dans ces conditions, une famille peut-elle prétendre à la stabilité à laquelle elle aspire ? En effet, toute instabilité peut être source de difficultés, voire de traumatismes familiaux divers.

La commission des lois a cependant estimé devoir modifier le texte gouvernemental et a introduit deux sortes de baux : trois ans et six ans. Nous le regrettons.

Elle a également introduit des dispositions concernant le sort du locataire en cas de vente du logement. Là encore, nous pensons que le fait de mentionner cette situation dans l'exposé des motifs uniquement était bien suffisant.

Cependant, nous ne souhaitons pas — et telle sera notre attitude sur tout le texte — éluder le débat sur ces questions, comme sur les autres, puisque certaines figureront dans la loi si l'on en croit les déclarations de M. le ministre.

Plus encore que pour la durée des baux — trois ans ou six ans — nous pensons que l'essentiel du problème réside dans les dispositions qui accompagneront les baux.

M. le rapporteur de la commission des lois a employé le terme « verrouiller » pour les baux à trois ans. Nous le reprenons à notre compte car nous estimons en effet qu'il faut bien « verrouiller », par un certain nombre de dispositions, les notions de durée et de vente des logements dans ce cadre.

Ces verrous devraient porter sur l'exercice du droit de reprise, sur l'exercice du droit de préemption et, enfin sur le maintien dans les lieux pour les personnes âgées.

S'agissant du droit de reprise, nos amendements porteront sur la différence fondamentale qu'il convient d'établir, pour la vente du logement libre de tout locataire, entre les bailleurs, personnes physiques, et les bailleurs, personnes morales.

La différence qui existe actuellement entre le prix de vente d'un logement vendu vide de tout locataire et celui d'un logement vendu alors qu'un locataire occupe les lieux est en majeure partie le résultat de la spéculation immobilière qu'il convient donc de combattre. En conséquence, il apparaît injustifié de pénaliser le locataire en le priant de vider les lieux afin que le logement soit vendu plus cher.

En outre, il nous semble en tout état de cause que la décision de vendre ne peut pas constituer à elle seule un motif de résiliation ou de non-renouvellement du bail. Il faut que cette intention se concrétise effectivement par l'acte de la vente, à la suite duquel le locataire quittera alors les lieux.

De plus, le droit de reprise ne devrait pouvoir jouer qu'à l'issue d'une première période de trois ans de façon à assurer une certaine stabilité aux locataires. En revanche, il nous semble acceptable que le locataire s'engage à rester dans les lieux au moins pendant un an, sauf motif grave.

Enfin, dans tous les cas, il nous semble indispensable d'assurer des garanties aux personnes âgées et démunies, allant jusqu'au maintien dans les lieux dans certains cas.

Tels sont les principaux axes qui guident les députés communistes et en conséquence desquels ils ont déposé des amendements.

Je le répète, pour nous, l'essentiel sera « l'environnement » des baux conclus, plutôt que leur durée *stricto sensu*.

C'est pourquoi avant de nous prononcer sur l'article 4, amendé par la commission, nous pensons qu'il conviendrait de connaître les garanties réelles apportées au locataire et qui sont, pour certaines, contenues dans les articles 5 et 6 ou qui pourront y être introduites par des amendements.

En conséquence, je vous demande, monsieur le président, de bien vouloir réserver l'examen de cet article jusqu'après l'article 6.

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

Mme Adrienne Horvath. Le groupe communiste demande une suspension de séance de quinze minutes.

M. le président. Avez-vous une délégation ?

Mme Adrienne Horvath. Oui, monsieur le président.

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

M. Raymond Forni, président de la commission. Monsieur le président, je suggère de prolonger cette suspension de séance afin de permettre à la commission des lois de se réunir. L'Assemblée a déjà examiné trois articles — le train est bon, si j'ose ainsi

m'exprimer — nous en sommes à l'article 4 ; or la commission s'est arrêtée à l'article 9. Je crains que nous n'ayons quelques problèmes ce soir...

M. le président. Vous craignez que l'on n'approvisionne pas la séance ! (Sourires.)

M. Raymond Forni, président de la commission. ...si ce rythme se maintient.

Il est dix-sept heures vingt-cinq ; la commission pourrait se réunir jusqu'à dix-huit heures, ainsi d'ailleurs que le groupe communiste et la séance reprendrait ensuite sans interruption jusqu'à l'heure du dîner.

J'invite donc mes collègues, membres de la commission des lois, à rejoindre notre salle de réunion.

M. le président. Mes chers collègues, M. le président de la commission des lois demande une suspension de séance jusqu'à dix-huit heures...

M. Parfait Jans. La commission des lois devra néanmoins attendre les commissaires communistes !

M. le président. Disons dix-huit heures quinze !

M. Raymond Forni, président de la commission. Dix-huit heures, monsieur le président !

M. le président. Soit ! La séance reprendra vers dix-huit heures.

Suspension et reprise de la séance.

M. le président. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix-sept heures vingt-cinq, est reprise à dix-huit heures quinze.)

M. le président. La séance est reprise.

Mes chers collègues, tout à l'heure, le groupe communiste a demandé la réserve de l'article 4 jusqu'après l'article 6.

Quel est l'avis de la commission ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission est d'accord sur cette proposition.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est également d'accord.

M. le président. L'examen de l'article 4 est réservé jusqu'après l'article 6.

Je propose de réserver également l'amendement n° 343 de M. Tiberi, tendant à introduire un article additionnel après l'article 4.

M. Jean Tiberi. D'accord !

Article 5.

M. le président. « Art. 5. — Durant cette période de six ans, le locataire peut seul donner congé à tout moment sauf pendant la première année de location. Il peut toutefois donner congé pendant la première année pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé.

« Toutefois, le bailleur, personne physique, peut au terme de chaque période d'une année, résilier le contrat, à la condition qu'une stipulation de celui-ci l'y autorise, en vue d'habiter lui-même le local ou d'y loger des descendants et ascendants ou les descendants et ascendants de son conjoint. Le même droit peut être exercé par le conjoint survivant. Les dispositions du présent alinéa peuvent être invoquées, en ce qui concerne le local dont il est attributaire, par le propriétaire qui a la qualité de membre 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. »

La parole est à Mme Missoffe, inscrite sur l'article.

Mme Hélène Missoffe. Le texte initial du projet de loi permet au propriétaire de reprendre son logement avant l'expiration du bail, à la fin de chaque période annuelle, à deux conditions : que ce soit pour l'habiter lui-même ou y installer sa famille immédiate et qu'une clause du contrat l'y autorise. Cela vaut naturellement dans le cas de baux de six ans, les seuls prévus dans le projet de loi. Il n'est pas précisé que la vente constitue un motif légitime et sérieux de reprise. Vous-même l'avez indiqué à plusieurs reprises, monsieur le ministre, mais cela ne figure pas dans le texte.

En revanche, le texte de la commission des lois apporte trois avancées notables :

La première est le droit de reprise annuelle du logement par le bailleur pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par sa famille, sans que le contrat l'ait stipulé au départ ;

La deuxième, à l'article 6, réside dans le fait que la décision de vendre le logement constitue un motif légitime et sérieux de ne pas renouveler le contrat en fin de bail ;

La troisième est la possibilité pour le bailleur, en cas de circonstances économiques, familiales ou de santé graves, de résilier le contrat au bout de trois ans pour vendre le logement. Dans ce cas, le locataire dispose d'un droit de préemption.

Nous souhaiterions que, par symétrie avec les possibilités reconnues au locataire, le bailleur puisse, en cas de circonstances économiques, familiales ou de santé graves comme le veuvage, un accident de santé brutal ou un chômage prolongé, reprendre son logement pour le vendre au terme de chaque période d'une année.

En effet, sur le plan des principes, ces circonstances graves doivent produire le même type de conséquences juridiques pour le locataire que pour le bailleur, c'est-à-dire la rupture du bail. Nous avons déposé dans ce sens un amendement que, j'espère, vous voudrez bien considérer avec faveur.

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 6 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 5 :

« Lorsque le bail est conclu pour une durée de six ans, le locataire peut donner congé à tout moment dans les conditions prévues à l'article 8, pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé.

« Le bailleur, personne physique, peut au terme de chaque période d'une année, résilier le contrat en vue d'habiter lui-même le logement ou le faire habiter par son conjoint, ses descendants et ascendants ou par ceux de son conjoint. Le même droit peut être exercé par le conjoint survivant. Les dispositions du présent alinéa peuvent être invoquées, en ce qui concerne le local dont il est attributaire, par le propriétaire qui a la qualité de membre 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.

« En cas de circonstances économiques ou familiales graves, le bailleur, personne physique, peut, au terme de la première période triennale, résilier le contrat de location en vue de la vente du logement dans les conditions définies à l'article 6 bis.

« Toute résiliation intervenant pour les motifs susvisés s'effectue dans les conditions de congé prévues à l'article 8 sous peine de nullité. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Au moment où nous abordons l'article 5, je veux d'abord, pour faciliter la compréhension des débats, rappeler très rapidement l'économie des propositions de la commission des lois.

Je suis entièrement d'accord sur les propos que M. Combas-teil a tenus juste avant la suspension de séance sur la spéculation immobilière. Je pense, comme lui et comme M. le ministre, que le projet de loi aura pour effet, entre autres, de porter un coup sérieux à la spéculation immobilière, notamment grâce à la modération des loyers. Cela est très important.

Je tiens également à préciser — cela va sans dire, mais va encore mieux en le disant — que la position des membres de la commission des lois n'a pas été influencée par je ne sais quelles criaileries ou pressions, mais bien par une réflexion approfondie qui les a conduits à prendre en considération non seulement la situation des locataires — puisque ce projet de loi, je l'ai dit, vise essentiellement à rééquilibrer les rapports en faveur des locataires, mais également la situation réelle de certains petits propriétaires, principalement des personnes physiques.

En fonction de ces considérations, nous avons été conduits à prévoir divers assouplissements au bail de six ans.

Nous avons réaffirmé la possibilité de reprise personnelle annuelle du bailleur. C'est une disposition importante, à laquelle je suis personnellement très attaché. Mais nous avons ajouté la possibilité de résilier le bail en vue de la vente au bout de trois ans, c'est-à-dire au milieu du bail de six ans, en cas de circonstances économiques ou familiales graves — Mme Missoffe vient d'y faire allusion.

Cela étant, se posait le problème d'un bail qui soit réellement protecteur, qui soit totalement verrouillé — tel que le prévoyait d'ailleurs le rapport Delmont — et que n'était plus ce bail de six ans ainsi assoupli d'une manière à mon avis indispensable. Partant de là, nous avons donc mis sur pied un système d'option entre un bail de trois ans complètement verrouillé, d'une part, et un bail de six ans plus souple, d'autre part.

J'ajoute que je reste ouvert à toute discussion sur cette option qui, dans son principe, me paraît saine.

Pour ce qui est de la résiliation, nous y reviendrons plus tard.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. L'amendement n° 6 me donne l'occasion de préciser comment le Gouvernement conçoit l'architecture, si je puis dire, des articles 4, 5 et 6.

L'article 4 est relatif à la durée du bail, l'article 5 concerne le congé donné par le locataire et la reprise par le propriétaire et l'article 6 a trait au renouvellement du contrat.

Il nous semble que nous sommes obligés d'y réfléchir de façon conjointe, tous ces problèmes étant liés.

La préoccupation du Gouvernement avait été, dès le départ, d'essayer de donner une perspective de sécurité aux locataires, selon l'expression que j'ai employée à plusieurs reprises, sans ignorer les problèmes qui peuvent se poser aux propriétaires, notamment aux personnes physiques ou assimilées.

Prenant en compte des considérations venues de partout et que nous avons examinées dès le départ, nous avons estimé qu'il était normal que certaines personnes physiques possédant un logement puissent le reprendre pour elles-mêmes ou pour leurs ascendants ou descendants, au terme de chaque période annuelle. Nous avons ensuite envisagé le cas de la reprise pour vente que, bien entendu, nous ne pouvions pas ignorer.

S'agissant des personnes morales au sens habituel, nous pouvons considérer qu'elles ont un stock de logements assez important pour que leur rotation leur permette d'attendre la fin de la durée d'un bail pour vendre si elles le jugent indispensable au fonctionnement de leur société.

S'agissant des personnes physiques, la situation est évidemment différente, et nous avons cherché à élaborer un système cohérent.

Les préoccupations de la commission des lois et celles du Gouvernement sont voisines. Toutefois, le Gouvernement a jugé préférable de confirmer que le bail est normalement de six ans, au cours duquel le propriétaire peut reprendre le logement pour lui-même, ses descendants ou ses ascendants, au terme de chaque période d'une année, puis de prendre en compte les propositions de la commission qui, d'une part, ouvre l'option d'un bail « bouclé » de trois ans durant lequel aucune reprise ne sera possible, et, d'autre part, prévoit à l'intérieur du bail de six ans une possibilité de résiliation en vue de vendre dans des conditions que le débat permettra de déterminer.

Compte tenu de ces différents éléments, l'architecture du texte deviendrait la suivante.

L'article 4 prévoirait les deux durées possibles du contrat : six ans pour le contrat normal, trois ans pour ce que j'appellerai le contrat « dérogatoire », étant entendu qu'il s'agit dans ce dernier cas d'un « bail bouclé ». Il nous a semblé, en effet, qu'il fallait que les deux types de baux soient relativement équilibrés de façon que chacun puisse choisir l'un ou l'autre avec ses avantages et ses inconvénients.

L'article 5 fixerait dans son premier alinéa — qui fait l'objet d'un amendement n° 484 du Gouvernement — les motifs pour lesquels le locataire peut donner congé. Quant aux dispositions du second alinéa, relatif aux modalités d'exercice du droit de reprise du logement pour occupation personnelle ou familiale, elles seraient renvoyées à un article 6 bis nouveau.

Viendraient ensuite l'article 6 et les amendements n° 489, qui prévoirait, dans un article 6 ter, le principe du congé pour vente, et 490 qui définirait dans un article 6 quater les modalités et les conditions de la vente, et notamment le droit de préemption du locataire.

Cette architecture, qui correspond aux intentions de la commission des lois, répondrait cependant à la définition première que le Gouvernement avait entendu donner : un bail de six ans à l'intérieur duquel un autre type de bail plus fermé serait admis, de façon que les intéressés puissent choisir celui qui leur conviendrait le mieux.

Nous n'avons oublié à aucun moment, je le répète, qu'il existait des propriétaires qui pouvaient avoir besoin de récu-

pérer leur appartement ou leur maison après être allés habiter ailleurs ou être partis à l'étranger, comme certains orateurs l'ont souligné hier. Il y a toute une série de cas qu'il fallait bien prendre en compte.

Par ailleurs, des nécessités de vendre son logement peuvent surgir. Le propriétaire peut avoir à faire face à des besoins financiers dans un délai donné. Vous aurez à décider sur ce point, mais toutes ces propositions nous paraissent apporter le véritable équilibre que nous recherchons.

Telles sont, monsieur le président, les remarques que le Gouvernement souhaitait présenter pour vous permettre de guider le débat comme vous l'entendez.

M. le président. Sur l'amendement n° 6, je suis saisi de plusieurs sous-amendements.

Le sous-amendement n° 344, présenté par MM. Tiberi, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Emmanuel Aubert, Charles, Foyer, Guichard, Krieg, Lauriol, Messmer, Sauvaigo, Séguin et M. Toubon est ainsi rédigé :

« I. Dans le premier alinéa de l'amendement n° 6, après les mots : « une durée de six ans », insérer les mots : « le bailleur et »

« II. En conséquence, substituer aux mots : « peut donner congé », les mots : « peuvent donner congé. »

La parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. Le désir exprimé par le Gouvernement de rétablir l'équilibre entre les parties implique que chacune d'elles dispose des mêmes possibilités pour rompre le contrat de location. Cela est dans la logique de notre position et, ai-je cru comprendre, de celle du Gouvernement.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission ne peut évidemment pas accepter un tel sous-amendement. Il est clair qu'il irait — je pense que M. Tiberi le sait bien — totalement à l'encontre de la stabilité du locataire que le projet de loi tend à instituer.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le point de vue du Gouvernement est analogue à celui de la commission.

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

M. Jean Tiberi. Peut-être quelque chose m'échappe-t-il, mais je croyais avoir compris qu'il devait y avoir équilibre entre les propriétaires et les locataires. Mon sous-amendement tend précisément à instaurer cet équilibre. Je ne vois pas en quoi il va à l'encontre de la finalité du texte.

S'il n'est pas adopté, ce que je regretterais, il manquera un élément de cet équilibre.

M. le président. La parole est à M. Gérard Gouzes.

M. Gérard Gouzes. M. Tiberi affirme que quelque chose doit lui échapper. Mais je suis persuadé que, compte tenu de sa perspicacité, il ne lui échappe pas que si son sous-amendement était adopté, la durée du bail serait purement et simplement laissée à la discrétion du bailleur, ce qui n'est pas admissible.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 344. (Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Le sous-amendement n° 426, présenté par Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste, est ainsi rédigé :

« Après les mots : « conditions prévues à l'article 8 », rédiger ainsi la fin du premier alinéa de l'amendement n° 6 : « sauf pendant la première année de location. Il peut toutefois donner congé pendant la première année pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé. »

La parole est à M. Le Meur.

M. Daniel Le Meur. Nous pensons que le locataire doit pouvoir donner congé à tout moment, sauf pendant la première année, sans avoir à justifier de raisons particulières. Il s'agit d'une contrepartie qui semble aller de soi dans le cas des baux à six ans où la faculté de résilier le bail est ouverte tous les ans aux bailleurs.

Nous considérons que le problème est d'importance, car si le bailleur doit pouvoir garantir, sauf exception grave, l'occupation de son logement pendant un an, le locataire, au-delà de ce laps de temps, doit pouvoir donner congé pour un motif

autre que familial, professionnel ou de santé, qui peut être le fait, par exemple, qu'il a trouvé à se reloger dans de meilleures conditions, notamment dans le secteur social.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission a tenu à préciser les motifs pour lesquels le locataire pourrait donner congé. C'est ainsi qu'elle fait référence, dans son amendement, à des raisons économiques ou familiales graves.

J'ai déjà parlé de stabilité du logement. Je pense qu'un équilibre doit intervenir dans le sens de la responsabilisation du locataire. Cela dit, je suis sensible à l'argumentation de M. Le Meur, qui a évoqué certains cas particuliers et notamment celui où le locataire aurait trouvé à se loger dans de meilleures conditions dans le secteur social. Nous souhaitons maintenir l'exigence d'un motif au congé, dans le but, je le répète d'une plus grande responsabilité, mais nous pourrions éventuellement préciser le texte dans ce sens.

M. le président. Vous êtes donc contre le sous-amendement ? Vous comprenez M. Le Meur, mais quel est l'avis de la commission sur son sous-amendement ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je propose à M. Le Meur de préciser le texte dans le sens qu'il a indiqué. En effet, indépendamment du cas qu'il vient de citer et qui me paraît effectivement intéressant, la référence à des raisons familiales, professionnelles et de santé vise la quasi-totalité des motifs réels et sérieux pour lesquels le locataire peut vouloir donner congé.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je rejoins l'avis de la commission.

M. le président. Monsieur Le Meur, maintenez-vous votre amendement ? On ne peut pas improviser en séance.

M. Daniel Le Meur. Je le maintiens.

M. le président. La parole est à M. Gérard Gouzes.

M. Gérard Gouzes. Ce que nous voulons, M. le rapporteur l'a souligné, c'est « responsabiliser » les locataires.

Je comprends parfaitement, monsieur Le Meur, que vous pensiez à des situations particulières où le locataire pourrait améliorer sa situation, et notamment se reloger dans de meilleures conditions. Mais ne pensez-vous pas que les trois mots « famille », « santé » et « profession » recouvrent d'une manière très large tous les cas de figure que nous pouvons envisager, c'est-à-dire le changement de situation professionnelle ou familiale ? Se loger dans un logement social peut aussi participer de cette idée-là.

Ajouterai-je que l'on a rarement vu un propriétaire poursuivre son locataire qui lui avait donné congé ?

M. le président. La parole est à M. Jans, pour répondre à la commission.

M. Parfait Jans. Je pense — à moins que le problème se rencontre plus rarement en province — que M. le ministre a dû se trouver lui-même, lorsqu'il était responsable d'un office d'H.L.M., devant la situation que j'ai rencontrée à plusieurs reprises, celle de familles qui sont contraintes de refuser le logement H.L.M. qu'on leur a attribué et dont elles ont vraiment besoin, parce que leur contrat de bail en cours stipule qu'elles doivent payer le loyer pendant encore un ou deux ans et que cela leur ferait deux loyers.

C'est là un problème qui mérite d'être pris en compte. Il faut permettre à une famille qui a un bail en cours d'accepter le logement en H.L.M. qui lui aura été attribué et par conséquent supprimer l'obstacle qui existe actuellement et que maintient le texte qui nous est proposé.

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

Je vais mettre aux voix le sous-amendement, en pensant qu'il y a un problème réel...

M. Parfait Jans. M. le ministre pourrait peut-être utiliser la navette pour nous donner satisfaction.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Nous y réfléchissons.

M. le président. Vous pourrez, mes chers collègues, vous adresser à nos collègues sénateurs.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je propose, à titre personnel, d'ajouter au premier alinéa de l'amendement n° 6 : « et pour raisons sociales ».

M. Robert Wagner. Votez le sous-amendement, ce sera plus simple !

M. le président. Je crois que la solution proposée par M. Jans, c'est-à-dire que l'on examine ce point au cours de la navette, est la meilleure. Mais que cette question ne soit pas perdue de vue et qu'en deuxième lecture la commission des lois s'en préoccupe. Nous veillerons à ce qu'elle puisse le faire.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je retire ma proposition.

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

M. Robert Wagner. Je propose que l'Assemblée statue sur le sous-amendement n° 426. Il n'y a pas de raison d'attendre que le Sénat discute de ce point.

M. Pascal Clément. Cela nous entraîne trop loin !

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

M. Raymond Forni, président de la commission. Monsieur le président, il se pose en ce moment une question de méthode. On ne peut pas faire, en séance publique, du travail de commission.

M. Parfait Jans. Absolument !

M. Raymond Forni, président de la commission. Il me paraît de très mauvaise méthode que des contre-propositions à des amendements soient présentées oralement sur un texte aussi complexe que celui que nous examinons.

De deux choses l'une : ou l'Assemblée est d'accord sur les propositions qui ont été présentées par M. Le Meur, ou bien elle ne l'est pas. La commission, pour sa part, a refusé le sous-amendement n° 426. Tenons-nous-en là.

Il ne s'agit pas non plus de renvoyer aux éventuelles modifications que le Sénat pourrait apporter. Il appartient au Gouvernement de prendre ses responsabilités dans le cadre du temps qui lui est accordé entre la première lecture et le vote définitif du texte. Le reste, me semble-t-il, est une affaire de cuisine qui ne regarde pas l'Assemblée nationale.

M. Michel Sapin et M. François Massot. Très bien !

M. le président. Monsieur le président de la commission des lois, je vous ai entendu. Vous me rendrez cette justice que c'est M. le rapporteur lui-même qui avait proposé un nouveau sous-amendement.

Monsieur Le Meur, maintenez-vous votre sous-amendement ?

M. Daniel Le Meur. Je suis prêt à le retirer dans la mesure où nous avons obtenu de M. le ministre l'assurance que cette question sera abordée lors de la discussion devant le Sénat et au cours des navettes.

M. le président. Sous réserve de l'examen par le Gouvernement, qui acquiesce, vous retirez votre sous-amendement ?

M. Daniel Le Meur. Oui !

M. le président. Le sous-amendement n° 426 est retiré.

MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et M. Claude Wolff ont présenté un sous-amendement, n° 399, ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa de l'amendement n° 6 par les mots : « dûment justifiées. »

La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. Dans le sens du texte, nous proposons que les raisons personnelles, familiales et de santé invoquées pour donner congé soient dûment justifiées.

S'il est certain que les locataires peuvent avoir des problèmes de cet ordre, il faut aussi penser au petit propriétaire, au retraité qui a besoin de son loyer pour vivre. Il serait trop facile d'invoquer sans preuve tel ou tel problème familial ou de santé pour donner congé. La précision que je propose mettrait à l'abri le petit propriétaire qui a besoin du revenu que lui procure le loyer et éviterait de se retrouver devant le tribunal de manière un peu trop systématique.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission estime que la justification du congé par des raisons familiales, professionnelles ou de santé est suffisamment claire en soi et qu'elle

implique que ces raisons soient démontrées. La précision proposée par le sous-amendement lui semble donc de nature à alourdir le texte et à multiplier inutilement les procédures.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Personnellement, je ne vois pas d'inconvénient à ce que cette précision soit apportée. Quant à savoir si elle aurait des conséquences juridiques, ma compétence ne va pas jusque-là !

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

M. Pascal Clément. Cet élément permettra simplement d'éclairer le tribunal et, de ce point de vue, nous pouvons tous être d'accord.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 399. *(Le sous-amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste ont présenté un sous-amendement n° 427 ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du deuxième alinéa de l'amendement n° 6, substituer aux mots : « au terme de chaque période d'une année », les mots : « chaque année, au terme de la première période triennale. »

La parole est à M. Combasteil.

M. Jean Combasteil. Ce sous-amendement va dans le sens des propos tenus tout à l'heure par M. le ministre, qui considérerait que la durée normale du contrat devait être de six ans avec une période de trois ans où il ne peut être donné congé. Nous estimons que cette période triennale devrait être en quelque sorte neutralisée, le bailleur ne pouvant exercer son droit de reprise en vue d'habiter avant son terme.

Sans cette garantie, le locataire qui pense être logé pour une durée de six ans risque en fait de ne bénéficier de la jouissance du logement que durant une seule année. Ce décalage entre l'engagement initial du bailleur, sur lequel est fondé en quelque sorte l'espoir du locataire, et l'occupation réelle d'un an ne nous paraît pas correspondre à l'esprit du contrat par lequel les deux parties s'engagent.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Dans le cadre du bail de six ans, la commission est particulièrement attachée à la possibilité d'une reprise annuelle par le propriétaire personne physique pour lui-même et les siens, en raison notamment des situations particulières auxquelles celui-ci peut se trouver confronté et qui impliquent une reprise à brève échéance et non pas au bout de trois ans.

Si le propriétaire est certain de ne pas avoir besoin de recourir à cette reprise annuelle, il peut opter pour le bail de trois ans qui exclut cette possibilité. Mais la stabilité offerte au locataire par le bail de six ans doit être équilibrée par la faculté pour le propriétaire de reprendre son logement au terme de chaque période annuelle, lorsque cette reprise correspond réellement à une nécessité humaine.

C'est un des éléments qui justifient le bail « à deux vitesses ».

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je fais volontiers miens les propos que vient de tenir M. le rapporteur.

J'ajouterais simplement que, dans la période de difficultés sociales que nous traversons, certaines personnes sont contraintes d'abandonner leur métier, ce qui entraîne des changements de situation et parfois des déplacements. Des exemples nous ont été donnés par des élus de Lorraine. Si tel employé des aciéries ou des charbonnages bénéficiait d'un logement de fonction se trouve brusquement conduit à prendre une retraite anticipée, il ne pourra attendre trois ans pour récupérer son bien, au risque de rencontrer de graves difficultés ou de devoir renoncer à une proposition qui lui serait soumise, par exemple, dans le cadre des contrats de solidarité.

De ce seul point de vue, nous commettrions déjà une erreur en supprimant la faculté de reprise annuelle, mais je pourrais citer bien d'autres exemples, et ma conviction ne se fonde pas uniquement sur ces considérations. En réalité nous ne pouvons renoncer à cette possibilité sans compromettre une fluidité nécessaire, dont la suppression pourrait avoir de graves conséquences sociales.

C'est pourquoi je tiens au respect du principe de l'annuité.

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

M. Pascal Clément. Le sous-amendement soutenu par M. Combasteil le montre : la question qui se trouve au cœur du débat est de savoir si l'on opte pour un bail de trois ans sans résiliation annuelle ou, selon l'idée de la commission, pour un bail à deux vitesses.

Si l'on adopte cette dernière solution, il convient d'encourager les propriétaires à souscrire des baux de six ans. Il faut donc repousser ce sous-amendement, dont l'adoption les conduirait bien évidemment à ne plus accepter que des baux de trois ans.

En fait, la logique de ce sous-amendement est celle qui inspire les accords Delmon, lesquels prévoyaient précisément des baux de trois ans. Elle implique que l'on refuse fermement toute possibilité de résiliation annuelle mais aussi que l'on fixe au bail une durée unique, celle de trois ans, ce système triennal couvrant tous les cas de figure.

Il faut choisir entre ces deux systèmes qui ont chacun leur cohérence.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 427. *(Le sous-amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. Je suis saisi de deux sous-amendements, n° 428 et 539, pouvant être soumis à une discussion commune.

Le sous-amendement n° 428, présenté par Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste, est ainsi rédigé :

« Après le deuxième alinéa de l'amendement n° 6, insérer le nouvel alinéa suivant :

« Le droit de reprise ne peut être exercé contre tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans, dont les ressources sont inférieures à 1,5 fois le salaire minimum interprofessionnel de croissance, sans que préalablement un relogement similaire ne lui soit offert dans la même commune. »

Le sous-amendement n° 539, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« Après le deuxième alinéa de l'amendement n° 6, insérer le nouvel alinéa suivant :

« Le droit de reprise ne peut être exercé contre tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans, dont les ressources sont inférieures à 1,5 fois le salaire minimum interprofessionnel de croissance, sans que préalablement un relogement similaire ne lui soit offert dans la même commune. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable au bailleur âgé d'au moins soixante-cinq ans qui exerce le droit de reprise en vue d'habiter lui-même le local. »

La parole est à M. Combasteil, pour soutenir le sous-amendement n° 428.

M. Jean Combasteil. Les personnes âgées sont celles qui supportent le moins bien les changements de milieu et d'environnement. Ce sous-amendement vise à leur apporter une protection supplémentaire.

M. le président. La parole est à M. le ministre pour défendre le sous-amendement n° 539.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le sous-amendement n° 539 du Gouvernement prévoyait une disposition analogue en faveur des locataires âgés de plus de soixante-dix ans mais, à la réflexion, je craindrais qu'il n'en résulte des difficultés. En effet, bien des propriétaires seraient incités à écarter les personnes âgées en se disant qu'ensuite ils ne pourraient plus reprendre leur logement. Notre volonté protectrice risquerait ainsi de se retourner contre les intéressés.

Si bien qu'après avoir incliné à préconiser cette mesure, il m'a semblé qu'il valait mieux chercher à assurer la protection des personnes âgées, dont chacun ici se préoccupe, par des dispositions autres que législatives.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les deux sous-amendements ?

M. Raymond Forni, président de la commission. La préoccupation exprimée à la fois par notre collègue du groupe communiste et par le Gouvernement est bien entendu partagée par la plupart des membres de cette assemblée. Nous sommes conscients que la faiblesse qui peut résulter de l'âge risque de placer les personnes âgées en situation d'infériorité dans les relations contractuelles qu'elles entretiennent avec leur propriétaire, et la commission des lois a longuement discuté de cette question.

Mais quelle sera la réalité lorsque ce projet aura été voté ?

Les droits des locataires seront considérablement élargis. Ces droits nouveaux accordés aux locataires de toutes catégories et de tous âges nous paraissent suffire pour l'instant, compte tenu du contexte dans lequel se situe cette loi, et nous avons considéré que nous ne devions pas aller plus loin.

Cependant, la réflexion se poursuit. M. le ministre nous a indiqué que le Gouvernement était prêt à étudier les modalités qui permettraient d'assurer une meilleure protection des personnes âgées de plus de soixante-dix ans, non seulement en ce qui concerne le droit au logement, mais plus généralement sur le plan social.

En réalité, nous craignons qu'en instituant une hyperprotection en faveur des personnes âgées on n'aboutisse à leur égard à un véritable blocage, c'est-à-dire à un refus de location. Compte tenu de la durée des baux prévus, c'est bien avant soixante-dix ans, c'est dès l'âge de soixante ans qu'il leur sera pratiquement impossible de trouver un logement si la disposition en cause est adoptée. Le résultat obtenu serait donc exactement inverse au but visé.

La commission a donc repoussé ces sous-amendements, non parce qu'elle s'oppose au principe de la protection des personnes âgées, mais en raison des graves conséquences qu'entraînerait leur adoption. Telle est la raison pour laquelle elle souhaite que le Gouvernement et le groupe communiste retirent leurs sous-amendements, compte tenu des assurances que nous a données le Gouvernement.

Prenez en considération, mes chers collègues, la situation des personnes âgées qui habitent des immeubles relevant de la loi de 1948. En raison de la grave détérioration de ce patrimoine locatif, elles doivent parfois vivre dans de véritables taudis. Je considère que cette loi a marqué en son temps une avancée considérable, compte tenu de la situation dans laquelle se trouvait la France. Mais les conditions ne sont plus les mêmes aujourd'hui en raison même des progrès qui résulteront de ce projet de loi qui, je l'espère, sera bientôt adopté par le Parlement.

M. le président. Monsieur le président de la commission, en cet instant, je regrette beaucoup d'être à ce fauteuil, car j'aurais voulu vous citer un exemple qui aurait aidé à la mise au point d'une solution. Ce soir, si vous me le permettez, ainsi que le Gouvernement, j'aurai le loisir de le soumettre à votre réflexion, car je ne présiderai plus.

La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. Je rendrai hommage au président de la commission, car il invoque un argument de réalisme. Cela me permettra d'expliquer la position que nous avons prise sur ce texte. Si nous semblons nous opposer à des intentions généreuses, ce n'est qu'une apparence, car nous nous fondons sur des considérations similaires à celle que vient d'évoquer M. Forni.

De fait, ce texte, dans nombre de ses dispositions, s'inspire des meilleures intentions, et le sous-amendement présenté par notre collègue communiste en faveur des personnes âgées est l'exemple même de cette générosité. Quand on se borne à le lire sans en étudier les conséquences, on l'approuve d'instinct. Malheureusement, il relève de la technique dite du « pavé de l'ours », de ces dispositions qui se retournent très vite contre ceux qu'elles sont censées protéger.

Ainsi, notre position sur l'ensemble de ce projet procède du raisonnement même de M. Forni, dont je déplore simplement qu'il ne l'ait pas appliqué aux autres articles de la loi. Car bien qu'elles soient animées des meilleures intentions du monde, ces dispositions se retourneront dans bien des cas contre ceux-là mêmes qu'elles sont destinées à aider.

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

M. Parfait Jans. Selon le Gouvernement, qui a renoncé à son propre sous-amendement, et selon le président de la commission des lois, l'adoption de ces sous-amendements risquerait d'entraîner une discrimination à l'encontre des personnes âgées de plus de soixante-dix ans, ou même de plus de soixante-cinq ans, les propriétaires refusant de leur louer un logement par crainte de ce droit au maintien dans les lieux.

Mais je ferai observer que, dès à présent, il s'agit presque d'un droit acquis pour les personnes âgées, à tout le moins dans le cadre de la loi de 1948. Celles-ci comprendraient mal que ce droit acquis soit remis en cause par une loi qui, justement, vise à protéger les locataires.

Personnellement, je pense que nous nous faisons bien du souci pour peu de choses. Bien sûr, il arrive à des couples et à des personnes âgées de devoir déménager après soixante-cinq ans mais, à cet âge-là, la première préoccupation ne

consiste pas à trouver un logement, elle est plutôt de pouvoir rester dans les lieux où l'on réside déjà depuis de longues années.

Notre sous-amendement, j'y insiste, tend pour l'essentiel à défendre un droit acquis au troisième âge. Nous étions heureux que le Gouvernement ait déposé une proposition analogue et nous sommes surpris de sa réaction. Nous comprenons bien pour quelle raison il retire son sous-amendement, mais la crainte qu'il éprouve n'est pas à mettre dans la balance avec cette autre crainte, celle de voir remis en cause le droit au maintien dans les lieux pour les personnes âgées.

C'est pourquoi nous ne pouvons que maintenir notre sous-amendement.

M. le président. Le sous-amendement n° 539 est retiré. Je mets aux voix le sous-amendement n° 428.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Monsieur le président, avant le vote sur l'article 5, je suggère une rectification purement formelle qui consiste à remplacer le mot « bail » par les mots « contrat de location » au début de l'article 5 afin d'harmoniser les dispositions avec l'ensemble du texte. Il conviendra de procéder de même dans les amendements n° 5, 7 et 8.

M. le président. Il n'y a pas d'opposition ?...

Il en est ainsi décidé.

La parole est à M. Claude Wolff.

M. Claude Wolff. J'ai demandé au bureau que mon amendement n° 418 soit présenté comme sous-amendement à l'amendement n° 6, car il s'intègre parfaitement à cette nouvelle rédaction de l'article 5.

M. le président. Je puis vous rassurer, monsieur Wolff, votre amendement n° 418 ne tombera pas en raison de l'adoption de l'amendement n° 6. Par conséquent, il sera appelé ultérieurement.

Je mets aux voix l'amendement n° 6 compte tenu de la modification qui vient d'être décidée à l'instant, à savoir le remplacement du mot « bail » par les mots « contrat de location ».

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

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 484 du Gouvernement tombe ainsi que les amendements n° 312 de M. Krieg, 485 du Gouvernement, 313 de M. Krieg...

M. Pierre-Charles Krieg. Mon amendement n° 313 peut très bien s'intégrer au nouveau texte !

M. le président. Non, monsieur Krieg, votre amendement aurait pu être présenté comme sous-amendement à l'amendement n° 6, mais nous ne pouvons plus amender un texte qui vient d'être adopté. C'est une règle qu'il faut respecter.

M. Pierre-Charles Krieg. Enfin !

M. le président. Il n'y a pas de « enfin », c'est ainsi !

Les amendements n° 146 corrigé de M. Clément et 430 de Mme Horvath deviennent également sans objet.

Quant aux amendements n° 280 de la commission de la production et 418 de M. Claude Wolff, ils sont compatibles avec l'adoption de l'amendement n° 6 modifié, puisqu'ils tendent à compléter l'article 5 par de nouveaux alinéas.

M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production, a en effet présenté un amendement n° 280 ainsi rédigé :

« Compléter l'article 5 par le nouvel alinéa suivant :

« Le ou les bénéficiaires de la résiliation du contrat définie à l'alinéa précédent devront habiter au moins pendant un an le local concerné sous peine de nullité de la résiliation du contrat. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. Cet amendement prévoit par précaution que, dans le cas d'une reprise, le bailleur devra occuper son logement pendant au moins un an. Mais nous retrouverons cette disposition à l'article 47 lorsque nous examinerons le titre VIII, consacré aux sanctions.

Je retire donc cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 280 est retiré.

M. Claude Wolff a présenté un amendement n° 418 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. Claude Wolff.

M. Claude Wolff. Il n'est pas normal que le propriétaire n'ait pas la possibilité de résilier le contrat en cas de mauvais usage du logement de la part du locataire, après en avoir informé celui-ci par lettre recommandée. En effet, un logement peut être détourné de sa première attribution ou être mal tenu.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission trouve l'amendement de M. Wolff beaucoup trop restrictif. En effet, le texte du projet de loi reprend, en son article 9, l'ensemble des principales obligations mises à la charge du locataire, lesquelles reprennent et précisent les principales obligations mises à sa charge par le code civil.

Il s'agit, outre ce qui a été rappelé, d'obligations comme le paiement du loyer au terme ou comme celles qui concernent les dégradations. Le code civil autorise le bailleur à engager une action en résiliation dès que l'une de ces obligations n'est pas remplie.

En revanche, si c'est à cela que vous faites allusion, nous ne sommes pas d'accord pour introduire par ce biais une autre possibilité de résolution de plein droit du contrat hors la résiliation pour non-paiement du loyer qui est prévue à l'article 16, car c'est un problème que nous avons voulu distinguer des obligations du locataire telles qu'elles sont prévues par le code civil et par l'article 9 du projet de loi.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement a toujours estimé que le locataire devait user, jouer paisiblement de son logement, ou « en bon père de famille » — l'esprit est exactement le même. Il n'y a donc pas de différence quant à l'appréciation que nous portons sur la manière dont le locataire doit se comporter. Mais, comme l'a dit le rapporteur à l'instant, l'article 9 du projet définit encore plus largement les obligations du locataire. Donc, plutôt que de reprendre ici la totalité de ces obligations, mieux vaut se reporter à l'article 9.

M. le président. La parole est à M. Claude Wolff.

M. Claude Wolff. J'en prends acte. J'avais maintenu cet amendement pour connaître la position du Gouvernement. Je suis satisfait des précisions fournies par M. le ministre et je retire cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 418 est retiré.

En conséquence, le texte de l'amendement n° 6 modifié, précédemment adopté, devient l'article 5.

M. Pascal Clément. Puis-je poser une question au Gouvernement sur l'article 5, monsieur le président ?

M. le président. Vous avez la parole.

M. Pascal Clément. Le bailleur pourra reprendre son appartement pour y loger son conjoint, son descendant, etc. Un contrôle sera-t-il exercé pour vérifier si la reprise a bien été faite au profit d'un membre de la famille du propriétaire ? Ce dernier sera-t-il soumis régulièrement à une déclaration ? Que compte faire le Gouvernement sur ce plan ?

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Il y aura recours possible de la part de l'ancien locataire, voire d'associations qui, en la circonstance, pourront juger s'il y a violation de l'engagement. Si, par ailleurs, personne ne se plaint, il en ira comme dans toutes les affaires de justice : le délit ne sera pas poursuivi si aucune plainte n'est déposée. Ce n'est pas à moi de traiter de ce problème. Je crois qu'il appartient à celui qui est concerné, ou à l'association de locataires, d'ester en justice.

Après l'article 5.

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 7 ainsi rédigé :

« Après l'article 5, insérer le nouvel article suivant :

« Lorsque le bail est conclu pour une durée de trois ans, le locataire peut seul donner congé à tout moment pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé, en respectant le préavis prévu à l'article 8. »

Sur cet amendement, je suis saisi de deux sous-amendements n° 431 et 400.

Le sous-amendement n° 431, présenté par Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans. Le Meur et les membres du groupe communiste est ainsi rédigé :

« Dans l'amendement n° 7, supprimer les mots : « pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé. »

Le sous-amendement n° 400, présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et M. Claude Wolff est ainsi rédigé :

« Dans l'amendement n° 7, après les mots : « professionnelles ou de santé », insérer les mots : « dûment justifiés. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 7.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. M'étant déjà expliqué tout à l'heure sur le bail « à deux vitesses », je serai bref.

Cet amendement exclut, pour le régime du bail d'une durée de trois ans, toute possibilité de reprise et permet donc au seul locataire de donner congé pour les raisons habituelles que nous avons déjà évoquées.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Sur le fond, il n'y a pas de désaccord. Simplement, nous avons souhaité organiser les choses autrement avec l'amendement n° 426.

M. le président. La parole est à Mme Horvath, pour défendre le sous-amendement n° 431.

Mme Adrienne Horvath. Le fait pour le locataire de devoir motiver le congé est une interprétation restrictive du texte du projet de loi initialement prévu, qui décrivait cette procédure en son premier alinéa de l'article 5.

Les auteurs de l'amendement n'ont pas cru devoir retenir, par ailleurs, l'obligation de motiver durant la première année du bail, compte tenu du fait que les baux à trois ans seront bien moins favorables, en termes de sécurité familiale, aux locataires que les baux à six ans.

Le locataire, en compensation, doit pouvoir donner congé quand il le souhaite pour des raisons autres que familiales, professionnelles ou de santé.

M. le président. La parole est à M. Clément, pour soutenir le sous-amendement n° 400.

M. Pascal Clément. Cet amendement répond à un souci que j'ai déjà exposé lors de la discussion d'un amendement précédent.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. L'intervention de Mme Horvath me permet de préciser que, du point de vue de la commission, le bail de trois ans tel qu'il vous est présenté constitue non un recul mais une avancée en faveur du locataire, en ce sens que ce bail, certes plus court, est très protecteur et complètement « verrouillé », ainsi que je l'ai déjà souligné à plusieurs reprises.

Cela étant, concernant la suppression des raisons professionnelles, familiales, je reprendrai les mêmes arguments que ceux que j'ai exposés s'agissant du bail de six ans.

J'indiquerai, en réponse à M. Clément, qu'ajouter les mots « dûment justifiés » entraînerait pour le locataire un formalisme excessif. Ne créons pas de conflit lorsqu'il n'y en a pas. D'ailleurs, vous savez très bien que, dans la plupart des cas, il n'y aura pas de conflit lors du départ du locataire.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Même avis que la commission !

M. le président. La parole est à M. Emmanuel Aubert.

M. Emmanuel Aubert. J'ai tout à l'heure été sensible à l'amendement défendu par M. Jans, même si je n'étais pas favorable à la solution qu'il proposait et qui consistait à enlever les trois raisons d'abandon du bail : raisons familiales, raisons professionnelles ou raisons de santé. J'ai notamment été sensible à l'idée de « relogement social ».

La question se repose maintenant après l'article 5. Pourquoi ne pas, sans attendre l'examen de ce texte par le Sénat, ajouter après les mots « raisons professionnelles, familiales ou de santé », les mots « ou pour cause de relogement social » ?

On pourrait même, si le Gouvernement en était d'accord, introduire, par souci de cohérence, cette précision dans l'article 5.

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

M. Pascal Clément. J'avoue avoir été quelque peu surpris par les propos de M. Bockel, qui prétend que mon amendement accroît le formalisme pour les locataires.

La philosophie du texte gouvernemental consiste à établir un équilibre. Si tel est le cas, je m'étonne que vous imposiez un formalisme maximum pour le propriétaire et que vous refusiez ce même formalisme pour le locataire. Soyons équilibrés ! J'admets tout à fait qu'il y ait du formalisme pour le propriétaire, mais pourquoi n'y aurait-il pas un formalisme analogue pour le locataire ? C'est là faire deux poids et deux mesures.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. L'expression « peut seul donner congé pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé » signifie, d'une part, qu'il faut donner un congé et, d'autre part, que, dans ce congé, il faut indiquer des raisons familiales, professionnelles ou de santé. Par conséquent, monsieur Clément, votre souci de justification et de motivation est bien inscrit dans ce texte. Si le locataire n'était pas précis sur ses motivations, le bailleur n'aurait qu'à exiger qu'elles soient indiquées. Cela ne poserait aucun problème.

M. Pascal Clément. Absolument pas !

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 431.
(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 400.
(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi par M. Emmanuel Aubert d'un sous-amendement ainsi rédigé :

« Dans l'amendement n° 7, après les mots : « ou de santé », insérer les mots : « ou pour cause de relogement social ».

Ce sous-amendement a déjà été soutenu par son auteur. Quel est l'avis de la commission sur ce sous-amendement ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je pense qu'il convient de s'en tenir à ce qui a été retenu tout à l'heure. Certes, l'argument de M. Emmanuel Aubert a du poids, mais peut-être y a-t-il d'autres arguments, d'autres circonstances, auxquels on ne pense pas présentement.

La sagesse veut, ne semble-t-il, que, le moment venu, le Gouvernement prenne ses responsabilités, ainsi que cela avait été admis tout à l'heure par les uns et les autres.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Même avis que la commission !

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

M. Alain Richard. Nous sommes défavorables à ce sous-amendement, surtout pour des raisons de méthode, sur lesquelles, il y a encore un peu de temps, M. Aubert avait coutume d'insister.

En droit, l'expression « logement social » peut avoir quantité d'acceptations, pas forcément celle de H. L. M. C'est ainsi, par exemple, qu'une accession aidée correspond, en termes fiscaux, à du « logement social ». Il convient donc de reprendre cette affaire à froid.

Nous sentons bien que nous avons le même objectif et que, dans le cas exposé par nos collègues communistes, le départ

du locataire en cours de bail doit être autorisé. Mais, plutôt que d'adopter une rédaction hâtive, mieux vaut réfléchir à cette question, car, même si nous pouvions à certains égards le regretter, nous avons du temps devant nous avant l'adoption définitive de ce texte.

Aussi souhaiterais-je que M. Aubert veuille bien retirer son sous-amendement.

M. le président. Le retirez-vous, monsieur Aubert ?

M. Emmanuel Aubert. Oui, monsieur le président.

M. le président. Ce sous-amendement est retiré.

Je rappelle que, conformément à ce qui a été décidé pour l'article 5, le mot « bail » doit être remplacé par les mots « contrat de location ». Il faut donc lire ainsi le début du texte proposé par l'amendement n° 7 : « Lorsque le contrat de location est prévu pour une durée de trois ans, ... ».

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Effectivement !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 7, ainsi modifié.

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

Article 6.

M. le président. « Art. 6. — A l'expiration de la durée du contrat et sous réserve des dispositions du titre III relatives aux loyers, le contrat est renouvelé pour des périodes triennales, sauf notification par l'une des parties de son intention de ne pas renouveler le contrat, délivrée dans les conditions de l'article 8 relatives au délai-congé.

« La décision du bailleur de ne pas renouveler le contrat doit être fondée sur un motif légitime et sérieux.

« Pendant chaque période triennale de renouvellement, le locataire peut donner congé à tout moment pour des raisons familiales ou professionnelles ou de santé.

« A l'expiration de chaque période triennale, les dispositions de l'alinéa 2, relatives au renouvellement du contrat, sont applicables. Lors de ce renouvellement, le propriétaire peut demander d'insérer dans le contrat, si celui-ci ne le prévoit pas déjà, une stipulation prévoyant la reprise de son logement dans les conditions de l'article 5. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. M. Le Meur et M. Alain Richard ont présenté un amendement, n° 8, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 6 :

« A l'expiration de la durée du contrat, celui-ci se renouvelle par tacite reconduction, sauf notification par l'une des parties de son intention de ne pas renouveler le contrat, délivrée dans les conditions de l'article 8. Les parties peuvent toutefois décider d'un commun accord de modifier la durée et le régime de leur bail dans les conditions prévues par la présente loi.

« La décision du bailleur de ne pas renouveler le bail doit être fondée soit sur la décision de vendre le logement dans les conditions définies à l'article 6 bis, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire des obligations lui incombant en application de l'article 9.

« Le congé doit être motivé. »

Sur cet amendement, je suis saisi de deux sous-amendements, n° 434 et 432, présentés par Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste.

Le sous-amendement n° 434 est ainsi rédigé :

« Après le deuxième alinéa de l'amendement n° 8, insérer le nouvel alinéa suivant :

« Par exception à l'alinéa précédent, la décision de vendre ne peut pas être un motif de non-renouvellement du contrat des locataires âgés de plus de soixante-dix ans et dont les ressources sont inférieures à 1,5 fois le salaire minimum interprofessionnel de croissance. »

Le sous-amendement n° 432 est ainsi rédigé :

« Compléter le dernier alinéa de l'amendement n° 8 par la nouvelle phrase suivante :

« La décision de vendre ne constitue un motif de non-renouvellement du bail que pour les seuls bailleurs, personnes physiques. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 8.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement n° 8 pose le problème du renouvellement du bail.

Après avoir rappelé que la reconduction tacite du bail reste la règle, l'amendement n° 8 précise les motifs de non-renouvellement du bail concernant le point précis de la vente.

Répondant à une invitation explicite du Gouvernement, qui faisait référence à la vente dans son exposé des motifs, nous avons tenu à ne pas inclure la vente dans les motifs légitimes et sérieux de non-renouvellement du contrat de location, afin — et cela est important pour nous — d'éviter de créer un contentieux de l'intention de vendre. En contrepartie, nous avons souhaité que des sanctions sévères soient appliquées à l'encontre de fraudes éventuelles concernant cette intention de vente.

La vente est donc possible en tout état de cause à l'issue d'un bail de trois ou de six ans. Aucune restriction particulière n'est prévue quant à la personne qui manifeste cette intention de vendre ou quant aux raisons pour lesquelles elle décide de vendre. Nous avons, en effet, pensé qu'une précision à ce niveau-là serait forcément injuste d'une manière ou d'une autre. Une distinction entre personne morale et personne physique au niveau de la vente poserait un problème quant à l'importance de celles-ci. Par ailleurs, à partir du moment où même la personne morale, un bailleur institutionnel par exemple, dispose d'un bail dans lequel les obligations du bailleur sont respectées et dans lequel le loyer est payé, à partir de ce moment-là, où il n'y a pas de véritables rapports *intuitu personae*, quelles raisons pourrait-elle avoir d'abuser de son droit de vendre, d'autant que l'un des buts essentiels de ce projet, notamment dans les articles relatifs à la modération du prix des loyers, est de porter un coup à la spéculation immobilière ?

Nous avons, par ailleurs, précisé la notion de « motif légitime et sérieux » qui, en dehors de la vente, autorise le non-renouvellement du bail. Le danger d'en rester à la simple formulation du motif légitime et sérieux sans le préciser eût été, au moins dans un premier temps, qu'ici les motifs soient toujours considérés comme légitimes et que là ils ne soient jamais considérés comme sérieux. Il fallait tout de même donner une certaine orientation, je ne dirai pas à la jurisprudence car j'espère qu'elle sera la plus limitée possible et que le bon sens l'emportera, mais aux discussions qui pourraient éventuellement intervenir sur cette question des motifs légitimes et sérieux.

C'est sous le bénéfice de ces quelques observations que la commission des lois propose une nouvelle rédaction de l'article 6.

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

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

C'est dans cet esprit que nous avons déposé les amendements n° 489 et 490, qui, s'ils sont adoptés par l'Assemblée, deviendront les articles 6 *ter* et 6 *quater*.

Je vous laisse le soin, monsieur le président, de décider, en accord avec la commission, de quelle façon il convient de procéder pour que ces deux amendements viennent en discussion.

M. le président. Il faudrait, en l'occurrence, rejeter l'amendement n° 8 pour pouvoir discuter d'une autre formulation.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. J'ai indiqué tout à l'heure la structure que nous souhaitions donner à l'ensemble du texte, pour assurer une cohérence plus grande. On retrouve ici deux des éléments de cette structure globale.

J'aurais souhaité que la commission acceptât de reprendre les amendements du Gouvernement sur ce point.

M. le président. Le Gouvernement peut également demander la réserve de l'article 6 jusqu'après l'examen des articles additionnels à l'article 6.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je crois que c'est la meilleure solution.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. C'est à vous de juger, monsieur le président.

M. le président. Non, monsieur le ministre. Si vous demandez la réserve, elle est de droit. Je peux, certes, la décider, mais mieux vaut que ce soit vous qui la demandiez.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Dans ces conditions, je demande la réserve de l'article 6.

M. le président. L'article 6 est réservé jusqu'après l'examen des amendements tendant à insérer des articles additionnels après l'article 6.

La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

— 2 —

DECLARATION DE L'URGENCE D'UN PROJET DE LOI

M. le président. M. le président de l'Assemblée nationale a reçu de M. le Premier ministre la lettre suivante :

Paris, le 13 janvier 1982.

« Monsieur le président,

« J'ai l'honneur de vous faire connaître qu'en application de l'article 45 de la Constitution, le Gouvernement déclare l'urgence du projet de loi complétant le code électoral et relatif à l'élection des membres du conseil général de Saint-Pierre-et-Miquelon, déposé ce jour sur le bureau de l'Assemblée nationale.

« Veuillez agréer, monsieur le président, l'assurance de ma haute considération.

Acte est donné de cette communication.

— 3 —

FAIT PERSONNEL

M. le président. La parole est à M. Alfonsi, pour un fait personnel.

M. Nicolas Alfonsi. Monsieur le président, je suis trop respectueux du règlement de cette assemblée pour ne pas m'interroger, à l'instant même où je m'exprime, sur mon droit à vous demander la parole pour un fait personnel.

Je fais toutefois appel à votre libéralisme, qui est connu, et je me permets d'invoquer le fait que l'ordre du jour de lundi prochain prévoit la discussion du projet de loi portant statut particulier de la Corse, pour m'autoriser à répondre au président du groupe du rassemblement pour la République.

M. Labbé, qui n'est pas mon confident habituel (*Sourires*), a cru devoir interpréter ma pensée en tenant, sinon dans cet hémicycle, du moins dans le Palais, des propos concernant mon opinion sur le statut de la Corse et sur ce projet de loi.

M. Labbé est un homme audacieux, car interpréter les nuances de la pensée d'un élu de la Corse est peut-être une tâche difficile pour lui ! Au demeurant, si le règlement du groupe du rassemblement pour la République l'autorise à interpréter les propos des membres de ce groupe, je ne pense pas qu'il lui permette d'interpréter ceux des membres du groupe socialiste auquel j'appartiens.

Je rappelle donc simplement pour mémoire qu'il y a bien longtemps que j'ai préconisé des dispositions originales pour la Corse, mais je sens qu'au moment même où je dis cela j'entre dans le jeu de M. Labbé.

Mon seul souci étant de donner un coup d'arrêt au pouvoir peut-être excessif que le président du groupe du rassemblement pour la République semble tenir du règlement de son groupe, c'est un peu pour chacun de nous ici que je plaide, car je ne voudrais pas que, demain, d'autres collègues que moi soient mis en cause.

C'est la raison pour laquelle j'élève la plus vive protestation. De la sorte, je crois faire œuvre utile.

Selon Raymond Aron, il faut toujours respecter les faits et les autres. Je regrette que M. Labbé ait oublié cette sage maxime. (*Applaudissements sur les bancs des socialistes et des communistes.*)

M. le président. Monsieur Alfonsi, bien qu'il ne s'agisse pas, au sens strict du règlement, d'un fait personnel, comme vous l'avez vous-même courtoisement reconnu, puisque votre protestation ne porte pas sur des propos tenus en séance, j'ai bien voulu vous laisser parler.

— 4 —

ORDRE DU JOUR

M. le président. Ce soir, à vingt et une heures trente, deuxième séance publique :

Suite de la discussion du projet de loi, n° 483, relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (rapport n° 684 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 vingt-cinq.)

Le Directeur du service du compte rendu sténographique de l'Assemblée nationale,
LOUIS JEAN.

ANNEXE AU PROCÈS-VERBAL

DE LA

1^{re} Séance du Mercredi 13 Janvier 1982.

SCRUTIN (N° 214)

Sur le sous-amendement n° 397 rectifié de M. Clément à l'amendement n° 2 rectifié de la commission des lois à l'article 2 du projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs. (Exclusion, du champ d'application de la loi, des locations de résidences secondaires d'agrément dont la durée dépasse le caractère saisonnier.)

Nombre des votants..... 482
 Nombre des suffrages exprimés..... 476
 Majorité absolue..... 239

Pour l'adoption..... 147
 Contre..... 329

L'Assemblée nationale n'a pas adopté.

Ont voté pour :

MM.
 Alphandery.
 Ansquer.
 Aubert (Emmanuel).
 Aubert (François d').
 Barnier.
 Barre.
 Barrot.
 Bas (Pierre).
 Baudouin.
 Baumel.
 Bayard.
 Bégault.
 Bergelin.
 Bigeard.
 Birraux.
 Bizet.
 Blanc (Jacques).
 Bonnet (Christiane).
 Bouvard.
 Brial (Benjamin).
 Briane (Jean).
 Brocard (Jean).
 Caro.
 Cavallé.
 Chaban-Delmas.
 Charlé.
 Charles.
 Chasseguet.
 Chirac.
 Clément.
 Coïntat.
 Cornette.
 Corrèze.
 Cousté.
 Couve de Murville.
 Daillet.
 Dassault.
 Debré.
 Delatre.
 Delfosse.
 Deniau.
 Deprez.
 Desanlis.
 Dousset.
 Durand (Adrien).
 Durr.
 Esdras.
 Falala.
 Fèvre.
 Fillon (François).
 Flosse (Gaston).
 Fontaine.
 Fosse (Roger).
 Fouchier.
 Foyer.
 Frédéric-Dupont.
 Fuchs.
 Galley (Robert).
 Gantier (Gilbert).
 Gascher.
 Gastines (de).
 Gaudin.
 Geng (François).
 Gengenwin.
 Gissinger.
 Goasdouff.
 Godefroy (Pierre).
 Godfrain (Jacques).
 Gorse.
 Goulet.
 Grussenmeyer.
 Guichard.
 Haby (Charles).
 Haby (René).
 Hamel.
 Hamelin.
 Mme Harcourt
 (Florence d').
 Mme Hauteclouque
 (de).
 Inchauspé.
 Julia (Didier).
 Kaspereit.
 Koehl.
 Krieg.
 Labbé.
 La Combe (René).
 Lafleur.
 Lancien.
 Lauriol.
 Léotard.
 Lestas.
 Ligot.
 Lipkowski (de).
 Madelin (Alain).
 Marcellin.
 Marcus.
 Marette.
 Masson (Jean-Louis).
 Mathieu (Gilbert).
 Mauger.
 Mayoud.
 Médecin.
 Méhaignerie.
 Meschin.
 Messmer.
 Mestre.
 Micaut.
 Millon (Charles).
 Miossec.
 Mme Missoffe.
 Mme Moreau
 (Louise).
 Narquin.
 Noir.
 Nungesser.
 Ornaou (Michel d').
 Perbet.
 Péricard.
 Pernin.
 Perrut.
 Petit (Camille).
 Pinte.
 Pons.
 Prémont (de).
 Prorin.
 Raynal.
 Richard (Lucien).
 Rigaud.
 Rocca Serra (de).
 Rossinet.
 Sablé.
 Santoni.

Sautler.
 Sauvaigo.
 Séguin.
 Seutinger.
 Soisson.
 Sprauer.

Stasi.
 Stirn.
 Tiberl.
 Toubon.
 Tranchant.
 Valleix.

Vivien (Robert
 André)
 Vuillaume
 Wagner.
 Weisenhorn.
 Wolff (Claude).

Ont voté contre :

MM.
 Adevah-Pœuf.
 Alaize.
 Alfonsi.
 Anciant.
 Ansart.
 Asensl.
 Aument.
 Badet.
 Balligand.
 Bally.
 Balmigère.
 Bapt (Gérard).
 Bardin.
 Barthe.
 Bartolone.
 Bassinet.
 Bateau.
 Battist.
 Baylet.
 Bayou.
 Beaufils.
 Beaufort.
 Bèche.
 Berq.
 Beix (Roland).
 Bellon (André).
 Belorgey.
 Beltrame.
 Benedetti.
 Benetière.
 Benoist.
 Beregovoy (Michel).
 Bernard (Jean).
 Bernard (Pierre).
 Bernard (Roland).
 Berson (Michel).
 Bertile.
 Besson (Louis).
 Billardon.
 Billon (Alain).
 Biadt (Paul).
 Bockel (Jean-Marie).
 Bocquet (Alain).
 Bols.
 Bennemalson.
 Bonnel (Alain).
 Bonrepaux.
 Borel.
 Boucheron
 (Charente).
 Boucheron
 (Ille-et-Vilaine).
 Bourguignon.
 Braine.
 Briand.
 Brune (Alain).
 Brunel (André).
 Brunhes (Jacques).
 Bustin.
 Cabé.
 Mme Cacheux.
 Cambolive.
 Carraz.
 Carlelet.
 Cartraud.
 Cassaing.
 Castor.
 Cathala.
 Caumont (de).
 Césaire.
 Mme Chaigneau.
 Chanfrault.
 Chapuis.
 Charpentier.
 Charzat.
 Chaubard.
 Chauveau.
 Chénard.
 Chevallier.
 Chomat (Paul).
 Chouat (Didier).
 Coffineau.
 Colin (Georges).
 Collomb (Gérard).
 Colonna.
 Comhastell.
 Mme Commergnat.
 Couillet.
 Couqueberg.
 Darinot.
 Dassonville.
 Defontaine.
 Delhoux.
 Delanoé.
 Delehedde.
 Delisle.
 Denvers.
 Derosier.
 Deschaux-Beaune.
 Desgranges.
 Dessclin.
 Destrade.
 Dhaille.
 Delle.
 Deuyère.
 Drouin.
 Dubedout.
 Ducoloné.
 Dumas (Roland).
 Dumont (Jean-Louis).
 Dupilet.
 Duprat.
 Mme Dupuy.
 Duraffour.
 Durbec.
 Durieux (Jean-Paul).
 Duroméa.
 Duroure.
 Durupt.
 Dutard.
 Escutia.
 Estier.
 Evln.
 Faugaret.
 Faure (Maurice).
 Mme Fiévet.
 Fleury.
 Floch (Jacques).
 Florian.
 Forgues.
 Fornl.
 Fourré.
 Mme Frachon.
 Mme Fraysse-Cazalis.
 Frêche.
 Frelaut.
 Gabarrou.
 Gaillard.
 Gaillet (Jean).
 Gallo (Max).
 Garcln.
 Garmendia.
 Garrouste.
 Mme Gaspard.
 Gatel.
 Germon.
 Giovannelli.
 Mme Goeuriot.
 Gosnat.
 Gourmelon.
 Goux (Christiane).
 Gouze (Hubert).
 Gouzes (Gérard).
 Grézar.
 Guidoni.
 Guyard.
 Haebebroeck.
 Hage.
 Mme Hallmi.
 Hauteceur.
 Haye (Kléber).
 Hermier.
 Mme Horvalh.
 Hory.
 Houleer.
 Huguel.
 Huyghues
 des Etages.
 Ibanès.
 Istace.
 Mme Jacq (Marie).
 Mme Jacquint.
 Jagoret.
 Jallon.
 Jans.
 Jares.
 Join.
 Joseph.
 Jospin.

Josselin.
Jourdan.
Journet.
Joxe.
Julien.
Kuchaida.
Labazée.
Laborde.
Laccombe (Jean).
Lagorce (Pierre).
Laignel.
Lajoinie.
Lambert.
Lareng (Louis).
Lassale.
Laurent (André).
Laurissergues.
Lavédrine.
Le Baill.
Le Bris.
Le Coudic.
Mme Lecuir.
Le Drian.
Le Foll.
Lefranc.
Le Gars.
Légrand (Joseph).
Lejeune (André).
Le Meur.
Lengagne.
Leonetti.
Loncle.
Lotte.
Luisi.
Madrelle (Beroard).
Mahéas.
Malsonnat.
Malaudain.
Malgras.
Malvy.
Marchais.
Marchand.
Mas (Roger).
Masse (Marius).
Masson (Marc).
Massot.
Mazoin.
Mellick.
Menga.
Metals.
Metzinger.

Michel (Claude).
Michel (Henri).
Michel (Jean-Pierre).
Mitterrand (Gilbert).
Mocœur.
Montdargent.
Mme Mora.
(Christiane).
Moreau Paul.
Moriette.
Moufflet.
Moutoussamy.
Natiez.
Mme Neiertz.
Mme Nevoux.
Niles.
Notébart.
Nucci.
Odru.
Oenler.
Olméda.
Ortel.
Mme Osselin.
Mme Patrat.
Patriat (François).
Pen (Albert).
Pénicaut.
Perrier.
Pesce.
Pevziat.
Phillibert.
Tidjot.
Pierret.
Pignion.
Pinard.
Pistre.
Planchon.
Poignant.
Poperen.
Porelli.
Portneault.
Pourchon.
Prat.
Prouvost (Pierre).
Proveux (Jean).
Mme Provost.
(Ellane).
Queyranne.
Quilès.
Ravassard.
Raymond.
Renard.

Renault.
Richard (Alain).
Ricubon.
Rigal.
Rimbault.
Robin.
Rodet.
Roger (Emile).
Roger-Machart.
Rouquet (René).
Rouquette (Roger).
Rousseau.
Sainte-Marie.
Sanmarco.
Santa Cruz.
Santrot.
Sapin.
Sarre (Georges).
Schiffier.
Schreiner.
Sénès.
Mme Sicaro.
Souchon (René).
Mme Soum.
Soury.
Mme Subiet.
Suchod (Michel).
Sueur.
Tabanou.
Taddel.
Tavernier.
Testu.
Théaudin.
Tinsau.
Tondon.
Tourné.
Mme Toutain.
Vacant.
Vadépied (Guy).
Valroff.
Vennin.
Verdon.
Vial-Massat.
Vidal (Joseph).
Villette.
Vivien (Alain).
Voullot.
Wacheux.
Wilquin.
Worms.
Zarka.
Zuccarelli.

Se sont abstenus volontairement :

MM. Audinot. Branger.	Hunault. Royer.	Sergheraert. Zeller.
-----------------------------	--------------------	-------------------------

N'ont pas pris part au vote :

MM. Brochard (Albert), Juventin et Maujoui du Gasset.

Excusé ou absent par congé :

(Application de l'article 162, alinéas 2 et 3, du règlement.)

M. d'Harcourt (François).

N'a pas pris part au vote :

M. Louis Mermez, président de l'Assemblée nationale.

ANALYSE DU SCRUTIN

Groupe socialiste (284) :

Contre : 283 ;
Non-votant : 1 : M. Mermez (président de l'Assemblée nationale).

Groupe R. P. R. (87) :

Pour : 87.

Groupe U. D. F. (62) :

Pour : 59 ;
Non-votants : 2 : MM. Brochard (Albert) et Maujoui du Gasset ;
Excusé : 1 : M. d'Harcourt (François d').

Groupe communiste (44) :

Contre : 44.

Non-inscrits (10) :

Pour : 1 : M. Fontaine ;
Contre : 2 : MM. Giovannelli et Hory ;
Abstentions volontaires : 6 : MM. Audinot, Branger, Hunault, Royer, Sergheraert et Zeller ;
Non-votant : 1 : M. Juventin.