

## CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

7<sup>e</sup> LégislatureDEUXIEME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1981-1982  
(5<sup>e</sup> SEANCE)

## COMPTE RENDU INTEGRAL

2<sup>e</sup> Séance du Mercredi 13 Janvier 1982.

## SOMMAIRE

## PRÉSIDENCE DE MME MARIE JACQ

## 1. — Droits et obligations des locataires et des bailleurs. — Suite de la discussion d'un projet de loi (p. 78).

Après l'article 6 (p. 78).

Amendement n° 488 du Gouvernement, avec les sous-amendements n° 543 de M. Le Meur, 535 de la commission des lois, 542 et 544 de M. Le Meur: MM. Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement; Jean-Marie Bockel, rapporteur de la commission des lois.

MM. Combasteil, le rapporteur, le ministre, Jans. — Rejet du sous-amendement n° 543.

MM. le rapporteur, Ducloné, le ministre. — Retrait du sous-amendement n° 535; adoption du sous-amendement n° 542 rectifié.

MM. Combasteil, le rapporteur, le ministre. — Rejet du sous-amendement n° 544.

Adoption de l'amendement n° 488 modifié.

Amendement n° 489 du Gouvernement, avec les sous-amendements n° 545, 546 et 549 de M. le Meur: MM. le ministre, le rapporteur.

MM. Combasteil, le rapporteur, le ministre; Claude Wolff. — Rejet du sous-amendement n° 545.

MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet du sous-amendement n° 546.

MM. Ducloné, Forni, président de la commission des lois; le ministre, Tiberi. — Rejet du sous-amendement n° 549.

Adoption de l'amendement n° 489.

Amendement n° 490 du Gouvernement, avec le sous-amendement n° 547 de M. Le Meur: MM. le ministre, le rapporteur.

MM. Combasteil, le rapporteur, le ministre, Sapin. — Retrait du sous-amendement n° 547.

Adoption de l'amendement n° 490.

Amendement n° 9 de la commission des lois, avec les sous-amendements n° 435 et 436 rectifié de Mme Horvath: M. le rapporteur. — L'amendement et les sous-amendements n'ont plus d'objet.

Article 6 (précédemment réservé) (p. 85).

Amendement n° 8 de la commission des lois, avec les sous-amendements n° 550 de M. Clément, 434 et 432 de Mme Horvath: MM. le rapporteur, le président de la commission des lois, le ministre.

MM. Clément, le rapporteur, le ministre, Tiberi, Roland Dumas. — Rejet du sous-amendement n° 550.

M. Combasteil. — Retrait des sous-amendements n° 434 et 432. M. le rapporteur.

Adoption de l'amendement n° 8 corrigé qui devient l'article 6. Les amendements n° 314 et 315 de M. Krieg, 147 corrigé de M. Clément, 238 de la commission des affaires culturelles, 316 et 317 de M. Krieg, 486 du Gouvernement, 318 de M. Krieg, 487 du Gouvernement, 148 de M. Clément et 319 de M. Krieg n'ont plus d'objet.

Article 4 (précédemment réservé) (p. 87).

Amendement n° 5 de la commission des lois, avec le sous-amendement n° 425 de Mme Horvath; amendements n° 145 corrigé de M. Clément et 483 du Gouvernement: MM. le rapporteur, le ministre.

MM. Le Meur, Clément, le rapporteur. — Retrait du sous-amendement n° 425.

MM. le rapporteur, Sapin. — Rejet de l'amendement n° 5 et de l'amendement n° 145 corrigé.

M. Combasteil. — Adoption de l'amendement n° 483 qui devient l'article 4.

L'amendement n° 311 de M. Krieg n'a plus d'objet.

Après l'article 4 (amendement précédemment réservé) (p. 88).

Amendement n° 343 de M. Tiberi: Mme Missoffe, MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Article 7 (p. 88).

Amendement n° 10 de la commission des lois: MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 149 de M. Claude Wolff: MM. Claude Wolff, le rapporteur, le ministre, Clément. — Rejet.

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

Amendement n° 401 de M. Clément: MM. Clément, le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 345 de M. Tiberi: MM. Tiberi, le président de la commission des lois, le ministre, Alain Richard. — Rejet.

Amendement n° 402 de M. Clément: MM. Clément, le rapporteur, le ministre, Emmanuel Aubert, Alain Richard. — Retrait.

Amendements identiques n° 12 de la commission des lois et 150 de M. Clément: MM. le rapporteur, Clément, le ministre, Jans, Georges Gouzes, Alain Richard. — Adoption.

Amendement n° 13 de la commission des lois: MM. le rapporteur, le ministre, Sapin, Roland Dumas, le président de la commission des lois, Mme Missoffe, MM. Alain Richard, Emmanuel Aubert. — Adoption de l'amendement modifié.

Adoption de l'article 7 modifié.

## Article 8 (p. 92).

Amendement n° 346 de M. Tiberi: MM. Tiberi, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

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

Amendement n° 15 de la commission des lois, avec le sous-amendement n° 437 de Mme Horvath, et amendement identique n° 151 de M. Clément: MM. le rapporteur, Clément, le ministre, Mme Goetriot. — Retrait du sous-amendement n° 437: adoption du texte commun des amendements n° 15 et 151.

Amendement n° 239 de la commission des affaires culturelles: Mme Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles; le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 403 de M. Clément: MM. Clément, le président de la commission des lois, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 438 de Mme Horvath: Mme Goetriot, MM. le rapporteur, le ministre, Gérard Gouzes. — Rejet.

Amendement n° 281 de la commission de la production et 16 de la commission des lois: MM. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production; le rapporteur. — Retrait de l'amendement n° 16.

M. le ministre. — Adoption de l'amendement n° 281.

Adoption de l'article 3 modifié.

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

2. — Dépôt d'un projet de loi (p. 94).

3. — Ordre du jour (p. 94).

PRESIDENCE DE Mme MARIE JACQ,  
vice-présidente.

La séance est ouverte à vingt et une heures trente.

Mme la présidente. La séance est ouverte.

— 1 —

DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES  
ET DES BAILLEURS

Suite de la discussion d'un projet de loi.

Mme la présidente. 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).

Cet après-midi, l'Assemblée a abordé la discussion des articles et s'est arrêtée à l'article 6, qui a été réservé à la demande du Gouvernement.

Après l'article 6.

Mme la présidente. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 488 ainsi rédigé :

« Après l'article 6, insérer le nouvel article suivant :

« Dans le cas où le contrat est conclu pour une durée de six ans, le bailleur personne physique peut chaque année, à la date anniversaire du contrat, 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 son conjoint, ses descendants ou ascendants ou les descendants ou ascendants de son conjoint. Le même droit peut être exercé par le conjoint survivant. Ce droit doit être exercé dans le délai de six mois à l'expiration du délai de congé donné au locataire et pour une durée qui ne peut être inférieure à un an.

« Les dispositions du présent article peuvent être invoquées en ce qui concerne le local dont il est attributaire par le bailleur personne physique 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. Si le bailleur est une indivision ou une société civile constituée entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le droit de reprise peut être exercé dans les mêmes conditions au profit de chacun des membres de l'indivision ou de la société civile.

« A l'expiration du contrat initial, quelle qu'ait été sa durée, et à l'expiration de chaque période de renouvellement, le bailleur peut ne pas renouveler le contrat en vue

d'habiter lui-même le local ou de le faire habiter par les personnes et dans les conditions mentionnées aux alinéas précédents.

« Lors du renouvellement du contrat, le bailleur peut insérer dans celui-ci, s'il ne le prévoit pas déjà, une stipulation autorisant la reprise de son logement dans les conditions des deux premiers alinéas du présent article. »

Sur cet amendement, je suis saisi de quatre sous-amendements n° 543, 545, 542, et 544.

Le sous-amendement n° 543, présenté par M. Le Meur et les membres du groupe communiste, est ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du premier alinéa de l'amendement n° 488, après les mots : « chaque année », insérer les mots : « à l'issue d'une première période de trois ans ».

Le sous-amendement n° 535, présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, est ainsi rédigé :

« Supprimer la dernière phrase du premier alinéa de l'amendement n° 488. »

Le sous-amendement n° 542, présenté par M. Le Meur et les membres du groupe communiste, est ainsi rédigé :

« A la fin de la dernière phrase du premier alinéa de l'amendement n° 488, substituer aux mots : « un an » les mots : « trois ans ».

Le sous-amendement n° 544, présenté par M. Le Meur et les membres du groupe communiste, est ainsi rédigé :

« Supprimer le deuxième alinéa de l'amendement n° 488. »

La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement, pour soutenir l'amendement n° 488.

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Mesdames, messieurs les députés, j'ai évoqué tout à l'heure la structure nouvelle que le Gouvernement souhaitait donner à son texte.

J'ai rappelé que nous sommes partis du principe, repris dans l'amendement n° 483, du choix pour les bailleurs personnes physiques entre des baux de trois ans « bouclés » ou des baux de six ans, à l'intérieur desquels le bailleur personne physique peut, au terme de chaque période d'une année, reprendre le logement en vue de l'habiter lui-même. Au terme de la troisième année, le bailleur personne physique peut résilier le contrat si des raisons économiques ou familiales graves l'y obligent. A la fin du contrat de six ans ou de trois ans, le bailleur, personne physique ou morale, peut refuser de renouveler le contrat pour vendre.

L'amendement n° 488 vient s'insérer dans ce dispositif : il prévoit que « dans le cas où le contrat est conclu pour une durée de six ans, le bailleur personne physique peut chaque année, à la date anniversaire du contrat, résilier le contrat, à la condition qu'une stipulation de celui-ci l'y autorise » — il s'agit d'envisager les différentes possibilités qui peuvent se présenter pendant ce bail de six ans — « en vue d'habiter lui-même le local ou d'y loger son conjoint, ses descendants ou ascendants ou les descendants ou ascendants de son conjoint. Le même droit peut être exercé par le conjoint survivant ».

Cette rédaction est d'ailleurs conforme aux propositions que la commission des lois avait cru devoir retenir. Mais elle s'insère, je le répète, dans un dispositif qui prévoit que les baux sont de six ans, renouvelés pour des périodes triennales.

Mais il est entendu que ce dispositif ne vaut que pour les bailleurs personnes physiques ou assimilées. Pour les bailleurs personnes morales, seul le bail de six ans peut être utilisé, la reprise à titre personnel ne pouvant intervenir en l'espèce.

Nous avons jugé que ces personnes morales — sociétés diverses, sociétés d'assurances, par exemple — possèdent un stock suffisant de logements pour pouvoir, en cas de besoin, vendre et s'assurer des disponibilités financières.

L'amendement n° 488 prévoit également que « les dispositions du présent article peuvent être invoquées en ce qui concerne le local dont il est attributaire par le bailleur personne physique 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 ». Cette phrase vise ceux que j'ai appelés les personnes physiques ou assimilées et rappelle des dispositions existant par ailleurs.

L'amendement poursuit : « Si le bailleur est une indivision ou une société civile constituée entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le droit de reprise peut être exercé dans les mêmes conditions au profit de chacun des membres de

l'indivision ou de la société civile. » Nous n'avons pas oublié que des personnes physiques pouvaient s'être organisées sous forme de société civile.

Les deux derniers alinéas de cet amendement sont ainsi rédigés :

« A l'expiration du contrat initial, quelle qu'ait été sa durée, et à l'expiration de chaque période de renouvellement, le bailleur peut ne pas renouveler le contrat en vue d'habiter lui-même le local ou de le faire habiter par les personnes et dans les conditions mentionnées aux alinéas précédents.

« Lors du renouvellement du contrat, le bailleur peut insérer dans celui-ci, s'il ne le prévoit pas déjà, une stipulation autorisant la reprise de son logement dans les conditions des deux premiers alinéas du présent article. »

Le problème, madame la présidente, est maintenant de savoir si la commission des lois et les commissions saisies pour avis veulent bien discuter sur la structure que le Gouvernement a proposée. Cette structure, je le répète, est très légèrement différente de celle qu'a proposée la commission des lois mais est strictement analogue dans son esprit.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République.** La commission des lois a rejeté les nouveaux amendements du Gouvernement afin de susciter un débat car elle a fait des propositions qui ont leur propre économie.

Néanmoins, ainsi que l'a indiqué M. le ministre, les amendements du Gouvernement sont conformes à l'esprit de concertation qui a présidé à notre travail commun.

Le texte du Gouvernement a son économie propre. A titre personnel, je considère qu'il constitue une amélioration car il introduit le bail de trois ans, le fameux bail verrouillé, ce qui va dans le sens de la stabilité tout en réservant cette formule aux personnes qu'elle intéresse effectivement.

Dans les discussions que j'ai pu avoir avec les uns et les autres, autant certains problèmes étaient considérés comme importants, autant la question de la durée du bail, notamment la durée de six ans, ne m'a pas semblé poser de difficulté particulière aux bailleurs institutionnels.

Ce texte n'aura pas la moindre conséquence pour les investisseurs institutionnels tout en assurant une meilleure protection du locataire.

Il reprend d'ailleurs les propositions de la commission des lois sur des points essentiels.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Combasteil, pour soutenir le sous-amendement n° 543.

**M. Jean Combasteil.** Ce sous-amendement reprend une proposition dont nous avons déjà parlé. Il tend, dans la première phrase du premier alinéa de l'amendement n° 488, à ajouter après les mots : « chaque année » les mots : « à l'issue d'une première période de trois ans ».

Il s'agit d'assurer au locataire une sécurité de maintien dans son logement pendant une durée d'au moins trois ans.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Il nous semble important de maintenir dans le bail de six ans — le bail de trois ans ne prévoyant pas cette possibilité — pour les raisons que j'ai déjà exposées ce soir à plusieurs reprises, la possibilité de reprise personnelle pour le propriétaire personne physique dès la première année. Il convient en effet de faire rapidement à certaines situations humaines sans attendre trois ans. D'ailleurs, le propriétaire, dans l'économie du texte du Gouvernement, aura choisi entre un bail de trois ans, qui le privera de cette possibilité, et un bail de six ans où il la gardera, ce qui conduira, s'il ne l'a pas utilisée — ce qui sera le cas la plupart du temps — à une stabilité accrue.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Nous avons déjà traité, tout à l'heure, d'un problème sciemment analogue ; je ne puis donc que me répéter.

Le Gouvernement a été très sensible aux intérêts contradictoires des locataires et des propriétaires.

Le sous-amendement n° 543 tend à assurer la sécurité de maintien dans son logement du locataire, mais il convient également de tenir compte de la sécurité du propriétaire, qui aura

parfois investi dans une maison ou un appartement afin de pouvoir l'occuper un jour et se trouvera devant cette échéance.

M. le rapporteur a rappelé que le bailleur pouvait choisir un bail plus court, de trois ans, bloqué. S'il a pris le risque de choisir l'autre solution, plus longue, c'est qu'il aura voulu conserver la possibilité de reprendre son appartement si certaines éventualités se présentaient : difficultés économiques du moment, déplacements ou retours.

Dans la fonction publique en particulier, certaines personnes — le cas est fréquent — mettent leur maison en location pendant la durée de leur mutation et prennent un appartement en location dans une autre ville.

Lorsqu'elles reviennent, il faut bien qu'elles aient la possibilité de retrouver leur logement, sinon il est évident qu'elles ne le loueront pas.

Nous sommes devant un choix : ou nous écartons du marché du logement certains propriétaires qui seraient prêts à faire le pari de la location, ou nous leur reconnaissons une possibilité de reprise annuelle. Il a semblé au Gouvernement qu'on ne pouvait refuser cette sécurité au propriétaire au motif que cela créerait une certaine insécurité pour le locataire.

En fait, la proportion de propriétaires qui reprendront leur logement est extrêmement faible et, finalement, l'insécurité qui en résultera pour le locataire sera très réduite.

Tout en comprenant fort bien la préoccupation de M. Le Meur et du groupe communiste, le Gouvernement ne peut partager leur point de vue et s'en tient à sa position initiale : il est nécessaire de reconnaître au propriétaire le droit de récupérer son logement à des fins strictement personnelles.

**Mme la présidente.** Monsieur Combasteil, maintenez-vous le sous-amendement n° 543 ?

**M. Jean Combasteil.** Oui, madame la présidente.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jans.

**M. Parfait Jans.** Monsieur le ministre, nous sommes tout de même un peu surpris. En effet, initialement, le bail devait être de six ans. La commission des lois a introduit la possibilité d'un bail de trois ans. Maintenant, en refusant notre sous-amendement, vous arrivez à un bail d'un an, et il est évident que tous les propriétaires vont choisir le bail de six ans renouvelable tous les ans ; il n'y aura même plus la garantie de trois ans.

Partis d'un bail de six ans qui nous plaisait beaucoup, nous en arrivons à un bail d'un an ! La garantie pour les locataires s'évanouit et fond comme neige au soleil, ce qui est très inquiétant !

En effet, les motifs familiaux, les raisons de santé et de travail invoqués à l'appui de la reprise peuvent être appréciés très largement et les locataires qui pensaient pouvoir trouver un abri pour six ans à l'origine, pour trois ans ensuite, en arrivent maintenant à ne plus pouvoir compter sur un abri que pour un an, ce qui est vraiment dommage.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Je ne peux laisser dire que le Gouvernement aurait prévu initialement un bail de six ans bloqué et qu'il a modifié sa position. C'est là une interprétation tout à fait fautive : je crois que vous avez des ministres au Gouvernement qui peuvent en témoigner.

**M. Guy Ducloné.** Ne mélangeons pas les genres !

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Je suis désolé s'ils n'ont pas bien écouté !

**M. Guy Ducloné.** Ce n'est pas notre fait !

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Dès l'origine avaient été prévues des possibilités de reprise, et je n'ai cessé de le répéter. C'était donc clair. Certains n'ont pas voulu m'entendre, en particulier des associations qui voulaient déformer la position du Gouvernement, mais j'ai été très précis devant le conseil des ministres.

Il est vrai que nous n'avions pas prévu le bail de trois ans, dont la possibilité a été introduite ultérieurement, mais un bail « ficelé » comme on a dit, représentait une formule intermédiaire. Au départ, je le répète, nous avions prévu un bail de six ans avec reprise annuelle à des fins personnelles. Tel était le texte initial, celui sur lequel il y avait eu un accord.

De toute façon, la proportion des locataires intéressés est infime et nous ne pouvons pas interdire à des personnes qui sont souvent de condition modeste, salariés, commerçants ou

autres, peu importe leur profession, d'envisager de louer la maison qu'elles ont achetée. Le risque d'une reprise pour les locataires est sans doute extrêmement minime, voisin peut-être de 1 p. 100 du nombre de bailleurs. En revanche, si nous ne prenions pas les dispositions qui vous sont proposées, le risque de refus de location serait très supérieur ! Si on entend lier les propriétaires pour six ans, la proportion de ceux qui renonceraient à louer atteindra plusieurs dizaines pour cent. Les effets seront beaucoup plus graves sur le marché, non pas du point de vue financier, mais pour le nombre des offres de location.

C'est à cette difficulté que, dès le départ, le Gouvernement a été sensible. Le bail de trois ans est une possibilité qui a été suggérée au cours de la discussion. Certes, elle ne figurait pas dans le texte initial du Gouvernement, mais le droit de reprise était prévu dès l'origine. Je me souviens fort bien de l'avoir exposé.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** J'ai cru comprendre qu'un des arguments avancés reposait sur le peu d'intérêt du bail de trois ans « verrouillé ».

A mon avis, c'est le contraire. Le propriétaire personne physique préférera dans plusieurs cas « verrouiller » son bail pendant trois ans, quitte à ne pas pouvoir exercer son droit de reprise, sachant qu'il pourra en contrepartie, au bout de trois ans, et non au bout de six ans, vendre son immeuble, pour des raisons qui lui sont propres, dans les conditions prévues. Il y a là aussi une motivation à prendre en compte.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 543.

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

**Mme la présidente.** Les deux sous-amendements suivants, n° 535 de la commission des lois et n° 542 du groupe communiste, peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 535.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Il s'agit de supprimer la dernière phrase du premier alinéa de l'amendement n° 488 du Gouvernement selon laquelle le droit de résiliation « doit être exercé dans un délai de six mois à l'expiration du délai de congé donné au locataire et pour une durée qui ne peut être inférieure à un an ».

En effet, cette disposition est reprise exactement de la même manière à l'article 47 qui a trait aux sanctions.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Ducloné, pour défendre le sous-amendement n° 542.

**M. Guy Ducloné.** Monsieur le ministre, nous devrions nous épargner ici toute référence au conseil des ministres. Nous sommes au Parlement et nous ne discutons pas d'un texte « à proposer » au Parlement, mais d'un texte « soumis » au Parlement !

Les députés ont le droit de s'exprimer, quitte même à dépasser un peu le trait de la marge : en tout état de cause, les arguments doivent être bien distincts de chaque côté.

**M. Parfait Jans.** Très juste.

**M. Guy Ducloné.** Cela étant, vous venez d'indiquer, à propos du sous-amendement n° 543 que le propriétaire pouvait vouloir se réserver d'occuper son logement. En fixant pour la reprise une limite trop lointaine, c'est-à-dire trois ans, il y aurait des risques, selon vous, pour la location elle-même.

Par le sous-amendement n° 542 nous demandons une garantie. Vous nous proposez, si le droit de reprise est exercé, qu'il le soit dans le délai de six mois à l'expiration du délai de congé donné au locataire et pour une durée qui ne puisse pas être inférieure à un an. A notre avis, c'est une trop courte durée. Nous proposons de la porter à trois ans.

En effet, admettons que le propriétaire ait voulu se réserver à un moment donné la possibilité d'habiter son logement : si on ne lui impose de le faire que pendant un an, il peut y avoir des manœuvres spéculatives. Nous devons les éviter. Si un propriétaire chasse son locataire de son logement afin d'occuper lui-même — ou un membre de sa famille — ce logement pendant un an seulement le locataire, expulsé se trouve dans une situation difficile pour une durée d'habitation du propriétaire vraiment très minime. Pour bien montrer que la disposition prévue répond à une volonté de la part du propriétaire de se

loger lui-même, nous demandons une limite de trois ans. C'est une durée suffisante. Tel est le sens de notre sous-amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 542 ?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** A titre personnel, je dirai que les assurances concernant le caractère effectif de cette reprise, surtout compte tenu des arguments exposés par M. Ducloné, lorsque la reprise s'exerce en début du bail, me paraissent susciter des préoccupations sérieuses. L'argument de M. Ducloné est fondé.

Le délai de trois ans est un peu long car il exclut diverses éventualités qui, en toute bonne foi, peuvent se produire. Mais le délai d'un an peut lui-même être considéré comme relativement court. Je transigerais en proposant un délai de deux ans. J'aimerais connaître l'avis de M. le ministre à ce sujet.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Monsieur le rapporteur, je suppose que votre proposition de transaction signifie que vous retirez le sous-amendement de la commission, c'est-à-dire que vous renoncez à supprimer la phrase en cause ?

**Mme la présidente.** En effet, monsieur le rapporteur, si vous proposez un délai de deux ans, cela signifie que vous ne supprimez pas la dernière phrase du premier alinéa de l'amendement du Gouvernement ?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Certainement, si le sous-amendement n° 542 est corrigé de la façon que j'ai indiquée.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Ducloné.

**M. Guy Ducloné.** Le rapporteur a compris l'objectif visé par notre sous-amendement. Je suis d'ailleurs tout prêt à le rectifier et à substituer les mots « deux ans » aux mots « trois ans ».

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement sur le sous-amendement n° 542, ainsi rectifié ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Je doute un peu de l'efficacité de ce sous-amendement rectifié. Je crains qu'un an et demi après la résiliation du bail, on n'ait plus vérifié exactement ce qui se passe.

Mais, si cette disposition peut apaiser les esprits, je ne vois aucun inconvénient à son adoption.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 535 est retiré.

Je mets aux voix le sous-amendement n° 542, compte tenu de la rectification tendant à substituer aux mots : « trois ans », les mots : « deux ans ».

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

**Mme la présidente.** La parole est à M. Combasteil, pour soutenir le sous-amendement n° 544.

**M. Jean Combasteil.** A moins que de plus amples explications ne nous soient fournies, il nous semble que rien n'empêchera les propriétaires de logements occupés de former, à seule fin de récupérer leur bien, une société civile immobilière ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles et d'attribuer la propriété des lots ainsi constitués à des prête-noms qui auront, la possibilité d'exercer le droit de reprise, libérant ainsi un logement qui sera loué à un autre locataire.

Le danger est réel. Les prête-noms peuvent être des membres de la famille du propriétaire initial. Afin de renforcer l'autorité de la loi et d'en faciliter l'application, avec les associations de locataires, nous souhaitons supprimer le deuxième alinéa de l'amendement n° 488.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 544 ?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Nous ne sommes pas d'accord pour l'adoption de ce sous-amendement qui ôterait aux personnes morales certaines possibilités accordées aux personnes physiques. Je pense notamment aux situations d'indivision ou à des sociétés civiles constituées, entre parents et alliés de fait, « assimilées » aux personnes que nous tenons à viser par ces dispositions. Certes, tout texte comporte des possibilités de dérapage. Nous devons y veiller très sérieusement. Mais, en l'espèce, le remède serait pire que le mal, semble-t-il. Nous perdriions de vue l'objectif. Les petites sociétés familiales ne sont pas juridiquement des personnes physiques. D'où l'intérêt du mot « assimilées », auquel la commission tient beaucoup.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

En effet, un certain nombre de personnes physiques peuvent être membres de sociétés civiles immobilières et avoir opéré un investissement dans ce cadre. Elles auraient pu investir autrement. Mais un engagement a été ainsi contracté à leur égard, dans la mesure où il a été accepté que ce type de société existe et se forme. Il faut en tirer les conséquences. Le dispositif que nous avons prévu nous paraît toujours valable. Autrement, nous courrions des risques de dégradation du marché immobilier.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 544.

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 488, modifié par le sous-amendement n° 542 rectifié.

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

**Mme la présidente.** Le Gouvernement a présenté un amendement n° 489 ainsi rédigé :

« Après l'article 6, insérer le nouvel article suivant :

« A l'expiration du contrat initial, quelle qu'ait été sa durée, ainsi qu'à l'expiration de chaque période triennale de renouvellement, le bailleur peut à la seule fin de vendre le local, décider de ne pas renouveler le contrat.

« Dans le cas où le contrat est conclu pour une durée de six ans, le bailleur personne physique peut, en cas de circonstances économiques ou familiales graves justifiant la vente du local, notifier au locataire sa décision de résilier le contrat, à l'expiration de la troisième année du contrat. Cette disposition est applicable aux bailleurs mentionnés à l'article 6 bis, alinéa 2. »

Sur cet amendement, je suis saisie de trois sous-amendements, n° 545, 546 et 549, présentés par M. Le Meur et les membres du groupe communiste.

Le sous-amendement n° 545 est ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'amendement n° 489, après les mots : « le bailleur », insérer les mots : « personne physique ».

Le sous-amendement n° 546 est ainsi rédigé :

« Supprimer la seconde phrase du second alinéa de l'amendement n° 489. »

Le sous-amendement n° 549 est ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 489 par le nouvel alinéa suivant :

« Par dérogation aux deux alinéas précédents, le droit de reprise pour vente du logement 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 logement similaire ne lui soit offert dans la même commune. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable aux bailleurs âgés d'au moins soixante-cinq ans. »

La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement, pour soutenir l'amendement n° 489.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Sur l'amendement n° 489 qui deviendrait l'article 6 ter, je serai bref dans la mesure où j'ai tout à l'heure exposé l'économie de cette partie du texte.

Il s'agit donc d'organiser, de réglementer dirai-je, la possibilité de vendre le local libre de toute occupation à la fin du contrat initial ainsi qu'au terme de chaque période triennale de renouvellement. Toutefois cette possibilité est ouverte à l'expiration de la troisième année du bail de six ans au bailleur personne physique — nous retrouvons une distinction dont nous avons parlé — pour des motifs économiques ou familiaux graves. C'est l'équilibre auquel nous avons si souvent fait allusion. Il y a des circonstances graves pour le locataire ; il y en a aussi pour le propriétaire. Nous essayons de les prendre en compte toutes.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Cet amendement reprend intégralement ce que nous avons proposé en commission, en l'adaptant pour la forme au nouveau régime élaboré par le Gouvernement.

Nous ne pouvons qu'être d'accord !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Combasteil, pour soutenir le sous-amendement n° 545.

**M. Jean Combasteil.** Par ce sous-amendement, il s'agit de réserver la faculté de résiliation au seul bailleur « personne physique » et d'exclure les sociétés de son bénéfice. La possibilité de vendre le logement existe de toute façon.

**Mme la présidente.** Monsieur Combasteil, vous soutenez également le sous-amendement n° 546 ?

**M. Jean Combasteil.** Nous proposons de supprimer la dernière phrase du deuxième alinéa de l'amendement n° 489 : « Cette disposition est applicable aux bailleurs mentionnés à l'article 6 bis, alinéa 2 ».

C'est la suite logique du sous-amendement que nous avons soutenu tout à l'heure.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** S'agissant de la limitation du champ d'application de l'article additionnel aux personnes physiques, c'est-à-dire du sous-amendement n° 545, je me suis déjà expliqué.

Nous avons décidé de ne pas limiter la possibilité de vente à l'expiration du bail suivant qu'il s'agit de personnes physiques ou morales. Toute distinction dans ce domaine serait forcément arbitraire et difficile. La différence entre les « petits » et les « grands » propriétaires ne passe pas forcément, toujours, entre les personnes physiques et les personnes morales. En outre, nous sommes soucieux, comme M. le ministre de l'urbanisme et du logement, de ne pas porter atteinte à l'investissement locatif, compte tenu des effets psychologiques des mesures que nous prenons. Toutes les autres mesures prévues dans ce projet n'auront aucun effet fâcheux sur cet investissement ou sur la construction considérée d'une manière générale. Mais limiter la possibilité de vente en fonction d'une distinction arbitraire pourrait à notre sens avoir un effet psychologique négatif. Or les aspects psychologiques sont importants dans ce domaine.

Je ne crains pas de la part des bailleurs non personnes physiques les ventes fictives — qui seront d'ailleurs sévèrement réprimées, car nous avons prévu une sanction sévère — ou la multiplication de ventes réelles pour le plaisir. Quel est le principal souci du bailleur « institutionnel », si j'ose dire ? C'est d'avoir un locataire respectueux de ses obligations, la principale étant le paiement du loyer. Ce bailleur n'est pas spécialement attaché à des rapports personnels avec son locataire. Il n'y a aucune raison qu'en prévoyant une possibilité de vente en tout état de cause on ouvre la porte à je ne sais trop quels abus. Je ne suis pas inquiet de ce point de vue.

Au contraire, je vois l'effet psychologique positif de la mesure proposée par le Gouvernement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Sur le sous-amendement n° 545, mon point de vue est, vous l'imaginez bien, négatif, et le Gouvernement s'est déjà prononcé dans un sens défavorable dans le texte initial dont je veux préciser l'esprit.

Nous avons des préoccupations d'ordre social. Soucieux de solidarité, nous voulons protéger les locataires. D'un autre côté, nous sommes obligés aussi de nous préoccuper de l'économie. Nous ne pouvons pas ne pas tenir compte de certaines réactions, même de celles des sociétés.

Dès l'instant où nous leur imposons un bail de six ans bloqué, puisqu'elles n'auront pas le choix, le locataire dispose d'une assurance absolue pendant cette durée. Au terme de ces six ans, une société quelle qu'elle soit peut connaître des problèmes momentanés ; les logements qu'elle possède servent en effet souvent de gage et ils peuvent représenter des garanties apportées par une compagnie d'assurances, même nationale. Il est donc possible qu'à un moment donné la société propriétaire éprouve le besoin de les réaliser. Certes, ce cas se produira très rarement et je partage sur ce sujet l'avis exprimé par M. le rapporteur qui a souligné que la proportion sera extrêmement faible.

A ce propos je tiens à préciser que nous n'avons été saisi d'aucune demande tendant à fixer à un an la durée maximale de bail, contrairement à ce que certains ont laissé entendre. En revanche les intéressés ont souhaité pouvoir disposer, à l'expiration de la période de six ans, de telle ou telle partie de leur patrimoine si le besoin s'en faisait sentir, dans la mesure où les logements qui leur appartiennent sont presque toujours des garanties ou des gages.

Alors que nous instaurons une durée minimale de six ans, il serait paradoxal de refuser toute possibilité de vente aux propriétaires; ceux-ci ne manqueraient d'ailleurs pas d'en tirer la conclusion qu'ils n'ont plus qu'à se désengager.

Parce que nous savons qu'il faut prendre en compte ces préoccupations économiques, nous devons assumer courageusement cette nécessité de permettre la vente, faute de quoi nous ne jouerions pas notre rôle de représentant de l'intérêt général; nous sommes donc obligés de maintenir ces dispositions.

**M. Pascal Clément.** Très bien !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Claude Wolff.

**M. Claude Wolff.** Monsieur le ministre, il nous est difficile d'ajouter quelque chose à vos propos, car vous avez, dans une certaine mesure, pris des décisions conformes à notre propre état d'esprit. Nous avons ainsi signalé hier que personne n'était épargné par le destin et que chacun pouvait être contraint, un jour ou l'autre, de se déposséder d'une partie ou de la totalité de son patrimoine, afin de faire face à des obligations de paiement imprévues.

Ce que vous avez dit va dans le sens de ce que nous pensons et nous ne pouvons donc qu'approuver la modification que vous avez proposée.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 545.

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

**Mme la présidente.** Nous en venons au sous-amendement n° 546 qui a déjà été défendu.

Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Même explication que pour le précédent.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** La position de M. Le Meur est tout à fait cohérente avec ce qu'il a proposé auparavant. Notre avis sera tout aussi cohérent avec celui que je viens d'émettre.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 546.

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

**Mme la présidente.** La parole est à M. Ducloné, pour soutenir le sous-amendement n° 549.

**M. Guy Ducloné.** Pour combattre le sous-amendement que nous avons déposé afin de préciser que seules les personnes physiques pourraient bénéficier de la disposition prévue par le premier alinéa de l'amendement n° 489, le Gouvernement, dont l'avis a été partagé par M. Wolff, a indiqué qu'un propriétaire pouvait avoir des difficultés momentanées et être obligé de vendre à l'expiration du contrat initial, ce qui rendait impossible le renouvellement du contrat. Or rien ne précise dans ce premier alinéa, contrairement à ce qui est prévu dans le second, que le propriétaire doit rencontrer des difficultés.

Je vous rappelle à ce propos que, lorsque nous avons débattu des droits des locataires, il a fallu préciser qu'ils ne pouvaient résilier le contrat qu'en cas de problèmes de santé, de famille ou pour des raisons sociales. Nous n'avons donc accordé la possibilité de résiliation aux locataires qu'à la condition qu'ils donnent des arguments; certains même, à droite, voulaient qu'ils fournissent des justifications.

Vous avez, certes, précisé, monsieur le ministre, que les propriétaires ne pourront vendre que s'ils ont des difficultés momentanées, mais rien de tel ne figure dans le texte. Autrement dit, à l'expiration du contrat initial, la possibilité de reprise pour vendre sera donnée à tous les propriétaires, qu'il s'agisse de personnes physiques ou de personnes morales. Or parmi ces dernières figurent les sociétés civiles immobilières qui peuvent évidemment connaître des difficultés passagères; mais nous savons bien qu'elles sont très souvent florissantes et que la vente d'appartements représente pour elles une source de profits.

Notre sous-amendement n° 549 reprend en fait les dispositions du sous-amendement n° 539 déposé par le Gouvernement à l'amendement n° 6 qui proposait une nouvelle rédaction de l'article 5; il a ensuite été retiré. Tous deux proposent en effet le maintien dans les lieux des personnes âgées de plus de soixante-dix ans. Lors de la discussion de ce sous-amendement du Gouvernement, je présidais la séance et j'avais indiqué que nous aurions l'occasion de reprendre ce débat.

Le moment est donc venu et, s'agissant d'une reprise pour vendre le logement, vous ne pourrez pas, monsieur le ministre, reprendre les arguments que vous avez développés à propos de la reprise pour lui-même par un bailleur âgé. Certes, vous me répondrez sans doute que le propriétaire pourra être confronté à des difficultés momentanées qui l'obligeront à vendre. Mais alors il faudra qu'il le prouve.

Nous proposons que toutes les personnes âgées de plus de soixante-dix ans puissent, en cas de vente, bénéficier du maintien dans les lieux. Si le propriétaire veut céder ce logement, il devra le vendre occupé !

**M. Pascal Clément.** Ha ! Ha !

**M. Guy Ducloné.** On dirait, monsieur Clément, que vous ne connaissez pas de tels cas concernant des personnes âgées dans votre circonscription.

Je puis vous citer l'exemple d'un couple qui est expulsé parce que le propriétaire veut reprendre le logement. Les intéressés possèdent certes quelques économies, mais elles ne leur permettent pas de se reloger dans la région parisienne où ils habitent, car le moindre logement dans le secteur privé coûte les yeux de la tête. Or il n'y a aucune raison qu'ils soient obligés d'aller en province. Dans la mesure où ils ont plus de soixante-dix ans, aucun organisme ne veut leur prêter l'argent nécessaire pour acheter, bien qu'ils possèdent quelques économies.

Que faut-il donc faire dans de tels cas ? Ouvrir des maisons de retraite pour couples ? Les séparer ? Nous préférons le maintien dans les lieux, et c'est le sens de notre sous-amendement.

Dans son sous-amendement au texte proposé pour l'article 5, le Gouvernement avait prévu que la disposition proposée ne serait pas applicable au bailleur âgé de plus de soixante-cinq ans qui voudrait exercer le droit de reprise en vue d'habiter lui-même le logement. Nous partageons naturellement cette préoccupation, et si nous voulons que le maintien dans les lieux du locataire soit assuré même si la vente se réalise, nous ajoutons : « Toutefois, cette disposition n'est pas applicable aux bailleurs âgés d'au moins soixante-cinq ans. » Par conséquent, qu'on ne nous intente pas de vaines querelles relatives aux propriétaires âgés. Nous voulons simplement protéger toutes les personnes âgées en prévoyant, dans ce texte qui tend à protéger les locataires, leur maintien dans un logement où elles ont parfois vécu toute leur vie, en raison tant de ce que cela représente que des difficultés que l'on rencontre pour les reloger.

Ce projet de loi constitue incontestablement un pas en avant, mais la discussion des amendements prouve que nous aurons encore à combattre pour instaurer véritablement le droit au logement dans notre pays. Nous pourrions discuter et raisonner comme vous, messieurs de la droite, s'il existait un parc de logements suffisant qui permettrait de loger tout le monde avec des loyers abordables. Tel n'est malheureusement pas encore le cas dans ce pays. Il faut donc protéger plus particulièrement les personnes âgées.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Raymond Forni, président de la commission.** Il est toujours difficile de répondre à M. Ducloné dont les qualités et la force de conviction sont bien connues.

Je tiens cependant à lui rappeler, car il le sait aussi bien que moi, que le problème posé à l'article 5 est différent de celui dont nous débattons actuellement.

**M. Guy Ducloné.** C'est pourquoi nous avons déposé ce sous-amendement !

**M. Raymond Forni, président de la commission.** Il s'agissait cet après-midi, monsieur Ducloné, d'examiner les possibilités de maintenir dans les lieux des personnes âgées de plus de soixante-dix ans lorsque le bailleur se trouvait dans une situation excessivement difficile en raison de problèmes économiques, familiaux ou dans diverses hypothèses que nous avons examinées lors de la discussion de l'article 5.

Nous avons ainsi indiqué — vous vous êtes alors agité sur le fauteuil présidentiel, monsieur Ducloné — qu'il ne fallait pas « hyperprotéger » les personnes âgées lorsque l'on était confronté à des situations aussi délicates pour les propriétaires. J'avais souligné que la loi était suffisamment protectrice pour les locataires et qu'il n'était pas nécessaire de retenir le sous-amendement n° 428 présenté par le groupe communiste.

Cela dit, nous examinons maintenant un sous-amendement qui tend en quelque sorte à rendre impossible, dans certains cas, l'application des dispositions prévues pour permettre la vente d'un local.

Je sais, comme M. Duecoloné, qu'un certain nombre de sociétés n'hésitent pas à constituer des sociétés « bidons » pour transférer des droits de propriété d'une S.C.I. à une société anonyme ou à une S.A.R.L. De nombreux montages juridiques peuvent ainsi être mis en œuvre sous prétexte, par exemple, de permettre la rénovation d'un ensemble, d'un quartier ou d'un groupe d'immeubles. Nous connaissons tous bien des cas dans lesquels de telles pratiques ont été utilisées par des sociétés possédant des appartements ou des immeubles.

Il n'en demeure pas moins vrai que notre réflexion sur un sujet aussi important n'est pas suffisamment approfondie. Il serait donc pour le moins prématuré de lier, d'une manière artificielle, notre réaction et notre vote sur le sous-amendement n° 549 à ce qui a été dit lors de l'examen de l'article 5.

Je souhaite à ce propos, même s'il ne m'appartient pas de m'exprimer à la place du Gouvernement, que celui-ci profite des périodes qui sépareront les lectures successives du texte au sein des deux assemblées du Parlement pour réfléchir sur ce problème et étudier les mesures qui permettraient de protéger les locataires contre les « magouilles » — appelons les choses par leur nom — mises en œuvre par certaines sociétés.

Il m'appartient également d'appeler l'attention du Gouvernement sur les dispositions qui figurent dans le texte et qui ont été adoptées par la commission des lois, afin d'instaurer des sanctions en cas de fraudes aux règles édictées en matière de reprise pour vendre. Je crains en effet qu'elles ne soient pas suffisamment dissuasives pour les sociétés dont l'objet est de gérer des immeubles. Il me semble indispensable d'affiner la définition de ces fraudes et de faire en sorte que les personnes âgées, notamment, n'aient plus à souffrir de certaines pratiques que nous avons connues dans le passé. Telles sont les quelques observations que je souhaitais formuler.

Je crois, monsieur Duecoloné, que ce débat démontre d'une façon éclatante que la majorité qui soutient le Gouvernement a une approche très réaliste de ces problèmes. Certes, on peut toujours évoquer les difficultés sociales dont la réalité est indéniable, en particulier dans le domaine de l'habitat ; on peut toujours s'attacher à la situation particulièrement fragile de certaines catégories de Français ; on peut toujours — je ne dis pas cela d'une manière péjorative — prévoir des dispositions supplémentaires et engager une espèce d'escalade. Mais il faut savoir de temps en temps se limiter et adapter les mesures que nous retenons à la réalité et à l'environnement de notre pays.

Vous n'empêcherez pas, même avec un texte comme celui que nous élaborons, qu'existe demain un marché de l'immobilier. Il est bien évident qu'il ne s'agit pas pour nous de protéger outre mesure ceux qui opèrent sur ce marché ; nous devons toutefois, dans le cadre de la société que nous voulons bâtir, laisser une certaine liberté à toutes les catégories de Français, y compris à ceux qui sont aujourd'hui propriétaires, sans être forcément des propriétaires institutionnels ou des possédants d'un patrimoine extrêmement important.

**M. Emmanuel Aubert.** Merci !

**M. Pascal Clément.** Nous vous remercions pour « certaine ».

**M. Raymond Forni, président de la commission.** Je dois dire, monsieur Duecoloné, que les approbations qui viennent des bancs de la droite ne me dérangent nullement car, pour notre part, nous avons une position qui est suffisamment logique pour que nous n'ayons pas besoin de tels soutiens à l'Assemblée nationale. (Applaudissements sur les bancs des socialistes.)

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Mes propos rejoindront ceux de M. Forni.

Je souhaite en effet qu'il soit laissé à l'Assemblée nationale et au Gouvernement le temps de réfléchir sur ce sujet. Je ne trahirai aucun secret en disant que ce problème n'a pas encore été examiné à l'échelon ministériel car il n'avait pas été prévu de le traiter dans ce texte. Je suppose d'ailleurs que plusieurs groupes de l'Assemblée sont dans la même situation.

Je comprends fort bien les préoccupations qui animent M. Duecoloné et nous avons déjà été sensibles aux arguments qui ont été développés par ses collègues lors de l'examen de l'article 5. Nous partageons bien évidemment ces soucis, mais je répète qu'il ne faudrait pas que notre désir de prendre en compte les difficultés sociales des intéressés se retourne contre eux.

Il serait préférable que M. Duecoloné retire ce sous-amendement afin que nous puissions revenir ultérieurement sur cette question. Je peux même m'engager à ce qu'elle soit traitée lorsque le texte reviendra devant l'Assemblée en deuxième lecture, étant entendu qu'entre-temps nous aurons étudié diffé-

rentes solutions. Il serait en effet un peu léger d'improviser sur un problème qui peut avoir autant de conséquences, dans un sens comme dans l'autre.

Le groupe communiste y a sans doute longuement réfléchi et c'est fort bien. Nous aimerions cependant disposer du recul nécessaire.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Duecoloné.

**M. Guy Duecoloné.** J'indique à M. le président de la commission des lois qu'il me paraît difficile en la matière de parler de liberté ! Certes, il existe bien celle du propriétaire, mais il s'agit plutôt d'angoisse — je n'ai pas employé ce terme tout à l'heure pour ne pas faire du misérabilisme — pour la personne âgée ou pour le couple auquel on apprend brutalement qu'il faudra trouver autre chose !

Vous savez fort bien que le marché immobilier actuel ne permet pas de trouver ce que l'on désire. Certains me répondront que je me réfère trop à la région parisienne ; cela est sans doute exact mais il ne faut pas oublier qu'elle représente une partie importante du pays. Il convient donc d'en tenir compte quand on légifère.

Par ailleurs, il n'entrait nullement dans mes intentions de faire un amalgame entre le débat qui a eu lieu à l'occasion de l'article 5 et les dispositions que nous discutons après l'article 6. Je suis au contraire parfaitement conscient de la différence.

En ce qui concerne l'article 5, relatif à la reprise par le propriétaire pour lui ou pour sa famille, je me suis d'ailleurs contenté de rappeler que le Gouvernement avait présenté un sous-amendement qui tendait à permettre le maintien dans les lieux des personnes âgées de plus de soixante-dix ans.

J'ai ensuite souligné que si le Gouvernement avait émis cette proposition en matière de reprise par un propriétaire désirant occuper lui-même le logement, une telle disposition était encore plus justifiée dans le cadre de la reprise pour vendre dont il est question après l'article 6.

Vous m'avez répondu, monsieur le ministre, que le Gouvernement n'avait pas examiné cette question. Je dois cependant constater qu'il en avait au moins discuté puisque vous avez présenté un sous-amendement prévoyant le maintien dans les lieux en cas de volonté de reprise en fin de bail. Par conséquent, vous me trouverez peut-être un peu têtue en la matière, voire sourcilieux, mais je pense qu'il vaut mieux que nous maintenions notre sous-amendement. J'espère que cela vous incitera à réfléchir davantage. (Sourires.)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Sapin.

**M. Michel Sapin.** Le groupe socialiste est, bien entendu, particulièrement sensible aux préoccupations exprimées par M. Duecoloné quant aux difficultés que rencontrent les personnes âgées, surtout pour se reloger.

Comment pourrait-il en être autrement alors que notre honneur est précisément d'œuvrer pour défendre ceux qui sont opprimés, ceux qui sont faibles dans leurs économies, dans leur physique ou dans leur habitat. Et les personnes qui ont été les plus opprimées par la société dont nous commençons à sortir, ce sont bien les personnes âgées. Nous partageons toutes ces préoccupations.

Peut-être est-il vrai que le projet n'a pas tenu suffisamment compte des problèmes posés par le logement des personnes âgées.

Il me semble donc important que, dans l'élaboration législative qui a commencé aujourd'hui et qui se terminera dans plusieurs mois, le Gouvernement, comme il vient de s'y engager, prenne en considération les préoccupations exprimées.

C'est pourquoi, satisfait des engagements de M. le ministre, le groupe socialiste ne peut retenir le sous-amendement du groupe communiste mais adopter l'amendement du Gouvernement dans sa forme actuelle.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Tiberi.

**M. Jean Tiberi.** L'intervention de notre collègue du groupe communiste à propos des personnes âgées montre combien il est difficile de légiférer en la matière. Et je n'essaierai pas du tout de mettre nos collègues de la majorité en contradiction avec eux-mêmes. Nous connaissons toutes et tous les difficultés des personnes âgées qui n'ont pas les moyens de se reloger. S'il y avait suffisamment de logements, le problème ne se poserait pas ! Lorsque nous nous trouvons en présence d'un spéculateur — ils sont rares mais il en existe hélas !

**M. Pierre Forgues.** Vous les avez protégés pendant vingt-cinq ans !

**M. Jean Tiberi.** Je vous en prie, mon cher collègue, j'essaie de placer ce débat à un certain niveau, ne le rabaissez pas !

**M. Pascal Clément.** Très bien !

**M. Pierre Forgues.** La vérité ne rabaisse pas !

**M. Jean Tiberi.** Nous avons tous le souci de défendre des catégories intéressantes.

Contre un spéculateur, toutes les mesures doivent être et peuvent être prises. Je crois que, sur les bancs de cette assemblée, il y a unanimité. Mais nous touchons du doigt la difficulté suivante : défendre une personne âgée, soit, mais défendre aussi un propriétaire qui, sur le plan social, est tout aussi digne d'intérêt.

Je saisis donc cette occasion pour bien montrer que pour régler les problèmes il ne suffit pas de grandes phrases, mais il faut légiférer. Nous nous trouvons en présence d'une difficulté sur laquelle le Gouvernement — il vient de l'annoncer — va bientôt se pencher et je l'en remercie.

Puisque notre collègue a cru bon — je n'en avais pas l'intention — de soulever le cas des spéculateurs, je lui répondrai que, dans cette assemblée, personne n'a le monopole de la défense de telle ou telle catégorie sociale. Nous sommes des élus du peuple et nous défendons toutes et tous selon notre conscience, avec calme et détermination, celles et ceux qui nous ont envoyés siéger ici. Je crois qu'il vaut mieux maintenir ce débat au niveau où il est actuellement placé.

**M. Emmanuel Aubert et M. Pascal Clément.** Très bien !

**Mme la présidente.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 549.

**M. Parfait Jans.** Le groupe communiste vote pour, bien entendu !

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 489.  
(L'amendement est adopté.)

**Mme la présidente.** Le Gouvernement a présenté un amendement n° 490 ainsi rédigé :

« Après l'article 6, insérer le nouvel article suivant :

« 1. — A peine de nullité, le congé donné en application de l'article 6 ter doit indiquer que le motif en est la vente ; il doit être délivré avec le délai de préavis prévu à l'article 8 de la présente loi. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire. La vente, qu'elle résulte ou non d'une division, est effectuée dans les formes et conditions de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 modifiée.

« Toutefois, lorsque le locataire exprime l'intention de recourir à un emprunt, le délai de préavis et le contrat de location sont prorogés de trois mois à moins que les parties ne conviennent d'un délai plus long. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation sur le local.

« II. — Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux immeubles mentionnés à l'alinéa 1 de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953. »

Sur cet amendement, M. Le Meur et les membres du groupe communiste ont présenté un sous-amendement n° 547 ainsi rédigé :

« Compléter le paragraphe 1 de l'amendement n° 490 par les nouvelles dispositions suivantes :

« De plus, six mois avant l'expiration du bail ou sa résiliation, pour motif de vente, le bailleur devra notifier à son locataire sa décision de vendre.

« Le notaire, rédacteur de l'acte de vente, notifie au locataire la réalisation de la vente et lui précise que le congé devient définitif. A compter de cette date le locataire dispose en tout état de cause d'un délai de trois mois pour vider les lieux.

« A défaut d'une telle notification, le bail est renouvelé de plein droit. »

La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement, pour soutenir l'amendement n° 490.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Cet amendement complète l'ensemble du dispositif et permet de clarifier la procédure. Il deviendrait l'article 6 quater.

Il s'agit, je l'ai rappelé précédemment, de l'institution d'un droit de préemption au profit du locataire lorsque le logement est vendu en cours de bail ou en fin de bail.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Cet amendement reprend, en le précisant, l'amendement qu'avait déposé initialement la commission des lois, instituant un droit de préemption. C'est la raison pour laquelle elle l'a accepté.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Combasteil, pour soutenir le sous-amendement n° 547.

**M. Jean Combasteil.** Ce sous-amendement a le même objet que les sous-amendements que nous présentons depuis quelques instants : il vise à améliorer le projet d'une façon qui nous paraît constructive et sans faire de démagogie à cet égard.

J'en rappelle les termes : « De plus, six mois avant l'expiration du bail ou sa résiliation, pour motif de vente, le bailleur devra notifier à son locataire sa décision de vendre.

« Le notaire, rédacteur de l'acte de vente, notifie au locataire la réalisation de la vente et lui précise que le congé devient définitif. A compter de cette date le locataire dispose en tout état de cause d'un délai de trois mois pour vider les lieux.

« A défaut d'une telle notification, le bail est renouvelé de plein droit. »

Il s'agit de faire courir un délai supplémentaire protégeant le locataire en lui permettant de faire face à l'éventualité d'une vente et de bien distinguer entre la décision et la réalisation effective de la vente, l'intention ne suffisant pas, nous semble-t-il, en ce domaine.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 547 ?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Sauf erreur de ma part, la commission n'a pas été saisie de ce sous-amendement. Je me bornerai donc à donner mon avis personnel.

J'ai l'impression que le sous-amendement s'inspire des modalités prévues par la loi de 1975 à laquelle nous avons fait référence pour la préemption ; or le sujet est assez différent tout de même.

Je présenterai deux remarques.

Premièrement, le délai de trois mois a été retenu pour l'ensemble des préavis quels qu'ils soient. C'est le délai usuel. Prévoir un délai trop long en ce qui concerne l'intention de vendre risquerait de vider cette possibilité de son sens parce que, par définition, on ne sait pas ce que l'on fera six mois à l'avance. Donc il faut prévoir un préavis normal.

La deuxième remarque concerne cette double information faite en deux temps qui me paraît extrêmement complexe et, à mon sens, inutile.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Il apparaît au Gouvernement que les modalités du texte qu'il a prévues et que la commission des lois avait d'ailleurs examinées en l'état se suffisent à elles-mêmes.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Sapin.

**M. Michel Sapin.** Je ferai simplement observer à nos collègues communistes que leur sous-amendement me semble avoir les mêmes effets, y compris en ce qui concerne les délais, que l'amendement du Gouvernement.

En effet, l'amendement du Gouvernement renvoie au délai de trois mois prévu par l'article 8 de la présente loi.

En outre il prévoit, lorsque le locataire exprime l'intention de recourir à un emprunt, une prorogation de ce délai de trois mois encore. Ainsi, dans les cas les plus courants — le locataire a recours à un emprunt — le délai sera en fait de six mois, c'est-à-dire le délai souhaité par nos collègues du groupe communiste, qui, après ces explications, pourraient retirer leur sous-amendement.

**Mme la présidente.** Monsieur Combasteil, retirez-vous votre sous-amendement ?

**M. Jean Combasteil.** Je le retire.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 547 est retiré. Je mets aux voix l'amendement n° 490.  
(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 9 ainsi rédigé :

« Après l'article 6, insérer le nouvel article suivant :

« La vente du logement effectuée en application des articles 5, alinéa 3, ou 6, alinéa 2, qu'elle soit ou non la première à porter sur ce bien depuis la division de l'immeuble par appartements, est soumise aux dispositions de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation. »

Sur cet amendement, je suis saisie de deux sous-amendements n° 435 et 436 rectifié, présentés par Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste.

Le sous-amendement n° 435 est ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 9 par le nouvel alinéa suivant :

« Lorsque le prix de vente est inférieur du dixième à celui proposé par le locataire, le notaire est tenu d'en informer le locataire afin que celui-ci puisse exercer à nouveau le droit ouvert par l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975. »

Le sous-amendement n° 436 rectifié est ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 9 par le nouvel alinéa suivant :

« De plus, six mois avant l'expiration du bail ou six mois avant d'en demander la résiliation dans les termes de l'article 5, alinéa 3, le bailleur devra notifier à son locataire sa décision de vendre.

« Le notaire rédacteur de l'acte de vente notifié au locataire la réalisation de la vente et lui précise que le congé devient définitif. A compter de cette date, le locataire dispose d'un délai de trois mois pour vider les lieux.

« A défaut d'une telle notification le bail est renouvelé de plein droit. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 9.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Madame la présidente, je crois pouvoir dire qu'après l'adoption par l'Assemblée des amendements proposés notamment par le Gouvernement, celui-ci tombe puisqu'il a été intégralement repris.

Mme la présidente. En conséquence, l'amendement n° 9 et les sous-amendements n° 435 et 436 rectifié n'ont plus d'objet.

#### Article 6 (précédemment réservé).

Mme la présidente. Nous en revenons à l'article 6, qui avait été précédemment réservé à la demande du Gouvernement.

J'en rappelle les termes.

« 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, MM. Le Meur et Alain Richard ont présenté un amendement n° 8, dont je rappelle les termes :

« 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 saisie de trois sous-amendements, n° 550, 434 et 432.

Le sous-amendement n° 550, présenté par MM. Clément, Charles Milton, Michel d'Ornano, Claude Wolff, Mesmin et Mme Louise Moreau, est ainsi rédigé :

« Substituer, au deuxième alinéa de l'amendement n° 8, les nouvelles dispositions suivantes :

« Le bailleur peut ne pas renouveler le contrat lorsque :

« a) Il a signé un compromis de vente avec un acquéreur ;

« b) Le locataire a manifestement dégradé le logement loué ou les parties communes ;

« c) Des plaintes répétées ont été émises à l'encontre du locataire par les autres habitants de l'immeuble ou les voisins immédiats ;

« d) Le loyer n'est pas normalement réglé depuis six mois. »

Je rappelle les termes du sous-amendement n° 434, présenté par Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans et Le Meur et les membres du groupe communiste :

« 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. »

Je rappelle également les termes du sous-amendement n° 432, présenté par Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste :

« 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. L'amendement propose, compte tenu de l'adoption par l'Assemblée du bail « à deux vitesses », pour le baptiser ainsi, une nouvelle rédaction de l'article 6 relatif au renouvellement ou au non-renouvellement du bail quel qu'il soit. Cet amendement devrait, à mon avis, être réservé jusqu'après l'examen des amendements du Gouvernement portant sur ce point.

En effet, l'amendement prévoit que « 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 » puisque nous avions initialement envisagé un renouvellement des baux de trois ans, de trois ans en trois ans, et des baux de six ans, de six ans en six ans. Or le régime proposé par le Gouvernement et qui vient d'être adopté par l'Assemblée prévoit un mode de renouvellement différent. Je pense donc que l'amendement n° 8 est en contradiction avec cette disposition.

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

M. Raymond Forni, président de la commission. Madame la présidente, rien ne s'oppose, me semble-t-il, à ce que l'Assemblée se prononce dès maintenant sur cet amendement ; la situation n'en sera que plus claire.

Il n'y a pas contradiction entre le principe retenu par le Gouvernement et les dispositions adaptées par la commission des lois.

Mme la présidente. Monsieur le rapporteur, vous rangez-vous à l'avis du président de la commission ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agissait d'un simple problème technique de rédaction. L'intervention du président me met à l'aise et me permet de continuer mon explication sur l'amendement n° 8.

La disposition importante de cet amendement concerne la décision du bailleur de ne pas renouveler le bail quelle que soit la durée de celui-ci, qui doit être fondée soit sur la vente — nous nous en sommes expliqués — soit sur un motif légitime et sérieux.

La commission a jugé utile de préciser la définition du motif légitime et sérieux, en faisant notamment allusion à l'inexécution par le locataire des obligations lui incombant en vertu de l'article 9 qui reprend les principales obligations

contenues dans le code civil. On a déjà largement débattu, à mon avis, de l'intérêt qu'il pouvait y avoir, d'une part, à préciser ce motif légitime et sérieux de manière à éviter que la jurisprudence — surtout lorsque cette loi commencera à entrer en application — n'aboutisse à de trop grandes disparités d'appréciation, et d'autre part, à introduire la notion d'intention de vendre, pour permettre le non-renouvellement du bail.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** La parole est à M. Clément, pour défendre le sous-amendement n° 550.

**M. Pascal Clément.** Je partage tout à fait le souci de M. le rapporteur : il est bon de préciser les motifs de la décision du bailleur de ne pas renouveler le bail. Mais il en prévoit trop ou trop peu : il donne un exemple de motif légitime et sérieux de résiliation et renvoie ensuite à l'article 9. Il faut être cohérent.

Le motif légitime et sérieux est sans doute la disposition de ce projet de loi qui a le plus marqué l'opinion publique. Elle a déjà fait couler beaucoup d'encre. Il convient donc, dès le premier article où cette notion apparaît, de la préciser sans attendre l'article 9. Pensons au juge qui, demain, devra en apprécier le bien-fondé.

C'est pourquoi mon sous-amendement propose de définir les quatre motifs de non-renouvellement du contrat. Je vous les rappelle rapidement : le bailleur a signé un compromis de vente avec un acquéreur ; le locataire a manifestement dégradé le logement loué ou les parties communes ; des plaintes répétées ont été émises à l'encontre du locataire par les autres habitants de l'immeuble ou les voisins immédiats ; le loyer n'est pas normalement réglé, depuis six mois.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Ma première remarque portera sur la forme.

Je ne vois absolument aucun inconvénient à faire référence à l'article 9 à propos du motif légitime et sérieux. Lorsque ce texte sera voté, il sera facile de s'y reporter. Ce renvoi en la forme et sur le fond n'est pas inutile. En effet, l'emploi de l'adverbe « notamment » répond à notre souci de ne pas limiter le recours au motif légitime et sérieux à une liste limitative, comme vous venez de faire, monsieur Clément.

Nous avons voulu simplement, comme je l'ai dit tout à l'heure, orienter, non seulement la jurisprudence, qui ne sera pas intarissable en la matière, mais aussi les parties signataires du contrat.

Ma deuxième remarque portera sur le fond.

Je ne saurais, monsieur Clément, retenir vos propositions parce qu'elles sont, je le répète, restrictives. En outre je ne les comprends pas. Par exemple, le bailleur « a signé un compromis de vente avec l'acquéreur » ; je ne vois pas l'intérêt d'une telle disposition puisque, par définition, le compromis de vente, c'est la vente.

En conclusion, la référence à l'article 9 par l'adverbe « notamment » laisse la porte ouverte à d'autres motifs légitimes et sérieux, auxquels ni vous ni moi ne pensons présentement.

La commission a donc repoussé ce sous-amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement sur le sous-amendement n° 550 ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement y est aussi défavorable dans la mesure où les différentes hypothèses se retrouvent évoquées en d'autres points du texte et d'une manière qui lui paraît plus satisfaisante.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Tiberi.

**M. Jean Tiberi.** Nous abordons un point de droit extrêmement important. Les déclarations du rapporteur, les travaux en commission et l'intervention de M. Clément font avancer la discussion. Mais il est évident que l'expression « motif légitime et sérieux » donnera lieu à jurisprudence quelles que soient les précautions qu'on prendra.

Monsieur le ministre, nous ne trouverons pas de solution ce soir, mais il conviendrait que vous nous donniez quelques indications sur ce que vous entendez par « motif légitime et sérieux », soit au cours de la discussion devant le Sénat, soit en deuxième lecture, car la lecture des débats sera pour le juge, qui fixera la jurisprudence, un élément non négligeable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Clément.

**M. Pascal Clément.** Je ne comprends pas pourquoi le rapporteur m'explique longuement qu'il n'est pas d'accord avec moi, pour, en fait, aboutir aux mêmes conclusions. Il y a là quelque chose qui m'échappe.

Il accepte de préciser les devoirs du bon locataire, définis à l'article 9, mais il refuse de déterminer les motifs légitimes et sérieux de la résiliation du bail par le bailleur à l'article 6. Je ne comprends pas !

Nous ne pouvons pas modifier la présentation générale du texte du Gouvernement : les conditions de résiliation du bail sont traitées avant les obligations des cocontractants. Or c'est à propos de la résiliation qu'est pour la première fois évoquée cette notion juridique qui, comme le rappelait mon collègue M. Tiberi, fera couler beaucoup d'encre en matière de jurisprudence — les arrêts de la Cour de cassation sur ce point ne manqueront pas d'ici deux ou trois ans. Il sera fort intéressant pour le juge de connaître l'intention du législateur. Il se reportera donc, comme il le fait très souvent, à nos débats.

Pour la jurisprudence, et donc pour le justiciable, il serait bon que le Gouvernement apporte des précisions tout de suite car ce sont les cas de résiliation qui font problème. Les obligations du bon locataire, à la limite, ne soulèvent pas de difficultés car il suffit de se référer au fameux article du code civil sur la bonne gestion en père de famille. Il n'en va pas de même pour la notion nouvelle en droit des cas de résiliation qui doit être clarifiée dès le départ.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Roland Dumas.

**M. Roland Dumas.** Je demande à l'Assemblée de rejeter le sous-amendement n° 550 qui est superfétatoire et même incompréhensible au regard de l'amendement présenté par le rapporteur de la commission des lois.

Il est dit dans ce sous-amendement que le bailleur ne peut pas renouveler le contrat lorsqu'il a signé un compromis de vente avec un acquéreur. Or il n'est pas besoin d'être grand clerc pour savoir que la promesse de vente vaut vente et qu'à partir de ce moment-là le propriétaire est dépourvu de son droit de propriété. Il ne peut donc pas à l'évidence passer un nouveau bail. Quant aux trois autres dispositions, qui visent certains comportements de locataires, critiquables certes, j'appelle l'attention de l'Assemblée sur le fait que l'amendement présenté par M. Bockel couvre, et même au-delà, l'ensemble des préoccupations ainsi exprimées.

N'en déplaise aux auteurs du sous-amendement, la notion de « motif légitime et sérieux » est définie très clairement dans une jurisprudence qui est déjà fort ancienne. Il appartient donc aux tribunaux de rechercher si les motifs qui sont produits à l'appui du congé sont légitimes et sérieux. Il ne fait de doute pour personne, et cela a été jugé depuis bien longtemps, que de n'avoir pas payé son loyer pendant six mois est un motif légitime et sérieux.

Je le répète : le sous-amendement n° 550 est sans intérêt et je demande à l'Assemblée de s'en tenir à l'amendement n° 8 présenté par la commission des lois.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 550.

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

**Mme la présidente.** La parole est à M. Combasteil, pour soutenir le sous-amendement n° 434.

**M. Jean Combasteil.** Les sous-amendements n° 434 et 432 reprennent des idées que nous avons déjà développées à maintes reprises. Je regrette une nouvelle fois que l'on ne prévienne pas d'ores et déjà les précautions qu'il convient de prendre à l'égard des personnes âgées et des bailleurs personnes physiques.

Cela dit, je retire ces deux sous-amendements, puisque l'Assemblée s'est en fait prononcée précédemment.

**Mme la présidente.** Les sous-amendements n° 434 et 432 sont retirés.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Dans un souci d'harmonisation rédactionnelle, et compte tenu des décisions qu'a prises l'Assemblée à l'article 5, je propose de remplacer le mot « bail » par le mot « contrat » dans le premier alinéa de l'amendement n° 8 et par les mots « contrat de location » dans le deuxième alinéa.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 8, tel qu'il vient d'être corrigé par M. le rapporteur.

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

**Mme la présidente.** En conséquence, ce texte devient l'article 6 et les amendements n° 314 et 315 de M. Krieg, 147 corrigé de M. Clément, 238 de la commission des affaires culturelles, 316 et 317 de M. Krieg, 486 du Gouvernement, 318 de M. Krieg, 487 du Gouvernement, 148 de M. Clément et 319 de M. Krieg n'ont plus d'objet.

**Article 4 (précédemment réservé).**

**Mme la présidente.** Nous en revenons à l'article 4 qui avait été précédemment réservé :

J'en rappelle les termes :

« 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. »

Je suis saisie de trois amendements n° 5, 145 corrigé et 483 pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 5, présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 4 :

« Le contrat de location est conclu :

« — soit pour une durée de six ans,

« — soit pour une durée de trois ans.

« La durée du bail est comptée à partir de la date de prise d'effet de la location mentionnée au contrat. »

Sur cet amendement, je suis saisie d'un sous-amendement n° 425, présenté par Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste, ainsi rédigé :

« Dans le troisième alinéa de l'amendement n° 5, après les mots : « de trois ans. », insérer la nouvelle phrase suivante : « Seuls les bailleurs, personnes physiques, peuvent conclure un bail triennal. »

L'amendement n° 145 corrigé, présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano, Claude Wolff, Mesmin et Mme Louise Moreau, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 4 :

« Le contrat de location est conclu, normalement pour une durée de six ans. Toutefois, les parties peuvent convenir de réduire cette durée sans que celle-ci soit inférieure à trois ans. »

L'amendement n° 483, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 4 :

« Le contrat de location est conclu pour une durée de six ans. La durée est comptée à partir de la date de prise d'effet de la location mentionnée dans le contrat.

« Toutefois, les personnes mentionnées à l'article 5, alinéa 2, peuvent conclure un contrat pour une durée de trois ans à la condition de renoncer pendant la durée du contrat initial au droit de résiliation prévu à l'alinéa précité. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 5.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** L'amendement n° 5 prévoit le bail « à double vitesse », pour reprendre une expression que j'ai déjà employée.

J'indique par avance que je suis d'accord avec les précisions qu'apporte le Gouvernement au sujet des conditions dans lesquelles pourra être signé le bail de trois ans.

**Mme la présidente.** Retirez-vous l'amendement n° 5, monsieur le rapporteur ?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Je ne peux pas le retirer car il a été adopté par la commission.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** L'amendement n° 483 est, en quelque sorte, le couronnement du dispositif élaboré par le Gouvernement.

La règle générale est le contrat de six ans avec possibilité de reprendre le logement à chaque date anniversaire pour les personnes physiques ou assimilées. Toutefois, le propriétaire qui est susceptible de reprendre le logement pour l'occuper lui-même a la possibilité de renoncer à ce droit de reprise et de proposer en échange un bail de plus courte durée.

L'idée reste la même, mais cette formulation est plus cohérente.

**Mme la présidente.** Je conclus de votre intervention, monsieur le ministre, que vous êtes défavorable à l'amendement n° 5 de la commission.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** C'est exact, madame la présidente.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Le Meur, pour défendre le sous-amendement n° 425.

**M. Daniel Le Meur.** Si l'on peut concevoir que le bailleur personne physique ne désire pas s'engager pour une durée de six ans, afin de se réserver la possibilité de disposer de son logement, il ne peut en être de même pour un bailleur personne morale qui ne fait pas intervenir une telle préoccupation dans la gestion de son patrimoine.

C'est pourquoi nous voulons obliger, en fait, les bailleurs personnes morales à conclure des baux de six ans.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Clément, pour défendre l'amendement n° 145 corrigé.

**M. Pascal Clément.** La durée de six ans dissuadera des ménages de louer leur appartement, par exemple lorsque le chef de famille est nommé dans une autre ville par son employeur pour une durée limitée.

Il serait donc nécessaire d'envisager la possibilité d'un accord des parties pour faire varier la durée du bail sans toutefois descendre au-dessous de trois ans, ce qui concilie la souplesse de fonctionnement du système et la nécessaire sécurité accordée au locataire.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 145 corrigé ?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** La commission a repoussé cet amendement dont je tiens à souligner qu'il est contradictoire avec celui du Gouvernement qui prévoit que le propriétaire voulant reprendre le logement pour l'occuper lui-même a la possibilité de proposer un bail de plus courte durée en renonçant au droit de reprise. Cette dernière disposition est de nature à satisfaire M. Le Meur car elle implique que seules les personnes physiques pourront proposer des baux de trois ans. Je souhaite donc qu'il retire son sous-amendement.

**M. Daniel Le Meur.** Je le retire.

**M. Guy Ducloné.** Simplement parce que celui du Gouvernement nous satisfait mieux !

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 425 est retiré.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 483 ?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** La commission a repoussé cet amendement dans la mesure où elle avait adopté l'amendement n° 5, mais à titre personnel, j'y suis favorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Sapin.

**M. Michel Sapin.** Il n'y a pas de différence fondamentale entre l'amendement n° 5 et l'amendement n° 483, mais, pour sa part, le groupe socialiste a choisi de soutenir celui du Gouvernement et donc votera contre le texte proposé par la commission des lois.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 5. (L'amendement n'est pas adopté.)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 145 corrigé. (L'amendement n'est pas adopté.)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Combasteil.

**M. Jean Combasteil.** Nous avons demandé la réserve de l'article 4 parce que nous attachions un intérêt plus grand au contenu du bail qu'à sa durée. Dans l'ensemble, les sous-amendements que nous avons présentés n'ont pas été adoptés, alors qu'ils concernaient notamment les personnes âgées.

Bien que l'amendement du Gouvernement introduise la notion de personnes physiques, comme l'a fait remarquer il y a quelques instants M. le rapporteur, nous nous abstiendrons, lors de sa mise aux voix, en raison de l'insuffisance des garanties qui nous sont offertes.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 483. (L'amendement est adopté.)

**Mme la présidente.** En conséquence, ce texte devient l'article 4, et l'amendement n° 311 de M. Krieg n'a plus d'objet.

## Après l'article 4.

(Amendement précédemment réservé.)

**Mme la présidente.** Nous en revenons à l'amendement n° 343, après l'article 4, qui avait été précédemment réservé.

Cet amendement, présenté par M.M. Tiberi, Robert Galley, Mme Missoffe, M.M. Emmanuel Aubert, Charlé, Foyer, Güssinger, Lancien, Charles, Guichard, Krieg, Lauriol, Messmer, Sauvaigo, Séguin et Toubon, est ainsi rédigé :

« Après l'article 4, insérer le nouvel article suivant :

« Par dérogation à l'article 4, les parties pourront convenir d'une durée différente dès lors que, par clause expresse, le bailleur fait état, préalablement, d'une obligation professionnelle ou familiale devant intervenir dans une durée déterminée. Cette obligation peut concerner le bailleur, son conjoint, son concubin, les descendants ou ascendants de l'un et de l'autre. »

La parole est à Mme Missoffe.

**Mme Hélène Missoffe.** Monsieur le ministre vous avez cité les cas, de plus en plus fréquents, de personnes qui, faisant l'objet d'une mutation professionnelle pour une période d'un ou de deux ans, souhaitent pendant ce laps de temps louer le logement dont elles sont propriétaires.

Or le texte que vous proposez les astreindra à proposer un bail de six ans tout en sachant qu'elles reprendront un ou deux ans plus tard leur logement, après avoir prévenu trois mois à l'avance le locataire qui aura cru de bonne foi qu'il était en place pour six ans.

Le mensonge s'introduira donc dans les relations entre bailleur et locataire. Le locataire, qui engagera des frais, sera déçu et contrarié. Le bailleur, qui peut être aussi de bonne foi, sera gêné d'imposer un bail de six ans en sachant qu'il part pour un ou deux ans seulement. Une telle situation ne sera pas saine.

Ne pensez-vous pas que, pour ces cas relativement fréquents, il serait justifié de prévoir la conclusion, avec le consentement des deux parties, de baux d'une durée inférieure à trois ans ?

**M. Pascal Clément.** Très bien !

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Je noterai d'abord que cet amendement est incompatible avec le souhait exprimé ce soir par les uns et les autres d'éviter autant que faire se peut l'apparition de conflits lors de l'application de la loi.

Par ailleurs, il me paraît difficile de fixer *a priori* la durée d'un bail en fonction des obligations professionnelles ou familiales du propriétaire. C'est contraire à la logique du projet de loi et c'est ouvrir la porte à des abus. Car on pourra toujours invoquer des raisons familiales.

Le système que nous avons mis en place me semble suffisamment souple dans la mesure où il prévoit que le bail peut être conclu pour six ans ou pour trois ans. Au demeurant, le bailleur qui sait qu'il devra faire face à des obligations professionnelles pourra toujours en informer le locataire.

En conclusion, non seulement cet amendement est inutile mais il présente des risques.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement comprend évidemment la préoccupation qui a animé Mme Missoffe, mais je crains que si nous adoptions son amendement, nous n'ayons non pas deux vitesses, mais trois, quatre, cinq, voire six ! Nous nous retrouverions alors à la pointe de la mécanique. (Sourires.)

En réalité, je me demande qui l'on veut protéger. Vous ne voulez pas, dites-vous madame Missoffe, que les locataires se fassent des illusions, mais je suis persuadé que les propriétaires leur expliqueront que le bail de six ans implique un droit de reprise.

Par ailleurs, comme l'a noté le rapporteur, les obligations professionnelles ne sont pas, en règle générale, prévisibles. Certes, vous connaissez, je connais des cas où elles le sont, mais devons-nous légiférer pour un nombre infinitésimal de cas ?

Il me semble que les deux éventualités que nous avons retenues offrent une souplesse suffisante et que ce serait aller trop loin dans le souci du détail que d'adopter cet amendement dont je reconnais, encore une fois, qu'il répond à un souci légitime.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 343. (L'amendement n'est pas adopté.)

## Article 7.

**Mme la présidente.** « Art. 7. — Le contrat de location ne peut être cédé par le locataire.

« Il est transféré au conjoint, ainsi qu'à l'ascendant, descendant, concubin ou personne à charge, qui vivait effectivement avec lui depuis au moins six mois à la date du décès.

« En l'absence de toute personne répondant à ces conditions, il est résolu de plein droit : »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Sapin ont présenté un amendement n° 10 ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa de l'article 7 par les mots : « , sauf autorisation écrite du bailleur ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Il s'agit simplement d'un assouplissement du projet initial pour permettre la cession du bail par le locataire en dehors des conditions qui sont prévues un peu plus loin. Le locataire pourrait céder son contrat avec, bien entendu, l'accord du bailleur. Cela n'était pas prévu dans le projet initial, mais dans la mesure où il faudrait qu'il y ait accord, cette disposition serait favorable aux deux parties.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 10. (L'amendement est adopté.)

**Mme la présidente.** M.M. Claude Wolff, Clément, Charles Millon et Michel d'Ornano ont présenté un amendement n° 149 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le deuxième alinéa de l'article 7 :

« Il peut être transféré au conjoint, ainsi qu'à l'ascendant, descendant, concubin ou personne à charge qui vivait effectivement avec lui depuis au moins six mois, à la date du décès, à condition de pouvoir justifier par tout moyen cette cohabitation. »

La parole est à M. Claude Wolff.

**M. Claude Wolff.** Il serait bon de préciser dans le texte que la cohabitation devra être justifiée « par tout moyen ». Il peut s'agir de deux témoins ou d'écrits, mais il est bon de fixer les idées.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Qu'il faille faire la preuve par tout moyen est une évidence juridique. Ce n'est pas la peine de le préciser. J'ajoute que le cas du conjoint est visé d'office. Il est donc inutile d'en faire mention.

La commission est défavorable à cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Personnellement, je pense qu'il est normal de chercher à obtenir des garanties en la matière. Il est certain que, par exemple en matière de concubinage, il peut exister des formes de « concubinage d'occasion » uniquement destinées à récupérer un logement. Il y a donc des précautions à prendre. Les juristes me disent qu'il existe des définitions précises. Pour ma part, je suis favorable à tout ce qui permettra d'assurer les meilleures garanties dans ce domaine, car il faut éviter qu'on triche d'un côté ou de l'autre.

**M. Pascal Clément.** Je vous remercie, monsieur le ministre.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Que les juristes me proposent une meilleure solution, et je m'y rallierai volontiers.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Les « juristes » de la commission (Sourires) précisent simplement que celle-ci a accepté un amendement n° 401 de M. Clément qui tend à introduire le mot « notoire » après le mot « concubin ». Je pense que cela répond totalement au souci exprimé par M. Claude Wolff.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Clément.

**M. Pascal Clément.** Effectivement, estimant que la notion de concubin est floue et qu'elle a donné lieu à bien des abus dans l'application de la loi de 1948 pour la récupération d'apparte-

ments, il nous a semblé qu'il fallait utiliser l'expression « concubin notoire » qui est bien connue des juristes.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 149.  
(L'amendement n'est pas adopté.)

**Mme la présidente.** M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Sapin ont présenté un amendement n° 11 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du deuxième alinéa de l'article 7 :  
« En cas de décès du locataire, il est transféré à l'ascendant... » (le reste sans changement).

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement rédactionnel qui, en outre, simplifie le texte, puisque la référence au conjoint est prévue par le code civil. Elle est donc inutile dans ce texte.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 11.  
(L'amendement est adopté.)

**Mme la présidente.** MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff ont présenté un amendement n° 401 ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 7, après le mot : « concubin », insérer le mot : « notoire ».

La parole est à M. Clément.

**M. Pascal Clément.** Je viens de défendre cet amendement, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Favorable !

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** D'accord !

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 401.  
(L'amendement est adopté.)

**Mme la présidente.** MM. Tiberi, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Emmanuel Aubert, Charié, Foyer, Gissingier, Lancien, Charles, Guichard, Krieg, Lauriol, Messmer, Sauvaigo, Séguin et Toubon ont présenté un amendement n° 345 ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 7, après les mots : « ou personne à charge », insérer les mots : « telle que définie par le droit fiscal, ».

La parole est à M. Tiberi.

**M. Jean Tiberi.** Il s'agit de définir la notion de personne à charge pour éviter les abus. Je ne nie pas que des difficultés peuvent se présenter, mais cette formule est un moindre mal, et constitue en tout cas une amélioration qui permettra de mieux cerner les choses et d'éviter les abus.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Raymond Forni, président de la commission.** La commission a exprimé un avis défavorable sur cet amendement.

Si un texte doit être étudié avec minutie, il ne doit pas me semble-t-il prévoir chaque hypothèse d'une manière explicite. La définition de la personne à charge est bien connue sur le plan de la jurisprudence et la rédaction proposée ne me semble donc poser aucun problème.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement estime que la référence au droit fiscal serait même trop restrictive en la matière.

**M. Roland Dumas.** Absolument ! On aurait des surprises à cet égard !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Alain Richard.

**M. Alain Richard.** Un argument fort peut tout de même être opposé à la proposition de M. Tiberi qui paraît au premier abord intéressante.

Une définition de la personne à charge figure dans la loi de 1948. Elle a donné lieu à une jurisprudence et l'on sait aujourd'hui exactement ce que signifie en terme de droit locatif une personne à charge.

On peut cependant, comme M. Tiberi, chercher une définition plus favorable. Mais, d'une part, le droit fiscal évolue à un rythme propre et on peut imaginer que de nouvelles personnes pourraient être considérées comme étant à charge au regard du droit fiscal, alors que cela n'aurait vraiment pas de raison d'être en matière de droit locatif.

D'autre part, le droit fiscal présente une particularité un peu à la marge de nos principes de droit, puisqu'on peut élargir les aspects favorables du droit fiscal par une simple circulaire ministérielle.

Certaines personnes sont aujourd'hui considérées comme à charge au sens du droit fiscal, bien qu'elles ne figurent dans aucun article du code général des impôts. Il y a une sorte d'habilitation permanente du ministère des finances pour accorder des avantages fiscaux supplémentaires par simple circulaire ou par réponse à une question écrite.

Il existe une définition de la personne à charge au regard du droit locatif. Si on veut la changer, faisons-le par la loi en précisant quelles sont les personnes à charge, mais ne renvoyons pas cette définition au droit fiscal qui n'est vraiment pas fait pour cela.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Tiberi.

**M. Jean Tiberi.** Je ne voudrais pas insister, mais l'intervention de M. le président de la commission et celle, tout à l'heure, de M. Dumas me laissent un peu perplexe.

Effectivement, pour la plupart des textes que nous étudions, il existe une jurisprudence. Mais le propre d'une jurisprudence, c'est d'évoluer en fonction des textes.

Ce texte nouveau s'inspire d'un esprit nouveau. Il faut donc éclairer les magistrats et les tribunaux qui compléteront la jurisprudence ancienne à la lumière de ce nouvel éclairage, et en tenant compte de l'esprit dans lequel ce texte aura été élaboré. Les lois font évoluer la jurisprudence, et il ne faut pas légiférer en considération de la jurisprudence passée.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 345.  
(L'amendement n'est pas adopté.)

**Mme la présidente.** MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff ont présenté un amendement n° 402 ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 7, substituer aux mots : « qui vivait effectivement », les mots : « à la condition qu'ils aient effectivement vécu ».

La parole est à M. Clément.

**M. Pascal Clément.** L'obligation d'avoir vécu effectivement sous le même toit que le locataire doit concerner l'ensemble des personnes visées par le deuxième alinéa de l'article 7, et pas seulement, comme pourrait le laisser croire l'emploi du singulier, la personne à charge qui vivait effectivement avec lui. Il y a là une ambiguïté qu'il faut lever.

Il doit être bien clair que toutes les personnes qui sont citées dans cet article doivent avoir réellement vécu avec la personne qui était titulaire du bail. Tel est l'esprit de cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** La commission a repoussé l'amendement.

Je précise que, dans un amendement que nous allons étudier dans un instant, elle proposera de porter de six mois à un an la durée de vie commune nécessaire pour que le concubin puisse bénéficier du bail, et cela pour éviter les abus. Mais pour les membres de la très proche famille, donc pour l'ascendant ou le descendant, la référence à ce critère de durée n'a pas la même utilité.

**Mme la présidente.** 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.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Emmanuel Aubert.

**M. Emmanuel Aubert.** J'étais en train de dire à M. Clément qu'en fait son amendement ne se justifiait pas, parce que, compte tenu de la rédaction du texte, la condition de durée de cohabitation s'appliquait à tous les cas. Mais après avoir entendu M. le rapporteur, je ne suis plus du tout d'accord. En effet, il semble qu'il va proposer d'augmenter la durée de cohabitation nécessaire pour les concubins, mais que, pour les ascendants ou les descendants, la durée de cohabitation n'a pour lui guère d'importance. Cela doit être précisé. Est-ce qu'un ascen-

dant qui ne vivait pas dans le logement, mais qui viendrait occuper après le décès du locataire aurait droit automatiquement au transfert du bail ? Ce que vient de déclarer M. le rapporteur est inquiétant.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Clément.

**M. Pascal Clément.** Monsieur le ministre, ce point est important et il requiert toute votre attention.

Je n'avais pas tort de souligner l'ambiguïté du texte puisqu'il semble que M. le rapporteur et M. Aubert ne le comprennent pas de la même façon.

Il serait très grave qu'un ascendant ou un descendant puisse acquérir des droits sur un appartement, alors qu'il vivait dans une autre ville ou un autre quartier. Cela irait plus loin que la loi de 1948 qui exige une cohabitation d'un an avec la personne titulaire du bail pour bénéficier du transfert de celui-ci.

Dans la discussion générale, j'avais fait observer, monsieur le ministre, qu'on allait s'orienter vers un droit que j'avais qualifié de « propriété locative » et qu'il serait très intéressant de rester locataire pendant une longue durée d'un appartement dont le loyer serait plafonné en gros à 80 p. 100 de l'indice I.N.S.E.E. de la construction, ce droit de propriété locative pouvant être transmis à un certain nombre de personnes vivant sous le même toit. Mais voici que M. le rapporteur ajoute que l'ascendant ou le descendant, même s'ils ne vivent pas sous le même toit, pourront bénéficier du transfert du bail. Permettez-moi de vous dire notre stupéfaction.

J'ajoute que, si l'on s'en tenait à la rédaction de l'article 7, la seule personne à laquelle on ferait obligation d'avoir cohabité six mois avec le titulaire du bail pour bénéficier du transfert de celui-ci serait la personne à charge. Or, s'il s'agit d'une personne à charge, il est vraisemblable que, dans la plupart des cas, elle n'aura pas les moyens de payer le loyer.

Ainsi, cet article est soit incompréhensible, soit inquiétant. On a en effet le sentiment que le bail va se transmettre comme un héritage.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** J'ai écouté attentivement les interventions qui viennent d'avoir lieu, et si je fais abstraction du caractère quelque peu excessif de la fin de l'intervention de M. Pascal Clément et des implications qu'il donne à mon interprétation, montrent que ce débat est utile et se déroule dans un bon climat.

Il serait, en effet, plus conforme à l'esprit du texte, d'utiliser le pluriel et d'écrire : « qui vivaient effectivement avec lui ». Ainsi, seraient visés le descendant, l'ascendant, le concubin et la personne à charge.

Voilà qui prouve que nos débats sont utiles et que la réflexion est indispensable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Alain Richard.

**M. Alain Richard.** Il ne faut pas exagérer la portée de cette discussion.

Après l'adoption de l'amendement n° 11 de la commission, le début du deuxième alinéa de l'article 7 se lit ainsi : « En cas de décès du locataire, il est transféré à l'ascendant, descendant, concubin ou personne à charge, qui vivait effectivement avec lui... » Où peut-on voir la moindre ambiguïté ?

**M. Emmanuel Aubert.** Ne dites pas cela qui revient à prétendre que M. le rapporteur ne sait pas lire un texte !

**M. Pascal Clément.** Exactement !

**Mme la présidente.** Messieurs, je vous en prie. M. Alain Richard a seul la parole.

**M. Alain Richard.** Monsieur Clément, pourriez-vous soutenir que cet alinéa présente la moindre ambiguïté ? Vous êtes vous-même co-signataire d'un amendement qui porte de six mois à un an la durée requise de cohabitation. Alors, ne prolongeons pas par des sinuosités peut-être habiles, mais légèrement factices...

**M. Raymond Forni, président de la commission.** C'est vrai !

**M. Alain Richard.** ... les débats de cette assemblée. Il n'y a pas de doute.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Grammaticalement — je m'excuse de le dire, n'ayant aucune compétence en la matière — la formule du Gouvernement est parfaite.

**M. Roland Dumas.** Oui, car il y a une virgule après les mots : « ou personne à charge » !

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Chaque terme étant au singulier, « qui vivait » peut être au singulier ou au pluriel. L'un et l'autre se dit ou se disent, comme l'indiquent tous les manuels. (Sourires.)

**M. Pascal Clément.** J'y ai pensé !

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** A partir de là, notre texte est parfaitement clair. Ce débat n'était cependant pas inutile, le rapporteur vient de le dire, puisqu'il a permis de préciser qu'il s'agit effectivement d'ascendant ou de descendant qui vivait avec le locataire.

A la limite, la formule proposée par M. Clément est dangereuse car « à la condition qu'ils aient vécu », c'est du passé. Les intéressés pourraient donc avoir vécu avec le titulaire du bail, être ensuite allés vivre ailleurs, et revendiquer cependant le droit au transfert du bail.

**M. Pierre Forgues.** Très bien !

**M. Pascal Clément.** Je le reconnais !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Emmanuel Aubert.

**M. Emmanuel Aubert.** Ce débat était très intéressant. M. le rapporteur a reconnu qu'il avait peut-être répondu un peu rapidement...

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** *Errare humanum est !*

**M. Emmanuel Aubert.** ... et, personnellement, j'étais persuadé que le texte du Gouvernement était meilleur que celui de l'amendement de M. Clément. Mais je souhaiterais que M. Alain Richard ne prétende pas que nous compliquons les choses, alors qu'il y avait eu une interprétation, disons un peu délicate, de M. le rapporteur, dont nous ne lui faisons pas grief puisqu'il l'a reconnu très aimablement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Clément.

**M. Pascal Clément.** La rédaction du projet est très élégante, mais les beaux textes souffrent parfois de certaines ambiguïtés sur le plan de la compréhension. Pour ma part, j'ai préféré alourdir le texte.

Vous m'avez fait observer très justement, monsieur le ministre, que le temps employé trahissait ma pensée et je vous en donne acte. Mais je ferai observer à M. Alain Richard que cela n'a rien à voir avec le délai de cohabitation. Ce qui importait, c'était de préciser que toutes les personnes citées au deuxième alinéa de l'article 7 doivent avoir cohabité avec le titulaire du bail pendant un certain temps. Il n'était pas inutile d'entrer dans ces détails, car il s'agit, en fait, d'un problème de fond que, grâce à cette discussion, nous avons réglé.

**M. Michel Sapin.** Rendons hommage aux grammairiens !

**Mme la présidente.** Monsieur Clément, retirez-vous votre amendement ?

**M. Pascal Clément.** J'aurais préféré qu'on emploie le pluriel, madame la présidente, mais soit, je le retire. Les débats permettront d'interpréter correctement le texte, et il est clair que l'obligation vaudra pour l'ensemble des personnes visées.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 402 est retiré.

Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 12 et 150.

L'amendement n° 12 est présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Clément ; l'amendement n° 150 est présenté par M. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« A la fin du deuxième alinéa de l'article 7, substituer aux mots : « 6 mois » les mots : « un an ».

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 12.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Je me suis expliqué tout à l'heure sur cet amendement.

Il s'agit de prévenir les cas où il pourrait y avoir tentative de tourner la loi.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Clément, pour défendre l'amendement n° 150.

**M. Pascal Clément.** Il s'agit effectivement de porter le délai de six mois à un an pour éviter certains abus que l'on a constatés dans l'application de la loi de 1948. Sentant sa mort prochaine, tout le monde se précipitait chez le grand-père titulaire d'un bail pour y vivre six mois.

On évitera ainsi plus facilement une certaine hérédité du droit de location.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement était plutôt favorable à une période de six mois. Toutefois, s'il se dégage une large majorité pour le fixer à un an, il s'y ralliera, bien qu'il considère que ce délai est un peu long. Mais ce n'est pas dramatique.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jans.

**M. Parfait Jans.** Nous sommes favorables au délai de six mois proposé par le Gouvernement. Nous ne sommes pas de ceux qui prêtent obligatoirement de mauvaises intentions aux locataires. Il peut y avoir quelques cas où l'on tente de tourner la loi mais, en général, les locataires sont très respectueux des textes, et un délai de six mois est, à notre avis, bien suffisant.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Gérard Gouzes.

**M. Gérard Gouzes.** Un an me paraît tout de même une durée un peu longue. On peut, par exemple, songer aux jeunes qui reviennent du service militaire et qui résident chez leur père ou leur mère pendant quelques mois. Ce texte pourrait les empêcher de reprendre le bail. Mais, puisque l'ensemble de mes collègues semblent se rallier au délai d'un an, je ferai contre mauvaise fortune bon cœur et je m'y rallierai également.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Alain Richard.

**M. Alain Richard.** Après le dernier mot de M. Gouzes, je n'ai plus rien à dire !

**Mme la présidente.** Je mets aux voix le texte commun des amendements n° 12 et 150.

**M. Parfait Jans.** Le groupe communiste vote contre !  
(Ce texte est adopté.)

**Mme la présidente.** M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Sapin ont présenté un amendement n° 13 ainsi rédigé :

« Après le deuxième alinéa de l'article 7, insérer le nouvel alinéa suivant :

« Il peut également être transféré au concubin sans autorisation du bailleur, lorsqu'intervient la fin de la vie commune. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Cet amendement prévoit, indépendamment des cas visés précédemment, le transfert du contrat au concubin, sans autorisation du bailleur, en fin de vie commune, c'est-à-dire également en cas de séparation.

**Mme la présidente.** 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.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Sapin.

**M. Michel Sapin.** Je veux insister sur l'importance de cet amendement.

A l'alinéa précédent, nous avons examiné le cas du décès du titulaire du bail et nous avons décidé que le concubin pourrait bénéficier du contrat de location — cela vaut *a fortiori* pour le conjoint. Le présent amendement vise les cas de séparation lorsque celle-ci intervient pour une cause autre que le décès.

S'il s'agit de personnes mariées, il n'y a aucun problème : lorsqu'il prononce le jugement de divorce, le juge prévoit explicitement auquel des deux conjoints revient le droit d'habiter le logement précédemment occupé par les deux. Il en va différemment en cas de concubinage. Nous connaissons tous, dans nos circonscriptions, des personnes qui se trouvent dans une situation particulièrement difficile parce qu'elles ont été abandonnées par leur concubin alors qu'elles n'étaient pas titulaires du contrat de location. C'est pour tenir compte de cas de ce genre — ce que ne faisait pas le projet initial — que nous avons déposé l'amendement n° 13.

Cet amendement, je tiens à le souligner, a une portée certaine et concerne un nombre non négligeable de Françaises et de Français.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Roland Dumas.

**M. Roland Dumas.** J'appelle l'attention de M. le rapporteur sur la rédaction de son amendement.

Il est écrit, en effet : « Il peut également être transféré au concubin sans autorisation du bailleur, lorsqu'intervient la fin de la vie commune ». Or je crains que cette rédaction n'implique *a contrario* que pour l'alinéa précédent, aux termes duquel le contrat de location est transféré, en cas de décès du locataire, à l'ascendant, descendant, concubin ou personne à charge, il faille l'autorisation du bailleur.

Aussi, puisque le transfert en question va de soi, je suggère d'améliorer le texte en supprimant purement et simplement les mots : « sans autorisation du bailleur ».

**Mme la présidente.** La parole est à M. le président de la commission.

**M. Raymond Forni, président de la commission.** La remarque de M. Roland Dumas est effectivement judicieuse. Les mots « sans autorisation du bailleur » peuvent prêter à confusion et donner lieu à une interprétation *a contrario* de l'alinéa précédent. Il serait donc bon que l'Assemblée adopte, bien que la commission ne se soit pas prononcée sur ce point, la modification proposée par M. Roland Dumas.

**Mme la présidente.** Vous proposez donc de modifier l'amendement n° 13 en supprimant les mots : « sans autorisation du bailleur » ?

**M. Raymond Forni, président de la commission.** Oui !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Missoffe.

**Mme Hélène Missoffe.** Je comprends mal.

Comme mon collègue, j'ai souvent à connaître dans ma circonscription du cas de personnes que je croyais légalement mariées depuis vingt ans et dont on s'aperçoit au moment du décès de l'une d'entre elles qu'elles ne l'étaient pas. A l'alinéa précédent, nous avons décidé qu'il faudrait avoir vécu un an avec le locataire pour pouvoir bénéficier du droit au bail. Comment deux concubins séparés pourront-ils remplir cette condition, alors que l'un d'eux a quitté le domicile conjugal, si j'ose dire ?

**M. Roland Dumas.** Il s'agit ici de l'interruption de la vie commune, madame !

**Mme la présidente.** La parole est à M. le président de la commission.

**M. Raymond Forni, président de la commission.** Il me semble, madame Missoffe, que vous commettez une petite confusion.

L'alinéa que nous avons examiné tout à l'heure vise le cas de décès d'un locataire qui vit avec un concubin, ou avec un ascendant, un descendant ou une personne à charge. Nous ne sommes plus du tout dans cette hypothèse, mais dans celle d'un concubinage qui se termine par la séparation des parties.

En cas de désaccord, on peut dans un premier temps faire chambre à part. Cela ne dure en général pas très longtemps, et l'une des deux parties finit par quitter le domicile commun. Nous pensons que, lorsque la séparation intervient entre un homme et une femme qui vivaient maritalement depuis un certain temps et dont l'union avait un caractère notoire et public, le concubin doit être protégé au cas où le titulaire du bail quitterait le domicile dont il avait la jouissance en vertu du contrat signé avec le propriétaire.

Tel est l'objet de l'amendement n° 13 qui vise une situation différente de celle que nous avons envisagée précédemment concernant le décès, même si une séparation traduit en quelque sorte le décès de l'amour que se portaient deux personnes.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Alain Richard.

**M. Alain Richard.** Je crois discerner un autre élément dans l'observation de Mme Missoffe : faut-il, dans le cas où il y a transfert du bail après séparation de concubins, vérifier l'existence d'un délai minimum de vie commune, comme on le fait, par exemple, pour le descendant bénéficiaire du transfert après le décès ?

Il me paraît plus difficile d'inscrire un délai rigide dans la loi, ne serait-ce que parce que le début du concubinage, si l'on peut le situer dans la vie intime, n'est pas un fait public et prouvable. Les juges auront à apprécier si la période d'union

a été suffisante pour légitimer le transfert du bail. Ils le feront en se souvenant qu'à l'alinéa précédent une durée d'un an est prévue. Mais il n'y aurait pas grand sens à fixer pour un concubinage une durée minimale d'un an que personne ne pourrait prouver.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Emmanuel Aubert.

**M. Emmanuel Aubert.** M. Alain Richard a raison. Il est difficile de fixer un délai. Cet amendement risque cependant de permettre des abus si la nature du concubinage n'est pas précisée. Nous avons retenu tout à l'heure la notion de concubinage notoire. Je pense qu'il conviendrait là aussi de s'y référer, sinon on peut très bien concevoir qu'un locataire fasse vivre quelqu'un avec lui pendant un ou deux mois de façon à lui procurer un droit de suite en ce qui concerne le bail.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Roland Dumas.

**M. Roland Dumas.** Juste un mot, madame la présidente, pour tenter de conclure sur ce point.

La loi a prévu le transfert du droit au bail en ce qui concerne les époux. Nous élargissons simplement cette possibilité au concubinage. Dans ce cas particulier, j'appelle votre attention, mon cher collègue, sur le fait que la jurisprudence a distingué le concubinage de la liaison passagère, ce qui vous donne toute assurance.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 13, compte tenu de la modification apportée par la commission et tendant à supprimer les mots : « sans autorisation du bailleur ». (L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 7, modifié par les amendements adoptés.

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

#### Article 8.

**Mme la présidente.** Art. 8. — Tout congé doit être donné avec un préavis de trois mois, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par acte d'huissier de justice.

« Toutefois, en cas de perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur en observant un délai de préavis réduit à un mois.

« Lorsque le congé est donné par le bailleur dans les conditions prévues à l'alinéa 2 de l'article 5, il doit indiquer, sous peine de nullité, le lien de parenté, le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise.

« Lorsque le délai de préavis expire dans le courant d'un mois, le contrat produit effet jusqu'au dernier jour de ce mois. La délivrance du congé par le bailleur dans les conditions prévues à l'alinéa 2 de l'article 5 ne fait pas obstacle à la prorogation des effets du contrat, par accord exprès entre les parties, pour une période déterminée inférieure à un an.

« Si le logement est reloué pendant la durée du délai-congé, le locataire n'est plus redevable du loyer à compter de la date d'effet de la nouvelle location. »

MM. Tiberi, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Emmanuel Aubert, Charié, Foyer, Gissinger, Lancien, Charles, Guichard, Krieg, Lauriol, Messmer, Sauvaigo, Séguin et Toubon ont présenté un amendement n° 346 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du premier alinéa de l'article 8 :

« Tout congé doit être adressé avec un préavis de trois mois par le locataire ou de six mois par le bailleur, ces délais partant du premier jour du mois suivant, par lettre recommandée... » (le reste sans changement).

La parole est à M. Tiberi.

**M. Jean Tiberi.** Lorsque le congé est donné par le propriétaire bailleur, il est normal que le délai de préavis soit double pour permettre au locataire de prendre toutes dispositions en vue de son relogement.

Notre amendement tient donc compte des nécessités pratiques.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Le seul problème qu'a posé cet amendement à la commission est qu'il institue un double délai...

**M. Raymond Forni, président de la commission.** Une double vitesse !

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Je voulais éviter de me répéter ! (Sourires.)

Cet amendement, disais-je, institue un double délai de préavis, alors que l'usage a consacré le préavis de trois mois.

C'est cet argument qui nous a conduits à rejeter une proposition qui, par ailleurs, est généreuse.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Généreuse est le mot. Nous aurions souhaité maintenir l'équilibre entre les parties comme on nous y invite régulièrement. C'est pourquoi nous n'étions pas favorables à l'amendement n° 346. Mais je ne pourrais pas repousser indéfiniment la générosité si elle se faisait trop pressante.

**M. Parfait Jans.** Absolument !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Tiberi.

**M. Jean Tiberi.** Je remercie M. le ministre de son intervention.

Il est vrai qu'il faut trouver un équilibre. Mais celui-ci ne découle pas toujours du droit et M. le ministre le sait bien. Il doit être apprécié en fonction des situations de fait. Or notre sentiment — nous pouvons nous tromper — est que le propriétaire se trouve, matériellement, dans une situation différente de celle du locataire. Notre proposition est, apparemment, favorable à ce dernier mais, dans notre esprit, elle vise à trouver un équilibre entre propriétaire et locataire.

On nous accuse parfois de trop vouloir défendre les propriétaires. Lorsqu'ils sont de bonne foi, nous n'avons pas à en rougir. Il s'agit là de trouver une solution d'équilibre. Nous ne nous battons pas plus, mais nous pensons que c'est le bon sens.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 346. (L'amendement n'est pas adopté.)

**Mme la présidente.** M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Tiberi ont présenté un amendement n° 14 ainsi rédigé :

« I. — Dans le premier et le troisième alinéa de l'article 8, substituer au mot : « donné », le mot : « adressé ».

« II. — Dans le deuxième alinéa de cet article, substituer aux mots : « donner congé », les mots : « adresser son congé ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Par cet amendement, nous précisons que le congé doit être « adressé » avec un préavis, et non pas simplement « donné », ce qui est une garantie supplémentaire.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 14. (L'amendement est adopté.)

**Mme la présidente.** Je suis saisi de deux amendements identiques n° 15 et 151.

L'amendement n° 15 est présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Clément ; l'amendement n° 151 est présenté par MM. Clément, Charles Milton, Michel d'Ornano et Claude Wolff.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« I. — Dans le premier alinéa de l'article 8, après les mots : « avec un préavis de trois mois », insérer les mots : « partant du premier jour du mois suivant ».

« II. — En conséquence, supprimer la première phrase du quatrième alinéa de cet article.

Sur l'amendement n° 15, je suis saisi d'un sous-amendement n° 437 présenté par Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste, et ainsi rédigé :

« Supprimer le paragraphe II de l'amendement n° 15 »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 15.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Cet amendement fixe au premier jour du mois suivant la date à laquelle part le délai du préavis afin que le contrat produise effet jusqu'au dernier jour du troisième mois. Cela correspond aux habitudes et simplifie donc les choses.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Clément, pour soutenir l'amendement n° 151.

**M. Pascal Clément.** Le rapporteur ayant repris mon amendement, cela m'empêche d'avoir la vanité, fort rare ce soir, de voir l'un de mes amendements passer ! (*Protestations sur les bancs des socialistes.*)

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n° 15 et 151 ?

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

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Horvath, pour soutenir le sous-amendement n° 437.

**Mme Colette Goeuriot.** Nous le retirons.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 437 est retiré.

Je mets aux voix le texte commun des amendements n° 15 et 151.

(Ce texte est adopté.)

**Mme la présidente.** Mme Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, a présenté un amendement n° 239 ainsi rédigé :

« Au début du deuxième alinéa de l'article 8, après les mots : « en cas de », insérer les mots : « mutation ou de ».

La parole est à Mme Frachon, rapporteur pour avis.

**Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis.** Pour ne pas entraver la mobilité professionnelle, il a semblé à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales qu'il convenait de réduire à un mois le délai de préavis du locataire, non seulement en cas de perte d'emploi mais aussi en cas de changement de lieu de travail.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

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

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 239.

(L'amendement est adopté.)

**Mme la présidente.** MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff ont présenté un amendement n° 403 ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 8, après les mots : « en cas de perte d'emploi », insérer les mots : « ne provenant pas d'une démission ».

La parole est à M. Clément.

**M. Pascal Clément.** Par cet amendement, nous souhaitons distinguer entre la perte d'emploi qui est le fait d'un licenciement et celle qui résulte d'une démission.

Autant je comprends le souci de la commission et du Gouvernement de protéger le locataire qui perd son emploi, autant je ne comprendrais pas que l'on fasse bénéficier des mêmes avantages celui qui le quitte volontairement. S'il démissionne, en effet, c'est parce qu'il en a trouvé un meilleur.

On m'objectera que l'on peut être forcé à démissionner, et la jurisprudence abonde sur ce sujet. Mais une démission forcée fait en général l'objet d'une compensation financière sans laquelle elle n'interviendrait pas.

Le démissionnaire ne constitue donc pas, comme le chômeur, un cas social grave et inquiétant, et je pense que le propriétaire n'a pas à faire les frais d'un changement dans le déroulement de carrière du locataire.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Raymond Forni, président de la commission.** J'ai craint que M. Clément ne demande à l'Assemblée de décider que le propriétaire serait en quelque sorte partie jointe au procès devant le conseil des prud'hommes ! Il n'est pas allé jusque-là. Il propose simplement d'indiquer que la perte d'emploi donnant droit au délai réduit de préavis ne pourra provenir d'une démission.

Des démissions cachent parfois des licenciements, vous le savez mieux que moi, monsieur Clément.

Sans doute, des démissions peuvent-elles être justifiées par le fait que l'on a trouvé un emploi qui présente plus d'intérêt à la fois sur le plan professionnel et sur le plan financier. Mais dans la période suffisamment difficile que traversent nombre de Français, j'imagine mal que certains puissent invoquer une perte d'emploi pour quitter plus rapidement un logement et aller on ne sait où pour faire on ne sait quoi.

Très franchement, monsieur Clément, je pense que votre amendement n'a aucune justification si ce n'est, peut-être, de compter les interventions de l'opposition, que je trouve pour ma part fort intéressantes. A ce propos, je ferai observer que, contrairement à ce que vous avez dit il y a quelques instants, de nombreux amendements de l'opposition ont été acceptés par l'Assemblée, et si l'on faisait le compte, je me demande si l'on ne s'apercevrait pas qu'au regard du droit d'amendement, votre statut est plus avantageux que lorsque vous étiez dans la majorité !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Clément.

**M. Pascal Clément.** Je n'entrerai pas dans la comptabilité à laquelle M. Forni fait allusion !

Cela dit, je ne suis absolument pas d'accord avec lui sur le fond. Que l'on fasse du misérabilisme à propos du chômage, soit ! Mais que l'on dise que tout homme qui donne sa démission n'a malheureusement pas pu faire autrement, car le but de sa vie est de rester dans la même entreprise, non ! Il ne faut pas exagérer.

Quand on démissionne de son entreprise, c'est aussi parce que l'on a envie d'exercer des responsabilités supplémentaires, de connaître un poste nouveau, une entreprise nouvelle. Alors, que l'Assemblée s'apitoie, à juste titre, sur le chômeur, mais non pas sur celui qui a décidé de démissionner. Il peut s'agir, c'est vrai, d'une démission forcée. Mais, dans ce cas, il y a à la clé, vous le savez, un chèque de l'entreprise.

Vous prétendez, monsieur Forni, que mon amendement n'a aucune justification. Je vais en donner une. Quelqu'un qui change d'emploi — on voit que cela ne vous est jamais arrivé — et de ville, et qui doit déménager, subit fatalement une redondance de loyers sur au moins trois mois. Or vous allez donner des facilités aux démissionnaires aux frais du propriétaire !

Prenons un exemple concret. Un locataire occupe trois mois un appartement. Il part en province, où il occupe un autre appartement. Sa famille ne peut le suivre, car il est, pendant trois mois, tributaire du bail précédent. Vous allez donc empêcher cet homme de payer deux loyers. C'est bien de protéger le démissionnaire qui a une promotion, qui change de ville ou qui change d'emploi, mais ce n'est plus du social, c'est un parti pris contre les propriétaires, lesquels feront les frais de l'opération.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** J'observerai simplement que le projet parle de « perte d'emploi » et non d'« abandon d'emploi » ou de « changement d'emploi ». Si tel avait été le cas, monsieur Clément, j'aurais compris votre préoccupation. L'expression « abandon d'emploi » aurait effectivement visé une démission. Mais quand vous perdez quelque chose, vous ne l'avez pas jeté vous-même.

**M. Guy Ducloné.** Très bien !

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 403. (L'amendement n'est pas adopté.)

**Mme la présidente.** Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement n° 438 ainsi rédigé :

« Compléter le troisième alinéa de l'article 8 par la nouvelle phrase suivante :

« Dans ce cas, le délai de préavis est porté à six mois. »

La parole est à Mme Goeuriot.

**Mme Colette Goeuriot.** Le locataire contre lequel s'exerce le droit de reprise du bailleur doit avoir le temps de faire face à une situation imprévisible.

L'exercice du droit de reprise crée une situation exceptionnelle au cours de la durée d'un bail et ses conséquences sont très graves pour le locataire, qui ne pouvait prévoir que celui-ci serait exercé. Il nous semble donc nécessaire d'allonger de façon sensible le délai à l'issue duquel il sera tenu de quitter les lieux.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** La commission s'est déjà prononcée sur cette question précédemment. Elle maintient son argumentation sur l'unité du délai de préavis.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Un amendement a été déposé par le Gouvernement sur le droit de reprise à l'article 6 bis.

Mais le préavis de trois mois ayant été accepté par les bailleurs et les locataires dans le cadre des accords Delmon, on peut s'y tenir.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Gérard Gouzes.

**M. Gérard Gouzes.** La situation évoquée par Mme Goeriot pose un réel problème. Mais je lui rappelle que des dispositions du code civil, notamment l'article 1244, répondent à la préoccupation qu'elle a exprimée.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 438. (L'amendement n'est pas adopté.)

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n° 281 et 16, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 281, présenté par M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le dernier alinéa de l'article 8 :

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

L'amendement n° 16, présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Sapin, est ainsi libellé :

« I. — Rédiger ainsi le début du dernier alinéa de l'article 8 :

« Si le logement fait l'objet d'une nouvelle location pendant la durée du délai de préavis, le locataire... (le reste sans changement). »

« II. — En conséquence, après les mots : « date d'effet de », substituer au mot : « la », le mot : « cette ».

La parole est à M. Malandain, rapporteur pour avis, pour soutenir l'amendement n° 281.

**M. Guy Malandain, rapporteur pour avis.** L'amendement n° 281 tend à préciser les charges effectives du locataire en cas de congé, selon que c'est lui qui a donné congé à son bailleur ou que c'est le bailleur qui lui a donné congé.

Le locataire serait redevable du loyer et des charges pendant toute la durée du préavis si c'est lui qui a donné congé, sauf si, après son départ, le logement est à nouveau loué, mais il ne serait redevable du loyer que pendant le temps où il a effectivement occupé le logement si c'est le bailleur qui lui a donné congé.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Je retire l'amendement n° 16 au profit de l'amendement n° 281.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 16 est retiré. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 281 ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement n'avait pas de préférence particulière entre les amendements n° 16 et 281 ; il accepte donc l'amendement n° 281.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 281. (L'amendement est adopté.)

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 8, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 8, ainsi modifié, est adopté.)

**Mme la présidente.** La suite de la discussion est renvoyée à une prochaine séance.

— 2 —

#### DEPOT D'UN PROJET DE LOI

**Mme la présidente.** J'ai reçu de M. le Premier ministre un projet de loi complétant le code électoral et relatif à l'élection des membres du conseil général de Saint-Pierre-et-Miquelon.

Le projet de loi sera imprimé sous le numéro 690, distribué et renvoyé à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

— 3 —

#### ORDRE DU JOUR

**Mme la présidente.** Jeudi 14 janvier 1982, à quinze heures, première séance publique :

Discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi n° 687 autorisant le Gouvernement, par application de l'article 38 de la Constitution, à promouvoir les réformes nécessitées par la situation en Nouvelle-Calédonie (rapport n° 689 de M. Michel Suchod, au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République).

A vingt et une heures trente, deuxième séance publique : Suite de l'ordre du jour de la première séance.

La séance est levée.

(La séance est levée à vingt-trois heures cinquante-cinq.)

Le Directeur du service du compte rendu sténographique de l'Assemblée nationale,

LOUIS JEAN.

#### Nomination de rapporteurs.

**M. Roland Renard** a été nommé rapporteur de la commission spéciale chargée d'examiner le projet de loi portant modification de certaines dispositions du titre 1<sup>er</sup> du livre V<sup>e</sup> du code du travail relatives aux conseils de prud'hommes (n° 686).

Commission spéciale chargée d'examiner le projet de loi portant modification de certaines dispositions du titre 1<sup>er</sup> du livre V<sup>e</sup> du code du travail relatives aux conseils de prud'hommes (n° 686).

#### I. — NOMINATION DE MEMBRES

(Application de l'article 33, alinéa 2, du règlement)

Au début de sa séance du mercredi 13 janvier 1982, la commission spéciale a décidé de s'adjoindre pour compléter son effectif :

MM. Sergheraert (Maurice) et Zeller (Adrien), députés n'appartenant à aucun groupe.

#### II. — NOMINATION DU BUREAU

Dans sa séance du mercredi 13 janvier 1982, la commission spéciale a nommé :

Président : M. Michel Coffineau.

Vice-présidents : Mme Denise Cacheux et M. Emile Jourdan.

Secrétaires : MM. Guy Bèche et Charles Metzinger.

Rapporteur : M. Roland Renard.

Le présent numéro comporte le compte rendu intégral  
des deux séances du mercredi 13 janvier 1982.

1<sup>re</sup> séance : page 49 ; 2<sup>e</sup> séance : page 77.

#### ABONNEMENTS

ÉDITIONS		FRANCE et Outre-mer.	ÉTRANGER	DIRECTION, RÉDACTION ET ADMINISTRATION 26, rue Desaix, 75727 Paris CEDEX 15
Codes.	Titres.	Francs.	Francs.	
<b>Assemblée nationale :</b>				
	Débats :			
03	Compte rendu.....	72	300	Téléphone ..... } Renseignements : 575-62-31
33	Questions .....	72	300	
07	Documents .....	390	720	TELEX ..... 201176 F DIRJO - PARIS
<b>Sénat :</b>				
05	Débats .....	84	204	
09	Documents .....	390	696	

N'effectuer aucun règlement avant d'avoir reçu une facture. — En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande.

Pour expédition par voie aérienne, outre-mer et à l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination.

Prix du numéro : **1,50 F.** (Fascicule de un ou plusieurs cahiers pour chaque journée de débats ; celle-ci pouvant comporter une ou plusieurs séances.)

