

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

7^e Législature

DEUXIEME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1981-1982

(17^e SEANCE)

COMPTE RENDU INTEGRAL

3^e Séance du Mercredi 20 Janvier 1982.

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE MME MARIE JACQ

1. — Nomination d'un secrétaire de l'Assemblée nationale (p. 294).
2. — Droits et obligations des locataires et des bailleurs. — Suite de la discussion d'un projet de loi (p. 294).

Article 9 (p. 294).

Amendement n° 17 corrigé de la commission des lois : MM. Jean-Marie Bockel, rapporteur de la commission des lois ; Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. — Adoption.

Amendement n° 18 de la commission des lois, avec le sous-amendement n° 282 de la commission de la production : MM. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production ; le rapporteur, le ministre, Combasteil. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Amendement n° 439 de Mme Horvath ; amendements identiques n° 19 de la commission des lois et 152 corrigé de M. Clément : M. Combasteil. — Retrait de l'amendement n° 439.

MM. le rapporteur, Hamel, le ministre. — Adoption du texte commun des amendements n° 19 et 152 corrigé.

Amendement n° 414 de M. Tiberi : MM. Tiberi, le rapporteur, le ministre. — Retrait.

Amendements n° 419 de M. Claude Wolff et 240 de la commission des affaires culturelles : M. Hamel, Mmc Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles ; MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet de l'amendement n° 419 ; adoption de l'amendement n° 240.

Amendement n° 153 de M. Claude Wolff : M. Clément.

Amendement n° 154 corrigé de M. Clément : MM. Clément, le rapporteur, le ministre. — Rejet des amendements n° 153 et 154 corrigé.

Amendements n° 20 de la commission des lois, 155 de M. Clément et 241 de la commission des affaires culturelles : MM. le rapporteur, Clément, Mme Frachon, rapporteur pour avis ; MM. le ministre, Alain Richard. — Rejet des amendements n° 20 et 155 ; adoption de l'amendement n° 241.

Amendements n° 21 de la commission des lois et 413 de M. Tiberi : MM. le rapporteur, Tiberi. — Retrait de l'amendement n° 413.

M. le ministre. — Adoption de l'amendement n° 21.

Adoption de l'article 9 modifié.

Article 10 (p. 297).

Amendement n° 22 rectifié de la commission des lois, avec le sous-amendement n° 481 de Mme Horvath, et amendement n° 563 du Gouvernement : MM. le rapporteur, le ministre, Le Meur. — Retrait du sous-amendement n° 481.

MM. Combasteil, le rapporteur. — Rejet de l'amendement n° 22 rectifié ; adoption de l'amendement n° 563.

Amendement n° 23 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 24 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre, Malandain, rapporteur pour avis. — Rejet.

Amendement n° 212 de la commission des affaires culturelles : Mme Frachon, rapporteur pour avis ; MM. le rapporteur, le ministre, Clément. — Adoption.

Amendement n° 243 de la commission des affaires culturelles : Mme Frachon, rapporteur pour avis ; MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption de l'amendement corrigé.

Amendement n° 480 de Mme Horvath : MM. Combasteil, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Adoption de l'article 10 modifié.

Article 11 (p. 298).

Amendement de suppression n° 404 de M. Clément : MM. Clément, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 25, deuxième correction, de la commission des lois, avec le sous-amendement n° 347 de M. Tiberi : MM. le rapporteur, le ministre, Tiberi, Le Meur. — Rejet du sous-amendement ; adoption de l'amendement.

Amendements n° 441 de Mme Horvath et 283 de la commission de la production, avec le sous-amendement n° 555 du Gouvernement : MM. Combasteil, Malandain, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre. — Adoption de l'amendement n° 441 rectifié, du sous-amendement n° 555 et de l'amendement n° 283 modifié.

Amendement n° 244 de la commission des affaires culturelles : Mme Frachon, rapporteur pour avis ; MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Adoption de l'article 11 modifié.

Article 12 (p. 300).

Amendement n° 442 de Mme Horvath : MM. Combasteil, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 28 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 245 de la commission des affaires culturelles : Mme Frachon, rapporteur pour avis ; MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 27, deuxième correction, de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 443 de Mme Horvath : Mme Horvath, MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Adoption de l'article 12 modifié.

Article 13 (p. 301).

M. Ducloné.

Amendement n° 156 de M. Claude Wolff : MM. Clément, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 444 de Mme Horvath : Mme Horvath, MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 445 de Mme Horvath : Mme Horvath, MM. le rapporteur, Malandain, rapporteur pour avis ; le ministre, Ducloux. — Retrait.

Amendements n° 348 corrigé de M. Tiberi et 28 corrigé de la commission des lois : MM. Tiberi, le rapporteur, le ministre. — Retrait de l'amendement n° 348 corrigé.

Adoption de l'amendement n° 28 corrigé.

Amendement n° 405 de M. Clément : MM. Clément, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 349 de M. Tiberi : MM. Tiberi, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 415 de Mme Missoffe : Mme Missoffe. — Retrait.

Amendement n° 350 de M. Tiberi : MM. Tiberi, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 157 corrigé de M. Clément : MM. Clément, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendements n° 320 de M. Krieg et 446 de Mme Horvath, avec le sous-amendement n° 556 du Gouvernement : Mme Horvath, MM. Tiberi, le rapporteur, le ministre. — Retrait au sous-amendement n° 556.

Rejet de l'amendement n° 320 ; adoption de l'amendement n° 446. Adoption de l'article 13 modifié.

Article 14 (p. 305).

M. le ministre. — Réserve de l'article jusqu'au vote de l'amendement n° 495 du Gouvernement qui tend à insérer un article additionnel après l'article 14.

Après l'article 14 (p. 306).

Amendement n° 495 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur.

Sous-amendements n° 564 et 565 de M. Clément. — Ces sous-amendements ne sont pas soutenus.

Sous-amendement n° 551 de M. Le Meur : MM. Combastell, le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Sous-amendement n° 566 de M. Clément : MM. Clément, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Sous-amendement n° 552 de M. Le Meur : MM. Combastell, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Adoption de l'amendement n° 495 modifié.

Article 14 (précédemment réservé) (p. 307).

M. Tiberi.

Amendement n° 447 de Mme Horvath : MM. Combastell, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 448 de Mme Horvath : MM. Combastell, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 29 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 449 de Mme Horvath : MM. Combastell, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 450 de Mme Horvath : MM. Combastell, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendements n° 491 du Gouvernement, 30 de la commission des lois et 406 de M. Clément : MM. le ministre, le rapporteur, Clément. — Retrait de l'amendement n° 406.

Adoption de l'amendement n° 491 ; l'amendement n° 30 n'a plus d'objet.

Amendement n° 494 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Les amendements n° 31 de la commission des lois, 284 et 285 de la commission de la production, 32 de la commission des lois, 158 de M. Claude Wolff, 33 de la commission des lois, 159 de M. Clément, 34 de la commission des lois, 160, 161, 407 et 162 de M. Clément n'ont plus d'objet.

Adoption de l'article 14 modifié.

Après l'article 14 (suite) (p. 369).

Amendement n° 246 de la commission des affaires culturelles : M. Frachon, rapporteur pour avis ; MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 351 de M. Tiberi : MM. Tiberi, le rapporteur, le ministre, Clément, Alain Richard, Robert Galley, Oehler. — Rejet par scrutin.

Amendement n° 451 de Mme Horvath : M. Combastell. — Retrait.

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

3. — Ordre du jour (p. 311).

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 —

NOMINATION D'UN SECRETAIRE DE L'ASSEMBLEE NATIONALE

Mme la présidente. L'ordre du jour appelle la nomination d'un secrétaire de l'Assemblée nationale.

Je n'ai reçu qu'une seule candidature, qui a été affichée, celle de M. Henri Michel.

En conséquence, je proclame M. Henri Michel, secrétaire de l'Assemblée nationale. (Applaudissements.)

— 2 —

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).

Le mercredi 13 janvier, l'Assemblée a abordé la discussion des articles et s'est arrêtée à l'article 9.

Article 9.

Mme la présidente. « Art. 9. — Le locataire est obligé principalement :

- « — de payer le loyer et les charges aux termes convenus ;
- « — de jouir paisiblement de son logement ;
- « — de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ou celle des personnes qu'il y a introduites ;
- « — de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et les menues réparations, sauf si elles sont occasionnées, par vétusté, cas fortuit ou force majeure et de répondre, en particulier, de l'ensemble des réparations locatives définies par décret ;
- « — de ne pas transformer sans l'assentiment exprès du bailleur les locaux et équipements loués, le bailleur pouvant, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des lieux à son départ ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation à raison des frais engagés ;
- « — de ne pas s'opposer à la réalisation en cours de bail de réparations à la charge du bailleur qui sont urgentes et ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, et M. Sapin ont présenté un amendement, n° 17 enregistré, ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 9, substituer aux mots : « le loyer et les charges », les mots : « le loyer et les charges dûment justifiées ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet article 9 vise les obligations du locataire, au premier rang desquelles figure le paiement du loyer et des charges aux termes convenus. Nous avons jugé utile de préciser qu'il s'agit des charges « dûment justifiées », ce qui pose évidemment le problème — traité à l'article 14 — de la bonne justification de ces charges.

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

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

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 17 corrigé.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement, n° 18, ainsi rédigé :

« Compléter le deuxième alinéa de l'article 9 par la nouvelle phrase suivante :

« Le paiement par fractions mensuelles sera de droit dès l'instant où le locataire en aura fait la demande ; »

Sur cet amendement, M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges, a présenté un sous-amendement n° 282 ainsi rédigé :

« Dans l'amendement n° 18, substituer aux mots : « par fractions mensuelles », le mot : « mensuel ».

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 18.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je suggère que M. Malandain présente à la fois l'amendement n° 18 et le sous-amendement n° 282, de façon à éviter une double explication.

Mme la présidente. La parole est M. le rapporteur pour avis.

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. L'amendement n° 18 et le sous-amendement n° 282 ont pour but d'instituer la possibilité pour le locataire de s'acquitter mensuellement du loyer et des charges.

L'amendement n° 18, présenté par la commission des lois, parle de « paiement par fractions mensuelles ». Nous avons pensé que l'expression « paiement mensuel », qui a le même sens, éviterait toute interprétation erronée du terme « fraction ».

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 282 ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Avis favorable !

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Avis favorable sur l'amendement et le sous-amendement !

Mme la présidente. La parole est à M. Combastell.

M. Jean Combastell. L'amendement n° 18 avait été présenté par M. Le Meur devant la commission. Nous nous réjouissons que celle-ci l'ait adopté, car le paiement mensuel est effectivement plus avantageux pour les locataires et évite des avances considérables.

Mme la présidente. Je mets aux voix le sous-amendement n° 282.

(Le sous-amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 18, modifié par le sous-amendement n° 282.

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

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements, n° 439, 19 et 152 corrigé, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 439, présenté par Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Le Meur et les membres du groupe communiste, est ainsi libellé :

« Après les mots : « la jouissance exclusive, » rédiger ainsi la fin du quatrième alinéa de l'article 9 : « à charge pour le bailleur de fournir la preuve qu'elles sont le fait du locataire ou des personnes qu'il y a introduites ; » .

Les deux amendements suivants, n° 19 et 152 corrigé, sont identiques.

L'amendement n° 19 est présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Clément ; l'amendement n° 152 corrigé est présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano, Claude Wolff, Mesmin et Mme Louise Moreau.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« A la fin du quatrième alinéa de l'article 9, substituer aux mots : « sans sa faute ou celle des personnes qu'il y a introduites ; » les mots : « par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par fait d'un tiers ; » .

La parole est à M. Combastell, pour soutenir l'amendement n° 439.

M. Jean Combastell. L'amendement n° 19, proposé par la commission des lois, apporte au texte une amélioration qui répond en grande partie à l'objection que nous formulions. Ainsi retirons-nous l'amendement n° 439.

Mme la présidente. L'amendement n° 439 est retiré.

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 19.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Le texte du projet de loi prévoit la responsabilité du locataire pour les dégradations

commises dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins que celui-ci ne prouve qu'elles ont eu lieu « sans sa faute ou celle des personnes qu'il y a introduites » — ce qui est une preuve négative.

La commission a considéré que, celle-ci étant particulièrement difficile à apporter, il était préférable de préciser les cas qui pouvaient se présenter — cas de force majeure, faute du bailleur ou fait d'un tiers — ce qui simplifie la charge de la preuve.

Mme la présidente. La parole est à M. Hamel, pour soutenir l'amendement n° 152 corrigé.

M. Emmanuel Hamel. Les dégradations commises dans un logement loué pendant la durée du bail sont a priori le fait de l'occupant. Le locataire ne peut donc exonérer sa responsabilité qu'en prouvant qu'il y a eu force majeure, au sens du code civil, ou faute du bailleur. La charge de la preuve doit être renversée.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement est mot pour mot le même que celui que je viens de défendre et qui a été adopté par la commission.

M. Emmanuel Hamel. Je me réjouis de cette convergence et j'espère qu'il y en aura beaucoup d'autres.

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 le texte commun des amendements n° 19 et 152 corrigé.

(Ce texte est adopté.)

M. Emmanuel Hamel. Nous nous en réjouissons.

Mme la présidente. MM. Tiberi, Noir, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Emmanuel Aubert, Charles, Foyer, Guichard, Krieg, Lauriol, Messmer, Sauvaigo, Séguin et Toubon ont présenté un amendement, n° 414, ainsi rédigé :

« Dans le cinquième alinéa de l'article 9, après les mots : « l'entretien courant du logement », insérer les mots : « y compris les appareils et équipements » .

La parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. Les logements étant de plus en plus souvent équipés d'appareils de confort, il est indispensable de viser l'entretien de cet équipement dans les obligations du locataire.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement, qui lui paraît superfétatoire et inutile, car l'expression « entretien courant du logement » employée dans le projet de loi implique ce type d'entretien.

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

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

Je précise à M. Tiberi qu'un décret fixera la liste des réparations locatives, au nombre desquelles figureront les appareils et équipements.

Mme la présidente. Maintenez-vous l'amendement n° 414, monsieur Tiberi ?

M. Jean Tiberi. Non, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 414 est retiré.

Je suis saisie de deux amendements, n° 419 et 240, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 419, présenté par M. Claude Wolff, est ainsi rédigé :

« Dans le cinquième alinéa de l'article 9, supprimer les mots : « sauf si elles sont occasionnées par vétusté, cas fortuit ou force majeure » .

L'amendement n° 240, présenté par Mme Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, est ainsi rédigé :

« Dans le cinquième alinéa de l'article 9, après les mots : « par vétusté, » insérer le mot : « malfaçon, » .

La parole est à M. Hamel, pour soutenir l'amendement n° 419.

M. Emmanuel Hamel. La prise en charge de l'entretien courant du logement par le locataire est normale et ne devrait en aucune manière être limitée. La vétusté pourrait être constatée à la signature du bail et il n'est pas nécessaire de faire une réserve générale à ce sujet. La même observation vaut pour le cas fortuit et la force majeure. Ce sont des précisions qui entraîneront forcément un grand nombre de difficultés et risqueront d'aboutir à de nombreux procès.

Mme la présidente. La parole est à Mme le rapporteur pour avis, pour soutenir l'amendement n° 240.

Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis. Contrairement à l'amendement n° 419, qui tend à supprimer l'exclusion des obligations du locataire des réparations « occasionnées par vétusté, cas fortuit ou force majeure », l'amendement n° 240 de la commission des affaires culturelles propose que, outre celles-ci, les locataires ne puissent être tenus pour responsables des malfaçons, car elle estime qu'il appartient au bailleur de les réparer.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur ces deux amendements ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission a repoussé l'amendement n° 419, car les réparations dues à la vétusté ne doivent pas être à la charge du locataire — même si la notion de vétusté peut poser des problèmes d'interprétation.

Les malfaçons ne sauraient davantage être mises à sa charge. Aussi la commission est-elle favorable à l'amendement n° 240.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 240.

En ce qui concerne l'amendement n° 419, j'indique à M. Hamel que l'expression « sauf si elles sont occasionnées par vétusté, cas fortuit ou force majeure » est reprise, d'une part, du code civil et, d'autre part, des accords Delmon. Il nous a paru que ce qui avait été accepté par les partenaires concernés dans les accords Delmon devait normalement figurer dans le texte de loi.

M. Emmanuel Hamel. L'accord n'est pas éternel ; il peut être amélioré ou modifié.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 419.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 240.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. MM. Claude Wolff, Clément, Charles Millon et Michel d'Ornano ont présenté un amendement n° 153 ainsi rédigé :

« Au début du sixième alinéa de l'article 9, après les mots : « sans l'assentiment exprès du bailleur », insérer les mots : « , informé par lettre recommandée avec accusé de réception, ».

La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. Il convient de préciser de quelle manière il peut être justifié de l'information du bailleur par le locataire.

Mme la présidente. Je suggère à M. Clément de défendre dès maintenant l'amendement n° 154 corrigé.

Cet amendement, présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano, Claude Wolff, Mesmin et Mme Louise Moreau, est ainsi rédigé :

« Dans le sixième alinéa de l'article 9, substituer aux mots : « exiger la remise en état », les mots : « obtenir la remise en état ».

M. Pascal Clément. Cet amendement répond un peu au même esprit que l'amendement n° 153.

Il doit être bien clair que le résultat doit être obtenu en tout état de cause et que le bailleur n'a pas simplement un droit de réclamation.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n° 153 et 154 corrigé ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission a repoussé l'amendement n° 153, parce qu'il aurait alourdi le texte. En effet, l'article 9 précise que les transformations ne peuvent se faire qu'avec l'assentiment exprès du bailleur, ce qui suppose que l'autorisation lui soit demandée et qu'il soit d'accord. Le terme « exprès » est clair à ce sujet. Il est donc inutile d'alourdir le texte en y introduisant une procédure supplémentaire.

L'expression « exiger la remise en état » nous paraît suffisante, car elle autorise le bailleur à recourir, le cas échéant, à toutes les voies de droit. Le fait de substituer « obtenir » à « exiger » ne changerait pratiquement rien. Cela risquerait tout au plus de prolonger la durée du bail si l'on allait jusqu'au bout du raisonnement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur ces deux amendements ?

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

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 153. (L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 154 corrigé.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements, n° 20, 155 et 241, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 20, présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Tiberi, est ainsi rédigé :

« Dans le sixième alinéa de l'article 9, supprimer les mots : « à son départ ».

L'amendement n° 155, présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff, est ainsi rédigé :

« Dans le sixième alinéa de l'article 9, substituer aux mots : « à son départ » les mots : « avant son départ ».

L'amendement n° 241, présenté par Mme Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, est ainsi rédigé :

« Compléter le sixième alinéa de l'article 9 par la nouvelle phrase suivante :

« Toutefois, le bailleur peut exiger la remise immédiate en état, lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local : ».

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 20.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission propose de supprimer la mention « à son départ » en ce qui concerne la possibilité qu'a le bailleur d'exiger du locataire la remise en état des lieux. En effet, cette allusion est restrictive. On peut très bien imaginer qu'il soit, dans certains cas, indispensable que cette remise en état soit immédiatement effectuée, ne serait-ce que pour éviter que l'état des locaux ne se détériore davantage.

A mon sens, cet amendement devrait satisfaire les auteurs de l'amendement n° 155.

Mme la présidente. La parole est à M. Clément, pour défendre l'amendement n° 155.

M. Pascal Clément. Cet amendement répond au même souci que celui de la commission. Il est normal que le bailleur puisse exiger la remise en état sans attendre le départ du locataire.

Mme la présidente. La parole est à Mme le rapporteur pour avis, pour soutenir l'amendement n° 241.

Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis. La commission des affaires culturelles a estimé que, pour des travaux importants et susceptibles de mettre en péril l'état de l'immeuble, la remise en état immédiate devait pouvoir être exigée.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n° 155 et 241 ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. L'amendement n° 155 n'apporte rien de plus par rapport à l'amendement n° 20 que j'ai défendu tout à l'heure.

Au contraire, l'amendement n° 241 me paraît apporter une précision intéressante.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n° 20, 155 et 241 ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement n'est pas favorable aux amendements n° 20 et 155. Il préfère retenir l'amendement n° 241 qui, semble-t-il, donne satisfaction sur le fond aux auteurs des amendements précédents.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. C'est exact !

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

M. Alain Richard. Les deux commissions ont émis un avis contradictoire sur un point qui me paraît devoir être aisément résolu. Il s'agit de savoir dans quel cas le propriétaire pourra réclamer la remise en état de l'appartement dans la mesure où les travaux ont été réalisés sans son accord avant la cessation du bail.

La commission des lois a prévu de faire jouer cette exigence pour n'importe quel type de travaux. La commission des affaires culturelles propose de l'appliquer si les travaux présentent un risque pour le maintien en état du bâtiment.

Cette dernière solution est raisonnable car nous n'avons pas intérêt à multiplier les contentieux en cas de désaccord entre le locataire et le propriétaire sur des travaux d'appât de l'appartement qui peuvent faire l'objet d'une modification de l'état des lieux en fin de bail.

C'est la raison pour laquelle le groupe socialiste votera l'amendement n° 241 et rejettera les amendements n° 20 et 155.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 20.
(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 153.
(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 241.
(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements n° 21 et 413 pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 21, présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Tiberi, est ainsi rédigé :

« Compléter l'article 9 par le nouvel alinéa suivant :

« — de s'assurer pour tous les risques locatifs. »

L'amendement n° 413, présenté par MM. Tiberi, Noir, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Emmanuel Aubert, Charles, Foyer, Guichard, Krieg, Lauriol, Messmer, Sauvaigo, Séguin et Toubon, est ainsi rédigé :

« Compléter l'article 9 par le nouvel alinéa suivant :

« — de souscrire un contrat d'assurance auprès d'un organisme de son choix contre les risques locatifs et le recours des voisins ; ».

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 21.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission a jugé utile d'imposer une nouvelle obligation au locataire, à savoir celle de s'assurer pour tous les risques locatifs. Il s'agit d'une obligation essentielle, qui va dans l'intérêt aussi bien du locataire et du bailleur que des tiers.

Mme la présidente. La parole est à M. Tiberi, pour soutenir l'amendement n° 413.

M. Jean Tiberi. Je compare les deux amendements afin d'éviter de trahir la pensée de mes collègues. Il me semble que leur objet est sensiblement identique. Je retire donc l'amendement n° 413.

Mme la présidente. L'amendement n° 413 est retiré.
Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 21 ?

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

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 21.
(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Personne ne demande plus la parole ?
Je mets aux voix l'article 9, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 9, ainsi modifié, est adopté.)

Article 10.

Mme la présidente. « Art. 10. — Le bailleur est tenu principalement :

« — de délivrer au locataire le logement en bon état de réparations de toute espèce ;

« — de le garantir des vices ou défauts de nature à faire obstacle à la jouissance du logement ;

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

Je suis saisie de deux amendements n° 22 rectifié et 563 pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 22 rectifié, présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, M. Le Meur et M. Forni, est ainsi libellé :

« I. — Rédiger ainsi le deuxième alinéa de l'article 10 :

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

« II. — En conséquence, supprimer le dernier alinéa de l'article 10. »

Sur cet amendement, Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste ont présenté un sous-amendement n° 481 ainsi rédigé :

« Compléter le paragraphe I de l'amendement n° 22 rectifié par les mots :

« dans un délai maximum de deux mois à compter de la constatation des faits ».

L'amendement n° 563, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« Compléter le deuxième alinéa de l'article 10 par les mots :

« autres que locatives ; »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 22 rectifié.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission a souhaité mieux préciser l'obligation de délivrance et d'entretien afin qu'elle ne soit pas trop restrictive.

En effet, l'obligation qui est imposée au bailleur de délivrer au locataire le logement « en bon état de réparations de toute espèce » risquerait d'exclure toute possibilité d'accord entre eux en vue de procéder à des réparations locatives.

La commission propose de se référer à l'usage prévu par le contrat. Cette référence n'est peut-être ni la plus claire ni la plus satisfaisante. Aussi, j'indique à titre personnel que notre position pourrait être affinée.

Mme la présidente. La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement, pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 22 rectifié et défendre l'amendement n° 563.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. J'ai tendance à penser que la rédaction de l'amendement n° 563 du Gouvernement est plus claire et répond mieux aux objectifs de la loi que celle de l'amendement n° 22 rectifié de la commission des lois. En outre, cette rédaction reprend celle de l'article 1720 du code civil sur les obligations du bailleur et elle tient compte des observations de la commission des lois sur les obligations normales de celui-ci.

Mme la présidente. La parole est à M. Le Meur, pour défendre le sous-amendement n° 481.

M. Daniel Le Meur. Les organisations de locataires font souvent état du peu de diligence dont font preuve certains propriétaires pour procéder aux réparations nécessaires. C'est la raison pour laquelle nous avons proposé de fixer un « délai maximum de deux mois à compter de la constatation des faits ». Néanmoins nous retirons notre sous-amendement au profit de l'amendement n° 22 rectifié de la commission, car celui-ci préconise un entretien régulier des locaux.

Mme la présidente. Le sous-amendement n° 481 est retiré.

La parole est à M. Combasteil.

M. Jean Combasteil. L'amendement n° 22 rectifié de la commission nous paraît plus satisfaisant que l'amendement n° 563 du Gouvernement dans la mesure où il fait apparaître la notion d'entretien régulier des locaux loués et qu'il met cette obligation à la charge du bailleur.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je me dois d'apporter quelques explications.

Dans la mesure où nous précisons l'obligation d'entretien dans notre amendement n° 22 rectifié, nous pouvons supprimer cette obligation dans le dernier alinéa de l'article 10. A partir du moment où c'est l'amendement du Gouvernement qui est adopté, le dernier alinéa de l'article 10, qui prévoit justement l'obligation d'entretenir les lieux, est maintenu. Vous avez donc satisfaction.

Par contre, je pense que l'amendement du Gouvernement est plus favorable à la protection du locataire, dans la mesure où l'amendement de la commission présente un risque de dérapage en permettant, à la limite, la conclusion d'accords entre le bailleur et le locataire qui mettent à la charge du locataire, moyennant des contreparties pas toujours très claires, des travaux qui n'auraient pas un caractère locatif. L'amendement du Gouvernement permet de conclure des accords sur la réalisation de travaux, certes, mais il évite ce genre de dérapage, ce qui devrait, à mon sens, vous donner satisfaction dès lors que l'obligation d'entretien des lieux est maintenue.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 22 rectifié.

(Après une épreuve à main levée déclarée douteuse, l'Assemblée est consultée par assis et levé.)

Mme la présidente. L'amendement n'est pas adopté.

Je mets aux voix l'amendement n° 563.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 23 ainsi rédigé :

« Au début du troisième alinéa de l'article 10, substituer aux mots : « de le garantir des », les mots : « de garantir le locataire contre les ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de rédaction.

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° 23. (L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Tiberi ont présenté un amendement n° 24 ainsi rédigé :

« Dans le troisième alinéa de l'article 10, supprimer les mots : « ou défauts ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Dans le troisième alinéa de l'article 10, concernant la garantie des vices ou défauts de nature à faire obstacle à la jouissance du logement, la commission les lois a estimé que le mot « défauts » était inutile et n'ajoutait rien au mot « vices ».

Mais, à la réflexion, il apparaît que le mot « défauts » ne recouvre pas forcément les « risques » et qu'il introduit un élément supplémentaire. S'il le fallait, je pourrais citer des exemples précis à l'Assemblée.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement souhaite le maintien du mot « défauts » pour reprendre la terminologie de l'article 1721 du code civil.

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

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. La commission de la production et des échanges estime qu'il faut maintenir le mot « défauts » car, dans le secteur du bâtiment, la signification concrète des mots « vices » et « défauts » est extrêmement différente.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 24. (L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Mme Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, a présenté un amendement n° 242 ainsi rédigé :

« Compléter l'article 10 par le nouvel alinéa suivant :
« — de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ; ».

La parole est à Mme le rapporteur pour avis.

Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis. Il apparaît important à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales que les locataires puissent aménager et améliorer leur cadre de vie quotidien.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Avis favorable.

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

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

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

M. Pascal Clément. Sur le fond, cet amendement ne présente pas d'inconvénient. Mais actuellement, le droit commun permet au locataire de procéder à un certain nombre de modifications. Or la précision qu'apporte l'amendement lui permet de réaliser des modifications supplémentaires par rapport aux possibilités communément offertes au locataire qui gère son logement en bon père de famille.

Monsieur le ministre, de quelles possibilités supplémentaires bénéficiera désormais le locataire par rapport au droit commun ?

Mme la présidente. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Sur le fond, cet amendement n'entraîne pas de modifications profondes. A la limite, il n'est absolument pas indispensable. La commission a jugé bon de préciser que les travaux réalisés par le locataire ne devaient pas aboutir à une transformation du logement. Le Gouvernement a donc accepté l'amendement. Mais les dispositions légales ne sont aucunement modifiées.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Tout simplement, il n'est désormais plus permis d'interdire !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 242. (L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Mme Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, a présenté un amendement n° 243 ainsi rédigé :

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

« — de consulter le ou les locataires avant toute modification de la chose louée ou toute diminution ou suppression des services rendus. »

La parole est à Mme le rapporteur pour avis.

Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis. Dans la mesure où le bailleur souhaiterait entreprendre des travaux, la commission des affaires culturelles propose que le locataire soit « informé » — et non pas « consulté » comme il est écrit dans l'amendement — des modifications de la chose louée avant que le bailleur procède aux travaux.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Compte tenu de cette modification, j'accepte l'amendement.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement n'aurait pas été favorable à cet amendement dans la mesure où celui-ci prévoyait une consultation des locataires. Mais sous réserve de la modification proposée par Mme le rapporteur, il l'accepte.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 243, compte tenu de la correction tendant à substituer, au début de l'amendement, les mots : « d'informer », aux mots : « de consulter ».

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

Mme la présidente. Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement n° 480, ainsi rédigé :

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

« — d'indemniser le locataire pour les améliorations qu'il aura apportées au logement, après accord du propriétaire. »

La parole est à M. Combasteil.

M. Jean Combasteil. Les améliorations que peut apporter le locataire au logement deviennent ensuite la propriété du bailleur. Il serait donc normal que le locataire soit indemnisé pour les améliorations qu'il apportera au logement après l'accord du propriétaire. C'est ce que nous proposons par l'insertion d'un nouvel alinéa dans l'article 10.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement car le fait de prévoir une indemnisation d'une manière absolue, risquerait de se retourner contre le locataire. La réalisation de travaux d'amélioration du logement doit faire l'objet de négociations et ne pose pas forcément de réels problèmes sur le plan pratique. Le bailleur qui doit être expressément consulté pourrait donner beaucoup plus difficilement son accord pour l'exécution de tels travaux d'amélioration.

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. Il paraît important que les travaux d'amélioration du logement fassent l'objet d'un accord amiable avec le propriétaire à la suite d'une négociation entre le bailleur et le locataire.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 480.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 10, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 10, ainsi modifié, est adopté.)

Article 11.

Mme la présidente. « Art. 11. — Le bailleur est tenu de remettre une quittance ou de délivrer reçu à l'occasion de tout règlement qu'il reçoit. »

MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff ont présenté un amendement, n° 404, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 11. »

La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. En fait, l'article 11 est un peu artificiel et superfétatoire dès lors que cette question a été réglée par l'article 11 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977 qui prévoit la remise obligatoire d'un reçu pour toute rémunération de ser-

vice. Je veux bien qu'on le répète, mais je rappelle que la législation est déjà armée pour rendre le même service au locataire à partir du droit commun.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Le problème qui se pose est que ce texte n'est pas toujours respecté. C'est pourquoi il a été jugé utile de rappeler dans ce projet de loi qui établit les rapports entre locataires et bailleurs les droits et les devoirs des uns et des autres et, entre autres, cette obligation, aux conséquences pratiques très importantes, de déiivrer quittance ou reçu. Il est exact que, sur ce point, le projet de loi reprend, en la précisant, une obligation prévue par la loi de 1977 relative à certaines dispositions en matière de prix.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Nous estimons que la disposition proposée est indispensable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 404.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement, n° 25, deuxième correction, ainsi rédigé :

« Dans l'article 11, après les mots : « de remettre », insérer les mot : « gratuitement ».

Sur cet amendement, MM. Tiberi, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Emmanuel Aubert, Charles, Foyer, Guichard, Krieg, Lauriol, Messmer, Sauvaigo, Séguin et Toubon ont présenté un sous-amendement, n° 347, ainsi rédigé :

« Dans l'amendement n° 25, deuxième correction, après le mot : « gratuitement », insérer les mots : « sous réserve éventuellement des droits de timbre, ».

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 25, deuxième correction.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement tend à préciser que la remise de la quittance ou du reçu doit être gratuite. Il s'agit d'éviter tout risque d'abus ou de dérapage qui consisterait, puisque les charges sont à présent sérieusement réglementées, à augmenter le loyer par toutes sortes de biais, y compris par le paiement de la quittance. C'est un amendement de prudence.

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. Tiberi, pour soutenir le sous-amendement n° 347.

M. Jean Tiberi. Les quittances de règlements en espèces sont passibles d'un droit de timbre qui est usuellement à la charge de celui qui reçoit quittance. L'application du droit commun peut aller de soi, mais va mieux en l'écrivant.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission n'a pas jugé utile d'apporter cette précision, car les droits de timbre obéissent à des règles propres fixées par le code général des impôts.

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

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

Mme la présidente. La parole est à M. Le Meur.

M. Daniel Le Meur. Le groupe communiste se félicite que la commission des lois ait retenu notre amendement qui s'inspire effectivement de situations réelles, où l'on a pu constater que le bailleur mettait à la charge du locataire des frais d'établissement et de remise de la quittance, ce qui nous paraissait tout à fait anormal.

Mme la présidente. Je mets aux voix le sous-amendement n° 347.

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

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 25, deuxième correction.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements, n° 441 et 283, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 441, présenté par Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste, est ainsi rédigé :

« Dans l'article 11, après les mots : « délivrer reçu », insérer les mots : « précisant l'imputation que le locataire entend donner à ce règlement, conformément à l'article 1253 du code civil ».

L'amendement n° 283, présenté par M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges, est ainsi rédigé :

« Compléter l'article 11 par le nouvel alinéa suivant :

« La quittance ou le reçu porteront le détail des sommes versées par le locataire, distinguant : le loyer, les charges et les droits ou taxes. »

Sur cet amendement, le Gouvernement a présenté un sous-amendement, n° 555, ainsi rédigé :

« A la fin de l'amendement n° 283 substituer aux mots : « les charges et les droits ou taxes », les mots : « le droit de bail et les autres charges ».

La parole est à M. Combasteil, pour soutenir l'amendement n° 441.

M. Jean Combasteil. L'amendement n° 441 a pour objet de faire préciser, en cas de règlement partiel, l'objet d'un litige éventuel opposant le locataire au bailleur.

Je signale, madame la présidente, que dans le texte de cet amendement le mot « entend » doit être remplacé par les mots : « a déclaré ». Cela évitera que le propriétaire puisse procéder à une imputation indue d'une partie des fonds versés pour régler le loyer.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour soutenir l'amendement n° 283.

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. Cet amendement de la commission de la production et des échanges tend à compléter l'article 11 par un nouvel alinéa qui définit le détail du reçu ou de la quittance.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur ces deux amendements ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Les deux amendements, tant celui de M. Le Meur, que la commission a accepté, que celui de M. Malandain, apportent des précisions utiles. Le problème est de savoir s'ils sont compatibles ou si l'un est plus précis que l'autre.

Mme la présidente. Monsieur le rapporteur, la commission est-elle favorable à l'amendement n° 283 ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission a émis un avis favorable sur l'amendement n° 441, mais pour ma part je suis également favorable à l'amendement n° 283.

M. Alain Richard. Ils ne sont pas incompatibles !

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. En effet, ces amendements ne sont pas incompatibles.

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

M. Jean Combasteil. Ces deux amendements visent le même objet, mais si la disposition que nous proposons figure dans la loi sous une autre formulation, nous sommes prêts à retirer notre amendement et à nous rallier, par déférence, à celui de la commission de la production et des échanges.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. Loin d'être incompatibles, ces deux amendements sont complémentaires.

En effet, l'amendement n° 441 vise expressément le cas où un locataire ne verse pas la totalité des sommes qu'il doit ; par exemple, il peut verser le loyer mais ne pas payer ses charges. Dans ce cas, le reçu ou la quittance qu'il recevra devra préciser que la somme qu'il a versée l'est en paiement du loyer, en paiement des charges, ou en paiement d'une partie de l'un ou de l'autre.

L'amendement n° 283 précise la façon dont la quittance ou le reçu doivent être rédigés de façon courante ; lorsque le paiement total est effectué chaque mois, la quittance ou le reçu devront distinguer respectivement le montant du loyer, celui des charges et celui des taxes ou des droits. Il s'agit donc bien de deux amendements complémentaires qui couvrent deux situations différentes. Par conséquent, je souhaite que l'amendement n° 441 soit maintenu.

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

M. Jean Combasteil. Une lecture plus attentive montre qu'il y a en effet complémentarité. Nous maintenons donc l'amendement n° 441.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement ne voit pas d'inconvénient à l'adoption de l'amendement n° 441.

En ce qui concerne l'amendement n° 283, il l'accepte sous réserve que soient substitués aux mots : « les charges et les droits ou taxes », les mots : « les droits de bail et les autres charges ». L'article 14 englobe dans la notion de charges les droits de taxe, mais il nous paraît nécessaire d'isoler les droits de bail.

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. D'accord !

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission est favorable au sous-amendement n° 555.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 441, compte tenu de la rectification tendant à substituer au mot : « entend », les mots : « a déclaré ».

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

Mme la présidente. Je mets aux voix le sous-amendement n° 555.

(Le sous-amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 283, modifié par le sous-amendement n° 555.

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

Mme la présidente. Mme Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, a présenté un amendement n° 244 ainsi rédigé :

« Compléter l'article 11 par la nouvelle phrase suivante :

« Ces documents doivent mentionner la date de la dernière révision du loyer ainsi que l'indice de référence à cette date. »

La parole est à Mme le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.

Mme Martina Frachon, rapporteur pour avis. La commission des affaires culturelles, familiales et sociales estime que ces indications sont indispensables.

En cas de changement de locataire dans le courant d'une année, il ne faut pas que le bailleur puisse procéder à une double augmentation du loyer. En effet, un locataire quittant les lieux au mois de juin, le loyer ayant été révisé au mois de mai, sans précision de date rien n'empêcherait un bailleur de procéder à une seconde hausse au mois de juillet avec le nouveau locataire.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement, considérant que cette indication, qui devrait être portée, si nous avons bien compris, sur chacune des quittances, constituerait une obligation trop lourde et serait d'ailleurs inutile au-delà de la première quittance.

Le problème qui est posé est toutefois bien réel. Il serait peut-être souhaitable d'introduire cette précision dans l'article 3 qui prévoit les mentions devant figurer sur le contrat. Cela nous paraîtrait plus conforme au souhait émis par Mme Frachon.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Avis analogue à celui de la commission des lois.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 244.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 11, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 11, ainsi modifié, est adopté.)

Article 12.

Mme la présidente. « Art. 12. — Un état des lieux, annexé au contrat, est établi lors de la remise des clés au locataire et lors de la restitution de celles-ci. Il est établi contradictoirement par les parties ou à défaut par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente après mise en demeure de l'autre partie. En cas d'omission de cette formalité, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée.

« Dans le cas où l'état des lieux est établi par huissier de justice, les frais sont supportés par moitié par les deux parties. »

Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement n° 442 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 12 :

« Un état des lieux est obligatoirement établi lors de la remise des clés au locataire et lors de la restitution de celles-ci.

« Il est gratuit et établi contradictoirement par les parties. Le locataire dispose d'un délai de quinze jours après son entrée dans les lieux pour modifier et compléter conjointement avec le bailleur l'état des lieux, signaler les anomalies cachées et de fonctionnement.

« Dans le cas où l'état des lieux ne peut être fait contradictoirement, le locataire pourra l'établir dans un délai de vingt jours à compter de son entrée dans les lieux et le notifier par lettre recommandée au propriétaire qui disposera alors d'un délai de huit jours pour le contester. Pour établir l'état des lieux, le locataire peut se faire assister par toute personne de son choix. En cas d'omission de cette formalité, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée.

« Au départ du locataire, l'état des lieux précise les frais de remise en état qui sont mis à sa charge. Le montant des réparations à effectuer est fixé en tenant compte de l'usure normale de la chose louée. »

La parole est à M. Combasteil.

M. Jean Combasteil. Nous souhaitons d'abord que le locataire puisse modifier l'état des lieux établi au moment de la signature du contrat pendant un délai de quinze jours. Il est en effet courant que l'usage du logement pendant quelques jours fasse apparaître certaines anomalies cachées et de fonctionnement. Il faut que ces vices puissent être signalés dans l'état des lieux.

Nous souhaitons ensuite, pour éviter le recours systématique à l'huissier, que le locataire puisse établir, dans un délai de vingt jours à compter de son entrée dans les lieux, cet état contradictoire et le notifier par lettre recommandée au propriétaire qui disposera alors d'un délai de huit jours pour le contester.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement qui pose — et nous comprenons le souci ainsi exprimé — le problème des vices ou des difficultés qui peuvent apparaître à l'usage du local.

Il faut bien reconnaître que, dans la plupart des cas, ces difficultés apparaissent assez rapidement et qu'il est possible de les signaler d'une manière ou d'une autre. Si ces difficultés apparaissent plus tard, il s'agit alors de vices cachés contre lesquels toutes les possibilités de recours sont prévues.

J'ajoute que les obligations d'information qui sont mises à la charge du bailleur doivent inciter les locataires, qui disposent de plus de garanties et de droits et qui sont en quelque sorte responsabilisés, à une plus grande vigilance.

Cet amendement — et c'est pour cette raison que nous l'avons repoussé — outre qu'il propose une procédure assez complexe, comporte tout de même certains risques.

En effet, quelle valeur accorder à un état des lieux établi, unilatéralement, par une partie, même si l'autre a la possibilité de le contester ? Quelle valeur accorder aux dires d'un locataire entré dans les lieux au sujet d'anomalies cachées et de fonctionnement ? Cet amendement poserait à notre sens plus de problèmes qu'il n'en résoudrait.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Sur le premier point, c'est-à-dire le délai de quinze jours, l'avis du Gouvernement est analogue à celui de la commission des lois. Il lui semble en effet que la disposition prévue soulèverait plus de problèmes qu'elle n'en réglerait.

Quant au deuxième point évoqué par M. Combasteil, il apparaît que les parties ont le choix entre l'établissement contradictoire ou par huissier. La discussion de l'amendement n° 245 me permettra de répondre à la préoccupation qui a été exprimée.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 442.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Gérard Gouzes ont présenté un amendement n° 26 ainsi rédigé :

« Au début de la première phrase du premier alinéa de l'article 12, supprimer les mots : « , annexé au contrat, ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit d'un amendement rédactionnel qui tend à mettre l'article 12 en conformité avec l'article 3 qui prévoyait qu'au contrat de location doit être annexé l'état des lieux.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Avis favorable, pour la même raison.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 26.
(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Mme Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, a présenté un amendement n° 245 ainsi rédigé :

« I. — Après les mots : « par les parties ou », rédiger ainsi la fin de la deuxième phrase du premier alinéa de l'article 12 : « leurs mandataires. »

« II. — En conséquence, rédiger ainsi le deuxième alinéa de cet article :

« Si l'une des parties fait appel à un huissier de justice, elle supporte les frais engagés. »

La parole est à Mme le rapporteur pour avis.

Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis. La commission des affaires culturelles souhaite que lorsque le locataire ou le bailleur ne peuvent procéder eux-mêmes à l'établissement de l'état des lieux, ils puissent le faire établir par une personne qu'ils auraient mandatée et que si l'une des parties fait appel à un huissier de justice, elle devra supporter les frais engagés.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement qui risque de poser autant de problèmes qu'il n'en résout.

En effet, tout le monde sait que le recours à un huissier par une partie n'intervient souvent qu'en cas de refus de l'autre à consentir à l'établissement contradictoire de l'état des lieux. La disposition proposée par cet amendement peut se révéler injuste, d'où le souhait de la commission de voir maintenir la rédaction initiale.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Notre préoccupation est à peu près la même que celle que vient d'exprimer M. le rapporteur de la commission des lois.

Nous craignons en effet que, parlant d'une excellente intention, on n'aboutisse à encourager une certaine forme de mauvaise foi.

C'est la raison pour laquelle, tout en partageant le souci de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, il me semble préférable de s'en tenir au texte initial.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 245.
(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Gérard Gouzes ont présenté un amendement n° 27, deuxième correction, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début de la dernière phrase du premier alinéa de l'article 12 :

« S'il n'a pas été fait d'état des lieux, la présomption... (le reste sans changement). »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Amendement purement rédactionnel.

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° 27, deuxième correction.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement n° 443 ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa de l'article 12 par la nouvelle phrase suivante :

« Le locataire dispose d'un délai de quinze jours après son entrée dans les lieux pour modifier et compléter, conjointement avec le bailleur, l'état des lieux, signaler les anomalies cachées et de fonctionnement. »

La parole est à Mme Horvath.

Mme Adrienne Horvath. C'est un amendement de repli.

La visite des lieux se fait fréquemment compteurs coupés. Dès lors, il n'est pas possible pour le locataire de vérifier le fonctionnement de différentes installations d'eau, d'électricité ou de chauffage. Il apparaît donc souhaitable d'autoriser le locataire à rectifier s'il en est besoin l'état des lieux.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je maintiens que le projet vise à rendre plus conscients qu'auparavant locataires et bailleurs de leurs responsabilités : obligation d'information, précision du contrat, clarté de celui-ci, toutes ces dispositions tendent à une responsabilisation.

Ce texte a pour contrepartie qu'on apprendra réellement à faire preuve de prudence au moment de l'établissement de l'état des lieux.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Evidemment, Mme Horvath manifeste de la continuité dans la pensée, et c'est tout à fait normal. C'est un amendement de repli, a-t-elle indiqué elle-même.

Mais le Gouvernement fait lui aussi preuve de continuité dans le raisonnement : l'état des lieux est dressé à l'entrée dans les lieux ; or, à cet égard, M. Bockel vient de donner une argumentation fondée sur la « responsabilisation ». Nous la partageons.

Quant aux vices cachés, nous en avons déjà parlé et le troisième alinéa de l'article 10 garantit le locataire contre les vices cachés.

Le Gouvernement est donc défavorable à l'amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 443.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Personne ne demande plus la parole ?

Je mets aux voix l'article 12, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 12, ainsi modifié, est adopté.)

Article 13.

Mme la présidente. « Art. 13. — Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution par le locataire de ses obligations locatives, il ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal. Un dépôt de garantie ne peut être prévu au cas où le loyer est payable d'avance par trimestre.

« Il est restitué dans un délai maximum d'un mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu aux lieux et place du locataire.

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

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

M. Guy Ducoloné. Monsieur le ministre, vous venez de répondre à Mme Horvath qu'elle avait de la continuité dans la pensée. Il n'était certainement pas dans votre intention de le lui reprocher, d'autant qu'il y allait de la défense des intérêts des locataires.

Avec l'article 13, nous abordons la question importante du dépôt de garantie. Le candidat locataire qui a trouvé un logement à sa convenance doit supporter, au moment de son entrée dans les lieux, de lourdes dépenses. En plus, il doit verser un dépôt de garantie qui, actuellement, peut représenter coaramment deux ou trois mois de loyer, et même six mois dans certains cas.

L'idéal consisterait, bien évidemment, à supprimer ce dépôt, somme d'argent avancée au bailleur qui en dispose à son gré pendant la durée du bail, ce qui paraît peu normal. Pour certaines grandes sociétés immobilières, les dépôts de garantie cumulés représentent des sommes considérables qui, placées, produisent des profits. De toute façon, elles constituent une source d'argent frais à vraiment bon compte, quand ces sommes ne servent pas à spéculer.

Enfin, dans la situation actuelle tous les abus sont possibles à la fin du bail. Bien souvent, le bailleur décide unilatéralement que la remise des lieux en état exige l'emploi du dépôt de garantie. Si bien que le locataire ne retrouve jamais l'argent qu'il a versé, ou sinon très difficilement. En tout cas, le montant de son dépôt est amputé par l'inflation.

Les diverses solutions habituellement envisagées ne nous ont pas paru satisfaisantes car, dans tous ces cas, le dépôt de garantie reste au bailleur qui en dispose à sa guise pendant la durée du bail.

Pour sa part, le Gouvernement a choisi la formule du dépôt de garantie non révisable et ne produisant pas intérêt. Il en limite d'ailleurs le montant à deux mois de loyer et supprime tout dépôt de garantie si le loyer est payable d'avance.

Dans le dessein d'améliorer le texte, nous serons conduits à proposer plusieurs amendements qui, nous avons la faiblesse de le croire, enrichissent la formulation initiale de ce projet.

Cependant, la formule proposée ne nous paraît pas en tout état de cause satisfaisante ; c'est pourquoi nous proposons un système qui, au demeurant, n'est pas original — il est employé ailleurs. S'il se devait d'être équitable pour le locataire, il offre en même temps au bailleur une garantie au cas où le logement aurait subi des dégradations réelles.

Il s'agit d'ouvrir, au nom du locataire, un compte bloqué produisant intérêt. Le dépôt de garantie y serait versé en début du bail par le locataire mais aucune somme ne pourrait en être retirée sans la signature conjointe du bailleur et du locataire. Cette formule simple, à notre avis, présente plusieurs avantages :

D'abord, elle rend manifeste le fait que le dépôt de garantie reste bien la propriété du locataire. Il y a donc production d'intérêts pour ce dernier.

Ensuite, elle sauvegarde les intérêts du bailleur.

Enfin, elle encourage entre bailleurs et locataires le recours à la négociation et décourage des rapports conflictuels.

En outre, le montant global des fonds ainsi collectés serait considérable. Le produit de ces fonds ainsi que leur utilisation pourraient être affectés en priorité à l'amélioration du logement locatif social : construction et réhabilitation. Nous connaissons les immenses besoins dans ce domaine, après sept années de politique giscardienne.

Ce système ne devrait pas s'appliquer au secteur H. L. M. et social qui, d'une part, se trouve dans une situation très différente, par nature et par fonction, de celle du secteur libre et, d'autre part, remplit déjà une mission sociale.

Après avoir formulé ces quelques réflexions au sujet des dépôts de garantie, croyez bien, monsieur le ministre, que j'écouterai votre avis avec un grand intérêt. Je pense qu'il en sera de même des locataires et de leurs associations qui, insatisfaits par les systèmes actuels, hésitent encore devant le vôtre.

M. Pascal Clément. Des menaces ?

Mme la présidente. MM. Claude Wolff, Clément, Charles Millon et Michel d'Ornano ont présenté un amendement n° 156 ainsi rédigé :

« Supprimer la seconde phrase du premier alinéa de l'article 13. »

La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. M. Claude Wolff a déposé cet amendement, non pas parce qu'il nourrissait l'ambition de le voir adopter par l'Assemblée, mais parce qu'il tenait à montrer les inconvénients de la suppression du dépôt de garantie quand le loyer est payable trimestriellement.

Or il est possible qu'un locataire quitte l'appartement au bout de trois mois et le laisse dans un état tel qu'une réparation est absolument nécessaire. Dans ce cas-là, le propriétaire bailleur ne disposera d'aucune somme pour remettre les lieux en état.

En fait, c'est un problème de principe. Il suffit pour s'en convaincre de se référer aux intentions exprimées dans l'exposé des motifs. Il s'agit, paraît-il, d'équilibrer les rapports entre les droits des bailleurs et ceux des locataires. Or, dans ce cas-là, manifestement il y a déséquilibre. C'est bien pourquoi je soutiens cet amendement. Considéré sous cet aspect, le projet tend vers un déséquilibre nouveau en accroissant les droits du locataire au détriment de ceux du propriétaire.

La question de fond ne consiste pas tant à savoir si, dans ce cas précis, celui du paiement trimestriel, un dépôt de garantie est nécessaire, mais à se demander si, dans tous les cas de figure, le propriétaire doit faire les frais d'un locataire indélicat. Cela ne me paraît même pas servir les intérêts des locataires. Vous verrez que, très vite, les appartements seront dans un état lamentable. Ils passeront de locataire en locataire et le propriétaire, évidemment, n'y investira plus jamais pour des travaux.

Je veux croire que des solutions existent, mais je ne pense pas que confier à l'Etat la responsabilité de la rénovation des logements soit la formule idéale pour les locataires. Au bout du compte, on aboutira à un appauvrissement profond, tout en partant de mesures qui, de prime abord, paraissent séduisantes car, pour de nombreux Français, il est vrai qu'il est très difficile de verser un dépôt de garantie, plus un ou deux mois de loyer d'avance. En définitive, c'est le locataire qui paiera les conséquences de vos mesures. Le logement sera de moins en moins bonne qualité. Très vite, nous risquons de nous retrouver vingt ou vingt-cinq ans en arrière pour le parc locatif, dont les

conditions seront très mauvaises. Malheureusement, dans les années à venir, si le projet est adopté tel quel, c'est ce qui se produira.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Monsieur Clément, je ne vois absolument pas le rapport entre le texte de l'amendement que vous avez soutenu et votre développement sur l'appauvrissement du parc locatif.

Inutile d'anticiper, n'est-ce pas, et de vous rappeler des articles que vous connaissez déjà fort bien. Je pense, notamment, aux articles 40 et 41 sur l'amélioration des logements, qui marquent un progrès dans le domaine qui vous préoccupe.

Beaucoup plus pragmatiquement, et pour m'en tenir à l'amendement n° 156, je vous répondrai qu'à partir du moment où le loyer est payable d'avance, trimestriellement, il y a une garantie de fait, équivalente à celle du dépôt de garantie, et elle se renouvelle.

En outre, nous avons le souci, vous l'avez reconnu vous-même, et il est pour nous essentiel de ne pas taxer trop lourdement le locataire à son départ. Jusqu'à présent, ce fut la source de trop nombreux abus, particulièrement insupportables.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement ne peut pas être favorable à l'amendement déposé par M. Claude Wolff et M. Clément dans la mesure où il imposerait aux locataires, dans certains cas, le paiement de cinq mois de loyer d'avance.

Vous vous interrogez parfois sur la situation à Paris. Ces jours-ci, j'ai reçu des lettres de personnes me racontant qu'elles avaient trouvé des logements qui leur convenaient, mais le propriétaire leur demandait 12 500 francs avant d'entrer. Certains de ces aspirants locataires ont donc été obligés de refuser, faute de ressources. Alors, comment vouloir améliorer la situation dans de grandes villes, comme Paris, et accepter des solutions conduisant les aspirants locataires à refuser les appartements qu'on leur propose ?

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

M. Pascal Clément. Monsieur le rapporteur, vous n'avez pas vu le rapport entre l'amendement et la façon dont je l'ai soutenu ? C'est pourtant très simple.

Selon le projet, le dépôt de garantie ne sert qu'en cas de non-paiement du loyer. Mais il pourrait servir aussi à des travaux de réparation, quand l'appartement a été vraiment dégradé ! C'est le point que j'ai développé.

Sur les objections formulées par le ministre, je suis d'accord. A Paris, en particulier, il y a des situations dramatiques. Mais la solution proposée m'inquiète. A court terme, elle semble effectivement convenir. Mais à la longue ne se retournera-t-elle pas contre les locataires ? Il n'y aura plus de dépôt de garantie pour assurer non seulement le paiement du loyer, mais aussi pour permettre la réparation des appartements dégradés. Je ne soutiens nullement le maintien du système actuel. Je m'interroge seulement sur les conséquences du système proposé.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 156. (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° 444 ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa de l'article 13 par la nouvelle phrase suivante :

« Lorsque le loyer est payé par mois et d'avance, le dépôt de garantie ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. »

La parole est à Mme Horvath.

Mme Adrienne Horvath. Lorsque le loyer est payé à terme échu le locataire ne règle, lors de son entrée dans les lieux, qu'un dépôt de garantie égal à deux mois.

Mais lorsque le loyer est à échoir, le locataire devra régler le dépôt de garantie plus le loyer payé d'avance, soit trois mois de loyer.

L'amendement n° 444 permet de corriger cette inégalité.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. L'amendement a été repoussé par la commission.

Quand le dépôt de garantie est maintenu, son montant équivaut à deux mois de loyer en général. C'est la conclusion des accords Delmon, de mars 1979 : ils ont été repris dans ce texte. Il s'agit d'établir une certaine unité dans ce domaine.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Les membres de l'Assemblée ne sont pas forcément au courant des discussions qui se sont déroulées au sein de la commission Delmon. Pour l'essentiel, cet article, non pas s'inspirer, mais reprend pratiquement les accords Delmon.

C'est pourquoi, monsieur Ducoloné, je suis normalement tranquille, disons, du moins sur les réactions des associations de locataires : n'ont-elles pas donné leur accord sur ce point ? Elles ont accepté les deux mois de loyer pour le montant du dépôt de garantie — de même que les associations de propriétaires.

Bref, notre position a consisté à reprendre très exactement ce sur quoi les membres de la commission Delmon sont tombés d'accord.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 444. (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° 445 ainsi rédigé :

« Après le premier alinéa de l'article 13, insérer les nouvelles dispositions suivantes :

« Dans les logements du secteur libre, le dépôt de garantie est déposé sur une catégorie de compte de dépôt créée par décret en Conseil d'Etat, intitulé livret dépôt de garantie. L'ouverture d'un tel livret n'est pas incompatible avec le fait de disposer auparavant ou postérieurement d'un livret A d'épargne ou assimilé. Le livret « dépôt de garantie » produit intérêt.

« Il est ouvert au nom du locataire.

« Tout retrait de fonds de ce livret ainsi que la clôture du livret sont subordonnés à l'autorisation du bailleur.

« Les fonds collectés par ce système sont affectés en priorité au financement du logement social. »

La parole est à Mme Horvath.

Mme Adrienne Horvath. Le mécanisme proposé s'inspire du système en vigueur en Belgique. Il paraît anormal que le dépôt de garantie, débours d'argent pour le locataire, ne soit pas accompagné d'une compensation. Le propriétaire utilise ces fonds qui appartiennent à autrui, à sa seule discrétion. Ils représentent des sommes considérables pour les bailleurs qui disposent de nombreux logements en location.

Nous proposons que les dépôts de garantie soient déposés sur un livret produisant intérêt pour le locataire, qui ne pourra disposer de ces fonds qu'avec l'autorisation du bailleur.

Le produit de la collecte ainsi réalisée, qui représentera des sommes considérables, sera affecté en priorité par l'Etat au développement et à l'entretien du patrimoine de logements sociaux.

Cette formule ne concernerait pas le secteur du logement social pour lequel serait maintenue la formule actuelle, modifiée par le projet qui nous est soumis.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission a rejeté cet amendement dans le souci de respecter, comme l'a exprimé tout à l'heure M. le ministre, l'équilibre établi par la commission Delmon, et résumé dans la formule : pas de révision pas d'intérêt. Il serait toutefois intéressant de connaître l'avis des autres commissions qui, sur ce point, se sont livrées à une réflexion plus approfondie.

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

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. En effet, la question du dépôt de garantie a alimenté les réflexions du rapporteur de la commission de la production et des échanges pendant quelque temps.

Le problème est réel, et il faut tenter de l'analyser correctement pour espérer des progrès dans ce domaine. Il n'est pas évident, par exemple, que tout progrès passe nécessairement par l'insertion dans un texte de loi d'une disposition relative au dépôt de garantie, au moins pour le secteur libre, car pour le secteur H.L.M. la situation se pose en des termes différents, l'amendement n° 445 le montre bien.

Pour le secteur libre, du moment que la durée du bail est allongée — le bail peut s'étendre sur six ans, voire douze ans — le dépôt de garantie, représentant deux mois de loyer, subit une certaine dévaluation, et ce n'est pas seulement le locataire qui subit les effets de l'érosion monétaire mais aussi, dans une certaine mesure, s'il n'y prend pas garde, le propriétaire.

L'interrogation sur la fonction exacte de ce dépôt de garantie est également légitime. Sert-il pour le bailleur à couvrir les dépenses qu'il devra consentir pour remettre en état l'appartement après le départ de son locataire, le logement exigeant manifestement des réparations ? On peut le concevoir.

On peut aussi penser que le dépôt de garantie est destiné à prémunir le bailleur contre le non-paiement du loyer pendant un mois ou deux mois — nous en reparlerons à l'occasion de la discussion des articles 16 et 17.

Après tout, pourquoi le dépôt de garantie ne pourrait-il porter intérêt, par exemple au taux de la caisse d'épargne ? C'est l'idée de nos collègues du groupe communiste. Effectivement, ce pourrait être une bonne solution pour tout le monde. Le locataire, lors de son départ, récupérerait à la fois le capital, c'est-à-dire le montant de son dépôt de garantie, et les intérêts cumulés. Quant au propriétaire il disposerait, en cas de besoin, de sommes réévaluées. Même les finances de l'Etat y gagneraient dans la mesure où les dépôts dans les caisses d'épargne augmenteraient, ce qui économiquement est intéressant.

A ce point de la réflexion, il fallait choisir entre la solution que nos collègues proposent d'introduire dans le texte et un système de rapports collectifs, possibilité qu'offre le projet, ainsi que nous le verrons lors de l'examen d'un autre titre.

Or, au sein de la commission Delmon qui va devenir encore plus célèbre car nous allons en parler de nombreuses fois, les associations de locataires et les associations de bailleurs se sont mises d'accord en novembre 1973 sur un processus et elles ont renouvelé cet accord en mars 1979. Dès lors, il y a peut-être intérêt à autoriser la commission nationale des rapports locatifs, qui aura à se saisir d'un certain nombre de problèmes autres que les modérations de loyers — c'est l'article 35 du projet — à connaître également de cette question. La voie de la négociation, plutôt que celle de l'imposition semble de nature à faire progresser sur le point suivant : quel est l'objet fondamental du dépôt de garantie et quelles sont les conditions à mettre en œuvre entre associations de bailleurs et associations de locataires pour qu'il ne se dévalue pas, pour qu'il conserve une valeur utile pour l'économie, le locataire, lors de la restitution de ce dépôt, et le bailleur qui devra entreprendre des travaux ?

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. A ses yeux, et je réponds là à M. Ducoloné, le dépôt de garantie reste aussi nécessaire à l'égard des organismes sociaux que des bailleurs privés. En effet, les possibilités de dégradation existent ; tous les locataires, tous les propriétaires ne sont pas nécessairement de bonne foi. Je crois donc que, sur ce principe, nous tomberons facilement d'accord. Cependant, cet amendement mérite réflexion, d'abord par la référence de son exposé sommaire à ce qui se passerait en Belgique. Je dis bien : à ce qui se passerait. En effet, mes informations ne sont pas strictement les mêmes que celles qui ont été données tout à l'heure. Aux termes d'un projet de loi bailleurs-locataires, le dépôt de garantie porterait intérêt au profit du locataire si son montant dépasse un mois de loyer. L'institut du logement, agence publique qui joue le rôle d'une sorte de ministère du logement, avait étudié en 1975 la possibilité d'un fonds spécial, mais ce projet n'en fait pas état. Néanmoins, et cela confirme votre propos, monsieur Ducoloné, dans l'attente de son vote s'est répandue la pratique du versement sur un compte bloqué au nom du propriétaire, du montant du dépôt de garantie, versement qui porte intérêt au profit du locataire.

Votre proposition s'inspire de cette pratique, à partir de laquelle vous évoquez tout un champ de possibilités que M. le rapporteur pour avis vient d'analyser. Il est vrai que cela représente des sommes importantes. On peut imaginer que ces sommes, qui n'appartiennent pas au propriétaire du logement loué, soient utilisées de différentes façons.

Vous proposez, vous, qu'elles soient destinées au financement du logement social. M. Malandain songeait à l'indemnisation des réparations qui seraient rendues nécessaires à la suite des dégâts excessifs qu'aurait causés un locataire. Après tout, on pourrait le concevoir. M. Malandain a évoqué également le concours qu'elles pourraient fournir au fonds que prévoit l'article 17, fonds que nous serons obligés de financer d'une façon ou d'une autre.

Sur tous ces points, je me permets d'insister sur le fait que la réflexion mériterait d'être plus poussée. Pour l'heure, compte tenu de ce que nous aurons à proposer un texte dans le délai d'un an — nous y reviendrons — je préférerais que nous nous en tenions à la formule qu'ont consacrée les accords Delmon et que les associations de bailleurs et les associations de locataires ont acceptée.

En conséquence, je me permets de vous suggérer de faire examiner votre proposition par la commission Delmon, proposition qui pourra conduire à l'amélioration des accords.

Mme la présidente. La parole est à M. Ducoloné.

M. Guy Ducoloné. Je vous remercie, monsieur le ministre, de vos propos, qui vont dans le même sens que ceux de Mme Horvarh, les miens et ceux de M. le rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges.

En fait, ce qui importe plus encore que les dépôts — encore qu'ils représentent des sommes considérables — c'est leur utilisation : ces fonds ne doivent ni dormir ni — je vais m'exprimer crûment — servir à de grandes sociétés pour spéculer, ainsi qu'on le voit chaque jour. Et je ne parle pas des difficultés que rencontrent quelquefois les locataires pour récupérer le montant de leur dépôt de garantie, lequel, compte tenu du taux d'inflation, rétrécit comme une peau de chagrin jusqu'à ne plus représenter grand-chose.

Vous nous répondez que vous versez cette proposition au dossier en vue d'une éventuelle discussion avec les intéressés et en vue d'un nouveau projet de loi en ce sens. Cette réponse nous satisfait, encore que l'on ait toujours la faiblesse de considérer ses propres propositions comme les meilleures ! C'est pourquoi nous retirons notre amendement, compte tenu des garanties que vous venez de nous donner.

Mme la présidente. L'amendement n° 445 est retiré.

Je suis saisie de deux amendements 348 corrigé et 28 corrigé pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 348 corrigé, présenté par MM. Tiberi, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Emmanuel Aubert, Charié, Foyer, Gissingier, Lancien, Charles, Guichard, Krieg, Lauriol, Messmer, Sauvaigo, Séguin et Toubon, est ainsi rédigé :

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

L'amendement n° 28 corrigé, présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, est ainsi rédigé :

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

La parole est à M. Tiberi, pour soutenir l'amendement n° 348 corrigé.

M. Jean Tiberi. Cet amendement se justifie par son texte même.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 28 corrigé et pour donner son avis sur l'amendement n° 348 corrigé.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. L'amendement n° 28 corrigé a pour objet d'allonger à deux mois le délai pour la restitution du dépôt de garantie. Il est d'ordre purement technique. En effet, il arrive que le bailleur n'ait pas le temps de rassembler en un mois les renseignements nécessaires pour contrôler, notamment, si le locataire a encore des dettes à son égard.

Le délai de deux mois nous a donc paru plus raisonnable. Celui de trois mois, en revanche, nous a semblé un peu long.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Nous acceptons l'amendement de la commission des lois.

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

M. Jean Tiberi. Compte tenu des explications de M. le rapporteur, je retire mon amendement.

Mme la présidente. L'amendement n° 348 corrigé est retiré. Je mets aux voix l'amendement n° 28 corrigé.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. J. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wu ont présenté un amendement n° 405 ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 13, après les mots : « restant dus au bailleur », insérer les mots : «, des impôts et taxes ».

La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. Si le propriétaire oublie de signaler dans les huit jours le départ de son locataire à la direction des impôts, il devient le responsable, le garant des impôts et taxes que devait payer celui-ci.

Afin de protéger le propriétaire, il serait bon de préciser dans cet article que les impôts et les taxes sont dus par le locataire et non par le propriétaire.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. De deux choses l'une. Ou bien les sommes en question sont celles dont le bailleur peut être tenu au lieu et place du locataire — ce que prévoit le texte — ou bien ce n'est pas le cas, et aucune raison ne justifie

alors la retenue de ces sommes sur le dépôt de garantie par le bailleur.

Le rédaction de cet amendement nous paraît donc quelque peu ambiguë.

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

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

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 405. (L'amendement n'est pas 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° 349 ainsi rédigé :

« Après le deuxième alinéa de l'article 13, insérer le nouvel alinéa suivant :

« La disposition prévue à l'alinéa précédent ne deviendra applicable qu'après promulgation d'une loi déchargeant le propriétaire de toute obligation, notamment fiscale, dont il peut être tenu du fait du locataire. »

La parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. Si le Parlement veut accélérer le remboursement du dépôt de garantie, il est nécessaire de décharger le bailleur de ces obligations, notamment en matière fiscale.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je le disais tout à l'heure, cette situation est visée par le texte, qui fait état des sommes dont le bailleur pourrait être tenu au lieu et place du locataire. Vous connaissez du reste la position de la commission en ce qui concerne cette question.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Toute proposition de ce genre apparaîtrait sans nul doute révolutionnaire au ministre de l'économie et des finances ou à celui du budget. Ni hier, ni aujourd'hui, ni demain ils ne l'accepteraient en raison des effets qu'elle pourrait avoir.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 349. (L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Mme Missoffe a présenté un amendement n° 415 ainsi libellé :

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

« Le montant du dépôt de garantie peut faire l'objet d'une révision correspondant à l'actualisation du loyer à l'occasion du renouvellement de ce contrat. »

La parole est à Mme Missoffe.

Mme Hélène Missoffe. Je retire cet amendement.

Mme la présidente. L'amendement n° 415 est retiré.

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° 350 ainsi libellé :

« Après les mots : « ne peut faire l'objet d'une révision », rédiger ainsi la fin du troisième alinéa de l'article 13 : « qu'à l'occasion du renouvellement de ce contrat. »

La parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. Dans un système où l'occupation par le locataire peut être très longue et où on connaît une certaine érosion monétaire, un dépôt fixé six ou neuf ans avant n'assure plus aucune garantie au bailleur, notamment lorsqu'il y a des dégâts importants du fait du locataire dans le local.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je reprends en substance les derniers mots de M. Tiberi : s'il y a des dégâts importants, le dépôt de garantie de deux mois n'est pas suffisant. C'est vrai dans des cas particuliers. Mais précisément le projet introduit une plus grande stabilité dans les rapports entre bailleurs et locataires, stabilité qui est encore accrue en cas de renouvellement du bail. Dans ce cas, et par définition, les petits problèmes, certes très ennuyeux, crispants, auxquels le dépôt de garantie vise à apporter une solution, ne se poseront plus.

De ce fait, la révision que propose l'amendement au moment de ce renouvellement du bail nous paraît inutile, d'autant qu'elle n'est pas dans l'esprit du respect de l'équilibre que prévoient les accords Delmon.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. M. le rapporteur vient de dire, la commission Delmon avait repris ce texte ; personnellement, évidemment je m'y tiens, vous le comprendrez.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 350.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano, Claude Wolff, Mesmin et Mme Louise Moreau ont présenté un amendement n° 157 corrigé ainsi conçu :

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

« Le montant du dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'une révision que tous les six ans. »

La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. Cet amendement va dans le même sens que celui de mon collègue M. Tiberi tout en le précisant. Puisque nous aurons un bail à deux vitesses, nous retenons le bail le plus long, c'est-à-dire celui de six ans.

Selon M. le rapporteur, un bail long supprime les risques. Je lui fais observer que c'est justement parce qu'il est long que l'on a des risques. Si, en effet, l'article 17 du projet tient compte des mauvaises passes que peuvent traverser les locataires et de leurs difficultés pour payer leur loyer, je ne vois pas pourquoi on ne retiendrait pas le même argument en faveur du propriétaire qui voudrait réparer des dégradations faites par le locataire. C'est pourquoi je propose la révision tous les six ans du montant de dépôt de garantie. Votre explication, monsieur le rapporteur, ne peut, en tout cas, être cohérente avec celle que vous donnerez sur l'article 17.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je ne vais pas reprendre mes réponses : ce sont deux logiques qui s'opposent.

La mauvaise passe à laquelle fait allusion M. Clément n'est pas contrebalancée par un dépôt de garantie de deux mois, qu'il soit celui du début ou celui, légèrement effrité, du terme du bail de six ans. Mais pour les cas bénins, le montant de ce dépôt sera suffisant.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Il est analogue à celui de la commission.

J'ajouterai cependant ceci : avec le texte proposé pour l'article 13, monsieur Clément, le propriétaire bénéficie des intérêts du dépôt de garantie. Ce n'est donc que si la proposition de Mme Horvath et du groupe communiste était prise en considération que votre préoccupation me paraîtrait légitime. A ce moment, en effet, l'ensemble du problème mériterait d'être réexaminé dans le cadre de la commission Delmon, de façon, je vous l'accorde, à procéder à un rééquilibrage.

Mais dans la mesure où, pour l'instant, cette proposition n'a pas été retenue, il ne me paraît pas opportun d'adopter cet amendement n° 157 corrigé.

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

M. Pascal Clément. Vos propos me surprennent, monsieur le ministre.

La proposition de nos collègues communistes vise à affecter ces intérêts à un but social. C'est très bien, mais on admet alors que les propriétaires n'en ont pas le bénéfice.

Ce qui me frappe, c'est que celui, quel qu'il soit, qui dépose de l'argent a tout d'en retirer un intérêt. On parle de spéculation un peu à tort et à travers car, après tout, les investisseurs institutionnels utilisent les importants dépôts de garantie qu'on leur fait pour emprunter et pour reconstruire des logements.

Or, quel est le meilleur service à rendre aux locataires si ce n'est de favoriser la construction de logements neufs ? Dès lors il me paraît — pour reprendre le mot de M. Bockel — entendre une logique tout à fait différente.

Je ne reviendrai pas sur l'amendement mais sur le fond de cette affaire. Il faudrait savoir si tout placement d'argent doit être considéré comme spéculatif. Si un propriétaire a les moyens de déposer 2 000 francs dans une banque, les intérêts doivent-ils revenir à la collectivité ? Si tel est le cas, franchement les bras m'en tombent ! En tout cas, les locataires n'y trouveront jamais leur compte.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 157 corrigé.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements n° 320 et 446 pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 320, présenté par M. Krieg, est ainsi rédigé :

« Compléter le dernier alinéa de l'article 13 par la nouvelle phrase suivante : « ; il porte intérêt au taux légal. »

L'amendement n° 446, présenté par Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste, est ainsi rédigé :

« Après le dernier alinéa de l'article 13, insérer le nouvel alinéa suivant :

« A défaut de restitution dans le délai prévu, le dépôt de garantie produira intérêt au taux légal. »

Sur cet amendement, le Gouvernement a présenté un sous-amendement n° 556 ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 446 par les mots : « au profit du locataire. »

La parole est à Mme Horvath, pour soutenir l'amendement n° 446.

Mme Adrienne Horvath. Lors d'un conflit entre propriétaire et locataire, entraînant le blocage de la restitution du dépôt de garantie, il semble normal que celui-ci porte intérêt. L'intérêt sera perçu par le locataire si le conflit se résout en lui donnant raison ; il viendra en déduction de ce qu'il doit au bailleur si le conflit se résout en donnant raison à ce dernier.

Mme la présidente. La parole est à M. Tiberi, pour soutenir l'amendement n° 320.

M. Jean Tiberi. Cet amendement se justifie par son texte même.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n° 320 et 446 ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Concernant l'amendement de M. Krieg, les explications ont déjà été données au sujet de l'équilibre des accords Delmon.

Sur l'amendement de Mme Horvath, la commission ne s'est pas prononcée. A titre personnel, j'estime que cette précision peut s'avérer utile en cas de défaut de restitution du dépôt de garantie.

Mme la présidente. La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement, pour donner l'avis du Gouvernement sur les amendements n° 320 et 446 et pour soutenir le sous-amendement n° 556.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 320, mais favorable à l'amendement n° 446 et il retire le sous-amendement n° 556.

Mme la présidente. Le sous-amendement n° 556 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 320.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 446.

(L'amendement est adopté.)

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

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

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

Article 14.

Mme la présidente. « Art. 14. — Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

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

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

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

« La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Ce décret peut prévoir des adaptations particulières aux logements appartenant à des organismes d'H. L. M.

« Lorsque le contrat prévoit que les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions, ces versements doivent faire l'objet de régularisations annuelles communiquées à chaque locataire. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation annuelle ou d'un état prévisionnel.

« Quinze jours avant l'échéance de la régularisation annuelle, le bailleur en communique à chaque locataire le décompte par nature de charge ainsi que, dans les immeubles collectifs, le

mode de répartition entre tous les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

« Le bailleur communique également à chaque locataire les quantités globales consommées et les prix unitaires de ces consommations. Durant un mois après l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives, notamment les factures et les contrats de fournitures en cours, sont tenues à la disposition des locataires. Les modalités d'application du présent alinéa sont fixées par voie réglementaire. »

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Madame la présidente, le Gouvernement demande la réserve de l'article 14 jusqu'au vote de l'amendement n° 495 qu'il a présenté et qui tend à insérer un article additionnel après l'article 14.

Mme la présidente. La réserve est de droit.

En conséquence, l'article 14 sera examiné après le vote sur l'amendement n° 495 qui tend à insérer un article additionnel et que j'appelle maintenant.

Après l'article 14.

Mme la présidente. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 495, ainsi rédigé :

« Après l'article 14, insérer le nouvel article suivant :

« Les charges locatives sont exigibles sur justification. Elles peuvent donner lieu au versement de provisions qui doivent faire l'objet de régularisations annuelles. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation ou d'un état prévisionnel.

« Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle ou de la demande de paiement sur justification, le bailleur adresse à chaque locataire un décompte par nature de charge ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires de ce bailleur. Il communique également les quantités consommées et les prix unitaires de ces consommations pour le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments d'habitation concernés. Les modalités d'application du présent alinéa sont fixées par décret.

« En cas de copropriété, le syndic est tenu de mettre à la disposition des copropriétaires bailleurs les informations mentionnées aux alinéas précédents dans les délais prévus par ces alinéas.

« Durant un mois avant et après l'échéance mentionnée au deuxième alinéa, les pièces justificatives, notamment les factures et les contrats de fournitures et d'exploitation en cours, sont tenues à la disposition des locataires par le bailleur ou, en cas de copropriété, par le syndic. »

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. L'amendement n° 495 reprend l'esprit des trois derniers alinéas de l'article 14 et l'amendement n° 494 les supprime logiquement.

J'en exposerai rapidement les raisons.

L'objet de l'article 14 est de définir la nature des charges récupérables sur le locataire ; il renvoie à un décret pour en fixer la liste.

Or l'article 14, dans ses quatre premiers alinéas, dont le champ d'application concerne le secteur des logements non aidés, reprend, dans une rédaction identique, la définition des charges donnée par la loi du 30 décembre 1981, articles 9 et 10, applicable aux logements des H. L. M., des sociétés d'économie mixte et financés par le Crédit foncier. Il est donc nécessaire de préciser que cette liste pourra être différente de celle qui est en cours d'élaboration pour les H. L. M. et les sociétés d'économie mixte. C'est d'ailleurs l'objet de l'amendement n° 491. Cette disposition permettrait d'exclure, pour les H. L. M. et les logements aidés, la récupération des salaires des gardiens, concierges et personnels d'entretien et de propreté.

En outre, l'article 14 ne s'applique pas aux logements à loyers taxés de la loi de 1948 ; ces logements continueront à être régis par l'article 38 de cette loi.

L'amendement n° 495 a donc pour objet de regrouper, dans un article additionnel, toutes les dispositions, autres que celles relatives à la définition des charges, qui seront applicables à l'ensemble des logements locatifs.

La nouvelle rédaction, sans apporter de modification de fond aux alinéas 6, 7 et 8 de l'article 14, vise à les présenter avec plus de clarté, notamment en ce qui concerne la copropriété.

Tels sont les motifs de l'amendement n° 495.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Compte tenu des explications de M. le ministre, il apparaît que cet amendement reprend, d'une part, le texte initial de l'article 14 et, d'autre part, les principaux amendements de la commission des lois. Il me semble donc — je m'exprime à titre personnel — qu'il donnerait satisfaction à la commission.

Mme la présidente. Sur l'amendement n° 495, je suis saisie de cinq sous-amendements, n° 564, 565, 561, 566 et 552.

Les sous-amendements n° 564 et 565 sont présentés par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff.

Le sous-amendement n° 564 est ainsi rédigé :

« Au début du deuxième alinéa de l'amendement n° 495, substituer aux mots : « à chaque locataire », les mots : « à un locataire dûment mandaté ».

Ce sous-amendement n'est pas soutenu.

Le sous-amendement n° 565 est ainsi rédigé :

« Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'amendement n° 495, après les mots : « Il communique également les quantités », insérer les mots : « d'énergie et d'eau ».

Ce sous-amendement n'est pas soutenu.

Le sous-amendement n° 551 est présenté par M. Le Meur et les membres du groupe communiste et est ainsi rédigé :

« Dans le dernier alinéa de l'amendement n° 495, après les mots : « d'exploitation en cours », insérer les mots : « et leurs avenants ».

La parole est à M. Jean Combasteil.

M. Jean Combasteil. L'amendement n° 495, proposé par le Gouvernement, et la nouvelle rédaction des derniers alinéas de l'article 14 nous satisfont. Nous présentons toutefois deux sous-amendements.

Le premier, n° 551, vise à ajouter dans le dernier alinéa de l'amendement n° 495, après les mots : « d'exploitation en cours », les mots : « et leurs avenants ».

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission avait adopté un amendement identique qui n'a pas été repris dans le texte du Gouvernement.

Donc, à titre personnel, j'estime que ce sous-amendement répond au souci qu'avait exprimé la commission.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement accepte ce sous-amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix le sous-amendement n° 551.

(Le sous-amendement est adopté.)

Mme la présidente. Le sous-amendement n° 566 est présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff et est ainsi rédigé :

« A la fin du dernier alinéa de l'amendement n° 495, substituer aux mots : « des locataires », les mots : « d'un locataire dûment mandaté ».

La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. Ce sous-amendement a pour objet d'éviter un défilé permanent et de responsabiliser un locataire qui sera lui-même chargé d'informer les autres locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission avait repoussé un amendement identique à l'article 14, estimant que donner mandat à un locataire est restrictif par rapport à l'obligation de communication à tout locataire.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Si favorables que nous soyons au développement des associations de locataires, nous ne pouvons quand même pas les contraindre. Tout locataire doit avoir accès aux pièces justificatives, s'il n'entend pas mandater tel autre de ses colocataires.

Mme la présidente. Je mets aux voix le sous-amendement n° 566.

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

Mme la présidente. Le sous-amendement n° 552 est présenté par M. Le Meur et les membres du groupe communiste et est ainsi rédigé :

« Après le dernier alinéa de l'amendement n° 495, insérer le nouvel alinéa suivant :

« Le 1^{er} du A (Prestations) de l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et des locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement est modifié comme suit : « 1^{er} Frais de pose, de dépose, et d'entretien des tapis, fournitures nécessaires à l'entretien de propriété des parties communes de l'immeuble ainsi que les frais d'entretien (fournitures et main-d'œuvre) des espaces verts. »

La parole est à M. Combasteil.

M. Jean Combasteil. Par ce sous-amendement, qui est pour nous plus important que le précédent que l'Assemblée a bien voulu adopter, nous proposons de rétablir la rédaction de l'article 38 de la loi de 1948, qui avait été modifiée, vous le savez, d'une façon pour le moins discutable par un arrêté. Cette rédaction initiale qui, à notre avis, est meilleure, figure à la page 147 du rapport de la commission.

Ce sous-amendement répond d'ailleurs à une demande qui a été formulée dans cet hémicycle et à propos de laquelle des engagements ont été pris par vous-même, monsieur le ministre, pour que les mesures prises en faveur des H. L. M. soient étendues aux autres secteurs locatifs.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission n'a pas examiné ce sous-amendement. Mais l'amendement n° 491 du Gouvernement me semble répondre, en tout état de cause, au souci qui vient d'être exprimé.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. L'article 38 de la loi de 1948 reste applicable aux seuls logements taxés soumis à cette loi. Pour les H. L. M., les sociétés d'économie mixte et le Crédit foncier, le problème a été réglé par les articles 9 et 10 de la loi du 30 décembre 1981, qui permettent d'abroger la récupération des dépenses de gardiennage, d'entretien et de propriété. Il ne nous paraît pas, en l'état actuel des choses, souhaitable d'étendre cette mesure à l'ensemble du secteur privé.

Le Gouvernement est donc défavorable au sous-amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix le sous-amendement n° 552.

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

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 495, modifié par le sous-amendement n° 551.

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

Article 14 (précédemment réservé).

Mme la présidente. Nous en revenons maintenant à l'article 14. La parole est à M. le Meur, inscrit sur l'article.

M. Daniel Le Meur. J'y renonce, madame la présidente.

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

M. Jean Tiberi. L'article 14, dans sa rédaction initiale, réserve, en matière de récupération des charges, l'éventualité d'une réglementation spécifique pour les organismes H. L. M.

M. le ministre s'est expliqué à maintes reprises sur ses intentions : il s'agirait d'introduire à ces organismes la possibilité de demander aux locataires le remboursement des frais d'entretien ménager dans les conditions fixées par le décret du 18 septembre 1980.

Mes amis et moi-même appelons votre attention, monsieur le ministre, et nous vous mettons en garde, ainsi que l'Assemblée, contre les conséquences nuisibles d'une semblable orientation.

Premièrement, le respect de la propriété des parties communes des immeubles H. L. M. implique que tous les locataires contribuent directement et en pleine connaissance de cause au coût de cette propriété : on ne peut à la fois souhaiter — voire exiger — une présentation convenable des immeubles et ne pas sanctionner un laisser-aller éventuel des locataires. La récupération des dépenses d'entretien ménager en est le moyen approprié.

Deuxièmement, il existe plusieurs niveaux possibles dans la rigueur de l'entretien ménager : il appartient aux locataires d'arrêter leur choix à l'occasion de la discussion des comptes de charges. En l'absence d'une telle concertation, le propriétaire étant le seul payant, il sera normalement tenté de retenir la formule la moins coûteuse au détriment de l'intérêt des personnes en place. Celles-ci doivent donc décider, mais payer.

Enfin, troisièmement, les salaires des personnels concourant à l'entretien ménager ont, dans le passé récent, crû sensiblement plus vite que les loyers ; il en ira sans doute de même à l'avenir. Cela impliquera, en cas de non-remboursement par les locataires, une paupérisation croissante de la présentation des immeubles. H. L. M. et, par voie de conséquence, une réduction volontaire du nombre des concierges et des gardiens d'immeubles.

Nous demandons donc à M. le ministre de l'urbanisme et du logement, qui connaît bien ces problèmes, de nous faire connaître ses intentions sur une question pratique qui est importante.

Mme la présidente. Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 447, ainsi rédigé :

« Substituer aux quatre premiers alinéas de l'article 14 le nouvel alinéa suivant :

« Pour les logements non soumis à l'application de l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948, les locataires sont tenus, en sus du loyer principal, au remboursement sur justification des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles. »

La parole est à M. Combasteil.

M. Jean Combasteil. Cet amendement propose une nouvelle rédaction des quatre premiers alinéas de l'article 14. Elle reprend celle de l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948 qui, à notre sens, est beaucoup plus précise que celle qui nous est soumise.

Dans le premier alinéa, les charges récupérables sont qualifiées de « sommes accessoires au loyer principal ». On peut en déduire qu'en vertu de l'article 16 la clause résolutoire jouera d'une manière automatique dès l'instant où le locataire ne les aura pas payées. Cette disposition nous paraît contredire l'article 9 tel qu'il a été adopté par l'Assemblée nationale, dans lequel ces charges ont été qualifiées de « dûment justifiées ».

Le troisième alinéa inclut, dans la liste des charges, « les dépenses d'entretien courant et les menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ». Or l'article 10, déjà voté par l'Assemblée, prévoit que le bailleur est tenu « d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat... », sans préciser qui doit supporter les dépenses y afférentes. Si la rédaction du troisième alinéa de l'article 14 est maintenue, rien n'empêcherait un propriétaire de procéder, par exemple, à un lessivage de peintures d'une cage d'escalier, ce qui correspond bien à des dépenses d'entretien courant, et de menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, et d'en répercuter les frais dans les charges récupérables.

Dans le quatrième alinéa, il est fait mention « des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement ». Il s'agit, me semble-t-il, d'une formulation trop vague. Or, à l'heure actuelle, nous avons des exemples de baux dans lesquels l'impôt foncier est réclamé par le propriétaire. En remplaçant « imposition » par « taxes locatives », on élimine toute ambiguïté.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Le 30 décembre dernier, l'Assemblée a adopté un texte sur la modulation des loyers, qui donnait une définition des charges. Il nous a semblé indispensable, dans un souci d'harmonie, d'établir une cohérence entre la définition arrêtée par ce texte et celle fixée par l'article 14 de ce projet.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. La définition des charges récupérables que nous proposons reprend celle qui figurait dans les accords Delmon. Ce qui semblait acceptable aux parties concernées devrait, à notre avis, l'être par l'Assemblée. C'est d'ailleurs sur cette base que nous avons élaboré la loi du 30 décembre 1981 mais, sur ce point, celle-ci ne concernait que le secteur social.

M. Tiberi et M. le Meur ont donc l'assurance qu'il y a accord entre les parties en cause. S'agissant particulièrement de l'amendement n° 447, les propositions que nous faisons sont celles qui avaient été acceptées par les associations de locataires.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 447.
(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° 448 ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 14, supprimer les mots : « , sommes accessoires au loyer principal, »

La parole est à M. Combasteil.

M. Jean Combasteil. Les charges ne doivent pas être considérées comme des sommes accessoires au loyer principal. Le loyer est la contrepartie du service rendu par le bailleur qui met à la disposition du locataire un local. Les charges constituent un remboursement de sommes avancées par le bailleur pour le compte du locataire.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission n'a pas examiné cet amendement, mais, à titre personnel, je continue à penser que les charges sont l'accessoire du loyer. En matière de prescription et de conditions de paiement, le régime juridique est le même pour les charges et pour le loyer. Une modification de ce régime entraînerait des conséquences négatives, notamment pour les locataires, à moins de modifier totalement l'économie du texte.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Ce sont des considérations juridiques du même ordre que celles que vient d'exposer M. le rapporteur qui nous ont guidés.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 448.
(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Tiberi ont présenté un amendement n° 29 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du deuxième alinéa de l'article 14 :
« — des fournitures et des services... (le reste sans changement). »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Alors que le projet de loi, dans sa rédaction initiale, assimilait à des charges récupérables les seuls services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée, la commission a estimé qu'il était utile d'insérer dans le texte la notion de fournitures, qui ne se confond pas nécessairement avec celle de services.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. En présentant son projet de loi, le Gouvernement avait estimé que les fournitures étaient incluses aussi bien dans les rubriques relatives aux services que dans celles concernant les dépenses d'entretien courant. C'est pourquoi il n'a pas jugé bon d'introduire le terme de « fournitures ».

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 29.
(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° 449 ainsi rédigé :

« Supprimer le troisième alinéa de l'article 14. »

La parole est à M. Combasteil.

M. Jean Combasteil. J'ai déjà exposé les raisons de cet amendement.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. A même argumentation, même réponse, c'est-à-dire nécessité de conserver la cohérence avec les accords Delmon.

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

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

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 449
(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° 450 ainsi rédigé :

« Dans le quatrième alinéa de l'article 14, substituer au mot « impositions » les mots « taxes locatives ».

La parole est à M. Combasteil.

M. Jean Combasteil. Cet amendement s'inscrit dans la même logique que les précédents.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement est trop restrictif !

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Même avis que précédemment !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 450.
(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements n° 491, 30 et 406 pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 491, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« Après les mots « Conseil d'Etat », rédiger ainsi la fin du cinquième alinéa de l'article 14 :

« , sans préjudice des dispositions de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 10 de la loi n° 81-1161 du 30 décembre 1981. »

L'amendement n° 30, présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, M. Gérard Gouzes et M. Le Meur, est ainsi rédigé :

« Supprimer la seconde phrase du cinquième alinéa de l'article 14. »

L'amendement n° 406, présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff est ainsi rédigé :

« Compléter la seconde phrase du cinquième alinéa de l'article 14 par les mots : « et à des sociétés d'économie mixte ». »

La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement, pour soutenir l'amendement n° 491.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. La liste des charges locatives doit être déterminée pour les logements sociaux — H. L. M., sociétés d'économie mixte, Crédit foncier — par un décret pris en application de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le présent article, applicable aux seuls logements du secteur privé, prévoit la possibilité d'adaptations particulières par rapport au décret concernant les H. L. M., les sociétés d'économie mixte et le Crédit foncier, ce qui laisse une marge de manœuvre.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 30.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. A titre personnel, j'estime que les explications qui viennent d'être apportées par M. le ministre sont satisfaisantes et répondent au même souci que celui qui nous avait conduits à déposer notre amendement.

Mme la présidente. La parole est à M. Clément, pour défendre l'amendement n° 406.

M. Pascal Clément. Les sociétés d'économie mixte, gérées par des élus locaux, doivent conserver la spécificité de gestion qui leur permet de jouer un rôle social, tout autant que les H. L. M.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 406 ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je ne vois pas l'utilité de cet amendement qui me semble satisfait par l'amendement n° 491 du Gouvernement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n° 30 et 406 ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je crois que l'amendement n° 491 donne satisfaction aux auteurs des amendements n° 30 et 406. Je ne puis donc qu'émettre un avis défavorable à ceux-ci.

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

M. Pascal Clément. Oui, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 406 est retiré.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 491.
(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, l'amendement n° 30 n'a plus d'objet.

Le Gouvernement a présenté un amendement n° 494 ainsi rédigé :

« Supprimer les trois derniers alinéas de l'article 14. »

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. C'est un amendement de conséquence qui tend à la suppression des trois derniers alinéas remplacés par l'amendement n° 495.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. C'est logique !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 494. (L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, les amendements n° 31 de la commission des lois, 284 et 285 de la commission de la production, 32 de la commission des lois, 158 de M. Claude Wolff, 33 de la commission des lois, 159 de M. Clément, 34 de la commission des lois, 160, 161, 407 et 162 de M. Clément n'ont plus d'objet.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 14, modifié par les amendements adoptés.

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

Après l'article 14 (suite).

Mme la présidente. Nous en revenons aux amendements tendant à introduire des articles additionnels, après l'article 14.

Mme Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, M.M. Pinard, Ochler et Mme Osselin ont présenté un amendement n° 246 ainsi rédigé :

« Après l'article 14, insérer le nouvel article suivant :

« Est abrogé le paragraphe VI de l'article 3 bis de la loi n° 77-804 du 19 juillet 1977. »

La parole est à Mme le rapporteur pour avis.

Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis. L'article 3 bis de la loi n° 77-804 du 19 juillet 1977 concernant certains contrats de fourniture et d'exploitation du chauffage spécifie que les contrats en cours font, à la demande de l'une ou l'autre des parties, l'objet d'un avenant introduisant une clause obligeant l'exploitant à informer son cocontractant des quantités de combustible de l'énergie réellement consommées et fixant les modalités de contrôle de cette information. Or ce même article précise au paragraphe VI que ces dispositions ne sont pas applicables aux cas suivants : régies municipales, contrats d'affermage d'installations de chauffage.

Au moment où la loi en discussion tente d'instaurer une meilleure information des locataires au sujet des charges, il conviendrait de donner la possibilité à l'autorité concédante, mais aussi aux organismes d'H.L.M. et aux associations représentatives de locataires, de disposer de toutes informations chiffrées sur les achats et consommations de combustibles. Cela implique l'abrogation du paragraphe susvisé.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission des lois n'a pas examiné cet amendement. J'ai l'impression que le dernier alinéa de l'amendement n° 495 du Gouvernement répond en grande partie au souci exprimé par la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement n'est pas favorable à cet amendement qui prévoit la communication des contrats de fourniture et des contrats d'exploitation.

Par ailleurs, le problème des contrats de concession et d'affermage des installations de chauffage urbain, auquel Mme le rapporteur pour avis a fait allusion, dépasse largement le cadre des rapports entre propriétaires et locataires et doit être étudié dans le cadre des mesures générales concernant l'énergie. Il nous paraît inopportun d'en traiter ici.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 246. (L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. M.M. Tiberi, Robert Galley, Mme Missoffe, M.M. Charlé, Emmanuel Aubert, Charles, Foyer, Guichard, Krieg, Lauriol, Messmer, Sauvaigo, Séguin et l'oubon ont présenté un amendement n° 351 ainsi rédigé :

« Après l'article 14, insérer le nouvel article suivant :

« Les associations de locataires concourent, par la participation de leurs représentants, à la confection de l'état de recouvrement des charges locatives accessoires au loyer principal. Elles disposent, pour ce faire, des pièces comptables détenues par le propriétaire. Elles sont appelées notamment à exprimer leur avis sur le montant des provisions mensuelles qui seront appelées dans l'attente de la régularisation. »

La parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. Lorsqu'il existe des associations soucieuses des intérêts des locataires de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier, il est normal qu'elles soient exactement informées de l'évolution des charges qui viennent s'ajouter au loyer principal et qui peuvent être lourdes, notamment lorsqu'elles comportent le chauffage et la fourniture d'eau chaude. Cet amendement est de nature à établir une bonne concertation entre bailleurs et locataires.

Mes chers collègues, nous aurons l'occasion de débattre, sans doute demain, de l'organisation des rapports collectifs et du rôle des associations, qui est un problème capital. Nous n'engagerons donc pas le débat dès ce soir, même si je tiens à rappeler nos réserves à cet égard.

Quoi qu'il en soit, la position du Gouvernement et de la majorité dans cette affaire devraient logiquement les conduire à accepter mon amendement.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. L'amendement présenté par M. Tiberi est assez significatif. Sans vouloir anticiper sur le débat de fond que nous engagerons demain, je tiens cependant à indiquer que j'ai l'impression que sa conception du rôle des associations est éloignée de la nôtre.

En simplifiant, je dirai que nous voulons instaurer la concertation mais non la cogestion. A notre avis, il n'est pas sain que les associations, qu'elles regroupent des locataires ou d'autres usagers, assument des fonctions de gestion qui les absorberont, au détriment de la défense de leurs adhérents et de leur participation aux affaires collectives. C'est dans ces deux derniers domaines que nous voulons revaloriser leur rôle.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. L'amendement de M. Tiberi va au-delà de ce que nous envisageons de faire pour l'instant. S'il est vrai que nous défrichons, selon le mot d'un parlementaire de la majorité, je crois qu'en l'occurrence le champ est très largement défini et même dépassé :

Ce que vous nous proposez, monsieur Tiberi, nous rapprocherait du système qui est en train de s'instaurer progressivement dans les offices H.L.M. où des locataires élus fixent par un vote les provisions mensuelles de charges. Si l'on doit instituer par étapes une certaine forme de cogestion, c'est par le logement social, par les sociétés anonymes d'H.L.M. qu'il faudrait commencer. Personnellement, je suis tout prêt à aller dans ce sens, qui représenterait un progrès certain, et si j'ai votre appui à ce moment-là, j'en serai ravi.

Dans le secteur privé, je le répète, il est encore trop tôt pour instituer de telles structures, mais je ne dis pas qu'à terme nous n'atteindrions pas votre objectif.

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

M. Pascal Clément. Ce court débat à propos de l'amendement de M. Tiberi est fort intéressant et éclaire le texte qui nous est soumis.

Si j'ai bien compris le rapporteur, qui prétend être fidèle à l'esprit du projet, il conviendrait que les associations se confinent à un rôle purement revendicatif, sans prendre en compte les côtés positifs de tout bilan. Or, sans philosopher, on peut considérer que si des gens s'associent, c'est parfois pour revendiquer, mais c'est aussi pour prendre leurs responsabilités, jouer un rôle dans la nation et assumer des fonctions de gestion dans tel ou tel domaine.

Vouloir réduire ces associations à un rôle uniquement revendicatif est révélateur de l'esprit qui sous-tend ce texte, et nous ne saurions être d'accord avec cette limitation du rôle des associations, qui est contraire à la notion de cogestion ou plutôt — je préfère ce terme — de responsabilité.

Ce n'est certes pas la lutte des classes qui permettra de résoudre les problèmes dans l'immobilier, mais le sens du dialogue et des responsabilités dont doivent faire preuve les associations.

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

M. Alain Richard. M. Clément semble souhaiter engager ici un très bref débat de politique générale, ce qui, après tout, est une initiative bienvenue, car il faut varier les genres. Je lui répondrai donc brièvement.

La volonté de partage des responsabilités qu'il manifeste tout à coup à propos des biens privés en matière de logement ne semble pas se retrouver chez ses amis politiques lorsqu'il s'agit de partager les responsabilités au sein des entreprises, même lorsque cela est prévu de façon très prudente et très progressive, comme dans les propositions du ministre du travail, M. Jean Auroux.

Ou bien M. Clément est assez en avance sur l'évolution politique et idéologique de ses amis, ou bien, et plus vraisemblablement, il a voulu nous réserver à cette heure tardive — et il faut l'en remercier — un moment de distraction en changeant son registre habituel. (Sourires.)

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

M. Pascal Clément. M. Alain Richard a fait le bon rapprochement. On trouve en effet, dans le titre III, et à propos des droits des associations, un véritable décalque du droit du travail, et plus particulièrement du droit des conventions collectives.

Je ne crois pas être en avance lorsque je dis qu'il faut que les uns et les autres prennent leurs responsabilités, et cela est valable dans l'immobilier comme dans les entreprises. Cette position me paraît tout à fait cohérente.

Mme la présidente. La parole est à M. Robert Galley.

M. Robert Galley. Monsieur le ministre, vous avez tenu des propos qui se rapprochent beaucoup plus de nos positions que ceux de M. le rapporteur, qui m'ont profondément choqué. Il est en effet proprement scandaleux d'entendre celui-ci déclarer qu'il ne faut pas associer les locataires à la gestion des immeubles.

Vous souhaitez, vous, ne pas aller dans cette voie. Pour nous, ces associations de locataires ne doivent pas être réduites à un simple rôle d'enregistrement. Elles doivent participer à la fixation des charges mensuelles et à l'examen des contrats. Leur rôle ne doit pas être simplement contemplatif et encore moins rectificatif.

Vous savez bien, monsieur le ministre, que le volume des charges, leur calcul, le mode de gestion du chauffage sont au premier plan des préoccupations des locataires. Compte tenu de ce que vous avez déclaré, vous devriez donc accepter cet amendement. Nous n'avons pas peur, contrairement à ce que prétend M. Alain Richard, d'appliquer cet amendement au secteur privé comme au secteur H.L.M. et nous avons eu sur ce point un certain nombre de conversations qui nous permettent de supposer que les intéressés sont d'accord.

Quoi qu'il en soit, la question du rôle des associations de locataires est si importante que le représentant de notre groupe a demandé un scrutin public sur ce point.

Mme la présidente. La parole est à M. Oehler.

M. Jean Oehler. J'entends aujourd'hui un langage que j'aurais aimé entendre depuis vingt ans. En effet, je milite depuis une vingtaine d'années dans une association de locataires, et je n'ai jamais entendu un tel langage de la part des représentants de la droite dans ma région.

Les locataires sont prêts à prendre leurs responsabilités, mais ils ne veulent pas que le propriétaire, après une augmentation des charges, se contente de dire : « Les locataires étaient informés de cette augmentation. » Or, c'est ce qui se passe actuellement. En fait, on n'écoute pas le locataire lorsqu'il présente des suggestions. Eh bien, les associations veulent qu'il soit mis fin à de telles pratiques !

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je suis un esprit pacifique et conciliant, mais je n'aime pas que l'on me fasse dire ce que je n'ai pas dit. Je n'ai jamais réduit le rôle des associations à un rôle revendicatif, encore moins contemplatif, pour reprendre l'expression qui a été employée. J'ai fait allusion, au contraire, au rôle important et nouveau qu'auront les associa-

tions qui participeront à la conclusion d'accords collectifs à tous les niveaux, y compris au niveau de l'immeuble. N'est-ce pas là le meilleur moyen de donner des responsabilités ? Ce serait, en tout cas, bien préférable à la fausse cogestion à laquelle M. Jean Oehler faisait allusion à l'instant. (Applaudissements sur les bancs des socialistes.)

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 veux pas laisser la question posée par M. Galley sans réponse, car je crois effectivement qu'elle mérite que l'on s'y attarde.

Tout ce qui responsabilisera les uns et les autres est excellent, mais l'amendement n° 351 est un peu prématuré.

Cet après-midi, je lisais dans un hebdomadaire les propos d'un représentant de propriétaires qui m'accuse de vouloir instituer « la cogestion, la collectivisation ». En fait, je ne veux pas jeter la panique dans les chaumières...

M. Emmanuel Aubert. C'est déjà fait !

M. le ministre du logement et de l'urbanisme. ... et je suis prudent en la matière. Je ne voudrais donc pas être accusé, si cet amendement était voté, de vouloir collectiviser le logement, avec l'appui de MM. Tiberi et Galley. (Sourires.) C'est pourquoi je ne crois pas opportun d'accepter ce type d'amendement.

Cela étant, je souhaite que nous progressions dans ce sens. J'ai pris, tout à l'heure, l'exemple des offices H.L.M. où j'ai eu assez de peine, je vous prie de le croire, à faire admettre par le Gouvernement précédant la présence de deux représentants des locataires qui, maintenant, ont à se prononcer, à donner leur avis sur les charges. Je n'ai pas encore réussi à l'obtenir pour d'autres organismes H.L.M. J'espère bien l'obtenir par la persuasion et j'émetts le vœu que nous y contribuions tous.

En tout état de cause, je souhaite que les bailleurs soient nombreux à faire des propositions qui iront dans le sens de cet amendement, mais je ne veux pas leur en faire obligation car, je le répète, je tiens à éviter de donner crédit aux accusations dont on m'accable.

M. Galley comprendra ma réserve, mais je puis l'assurer que j'espère que nous pourrions aller progressivement dans le sens qu'il souhaite.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 351.

Je suis saisi par le groupe du rassemblement pour la République d'une demande de scrutin public.

Le scrutin va être annoncé dans le Palais.

Mme la présidente. Je prie Mmes et MM. les députés de bien vouloir regagner leur place.

Le scrutin est ouvert.

(Il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Personne ne demande plus à voter ?... Le scrutin est clos.

Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	485
Nombre de suffrages exprimés	485
Majorité absolue	243
Pour l'adoption	158
Contre	327

L'Assemblée nationale n'a pas adopté.

Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement n° 451 ainsi rédigé :

« Après l'article 14, insérer le nouvel article suivant :

« Le décret n° 80-732 du 18 septembre 1980 modifiant l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948 est abrogé. »

La parole est à M. Combasteil.

M. Jean Combasteil. Nous retirons cet amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 451 est retiré.

La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

— 3 —

ORDRE DU JOUR

Mme la présidente. Aujourd'hui, à quinze heures, première séance publique :

Suite de la discussion du projet de loi, n° 483, relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (rapport n° 684 de M. Jean-Marie Boekel, 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 le jeudi 21 janvier 1982, à zéro heure cinq.)

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

LOUIS JEAN.

Ordre du jour établi par la conférence des présidents.
(Réunion du mercredi 20 janvier 1982.)

La conférence des présidents a fixé ainsi l'ordre du jour des séances que l'Assemblée tiendra jusqu'au mardi 26 janvier 1982, inclus :

Mercredi 20 janvier 1982, après-midi (quinze heures) et soir (vingt et une heures trente) :

Eventuellement suite de la discussion du projet de loi portant statut particulier de la Corse (n° 688-692) ;

Suite de la discussion du projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (n° 483-684).

Jeudi 21 janvier 1982, après-midi (quinze heures) et soir (vingt et une heures trente) :

Suite de la discussion du projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (n° 483-684).

Vendredi 22 janvier 1982 :

Matin (neuf heures trente) :

Suite de la discussion du projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (n° 483-684).

Après-midi (quinze heures) et soir (vingt et une heures trente) :

Discussion, en nouvelle lecture, du projet de loi relatif aux droits et libertés des communes, des départements, des régions et des territoires d'outre-mer (n° 693).

Suite de la discussion du projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (n° 483-684).

Lundi 25 janvier 1982, matin (neuf heures trente), après-midi (quinze heures trente) et soir (vingt et une heures trente) :

Suite de la discussion du projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (n° 483-684).

Mardi 26 janvier 1982 :

Matin (neuf heures trente) :

Discussion, soit sur rapport de la commission mixte paritaire, soit en nouvelle lecture du projet de loi autorisant le Gouvernement, par application de l'article 38 de la Constitution, à promouvoir les réformes nécessitées par la situation en Nouvelle-Calédonie.

Après-midi (seize heures) et soir (vingt et une heures trente) :

Discussion du projet de loi de nationalisation (n° 696).

CONSTITUTION D'UNE COMMISSION SPECIALE

PROJET DE LOI DE NATIONALISATION (n° 696)

Le Gouvernement ayant demandé la constitution d'une commission spéciale pour l'examen de ce texte, les candidatures suivantes ont été présentées dans le délai fixé par le président de l'Assemblée nationale.

1. — Candidatures proposées par les présidents de groupe :

MM. Aubert (d') (François).
Bartolone (Claude).
Bassinot (Philippe).
Bêche (Guy).
Benetière (Jean-Jacques).
Berson (Michel).
Billardon (André).
Charzat (Michel).
Cousté (Pierre-Bernard).
Couve de Murville (Maurice).
Derosier (Bernard).
Desgranges (Jean-Paul).
Ducloné (Guy).
Evin (Claude).
Forni (Raymond).

MM. Foyer (Jean).
Geng (Francis).
Germon (Claude).
Godfrain (Jacques).
Gosnat (Georges).
Goux (Christian).
Inchauspé (Michel).
Jarosz (Jean).
Joxe (Pierre).
Laignel (André).
Le Foll (Robert).
Méhaignerie (Pierre).
Millon (Charles).
Noir (Michel).
Planclou (Jean-Paul).
Mme Toutain (Ghislain).

2. — Candidatures de députés n'appartenant à aucun groupe, soumises à la procédure prévue par l'article 4 (§ 2°, 4 à 10) de l'instruction générale.

M. Hunault (Xavier).

M. Zeller (Adrien).

Candidatures affichées le mercredi 20 janvier 1982 à 22 heures, publiées au *Journal officiel* (Lois et décrets) du jeudi 21 janvier 1982.

La nomination prend effet dès la publication du *Journal officiel*.

Il est rappelé qu'au cours de la conférence des présidents de ce jour le président a fixé au jeudi 21 janvier 1982, à dix heures, la réunion constitutive de ladite commission (salle n° 6550).

BUREAU DE L'ASSEMBLEE NATIONALE

A la suite de la nomination d'un secrétaire, à laquelle l'Assemblée nationale a procédé dans sa troisième séance du 20 janvier 1982, son bureau se trouve ainsi composé :

Président.

M. Louis Mermaz.

Vice-présidents.

M. Martin Malvy.
M. Philippe Séguin.
M. Bernard Stasi.
M. Guy-Ducloné.
Mme Marie Jacq.
M. Pierre Guidoni.

Questeurs.

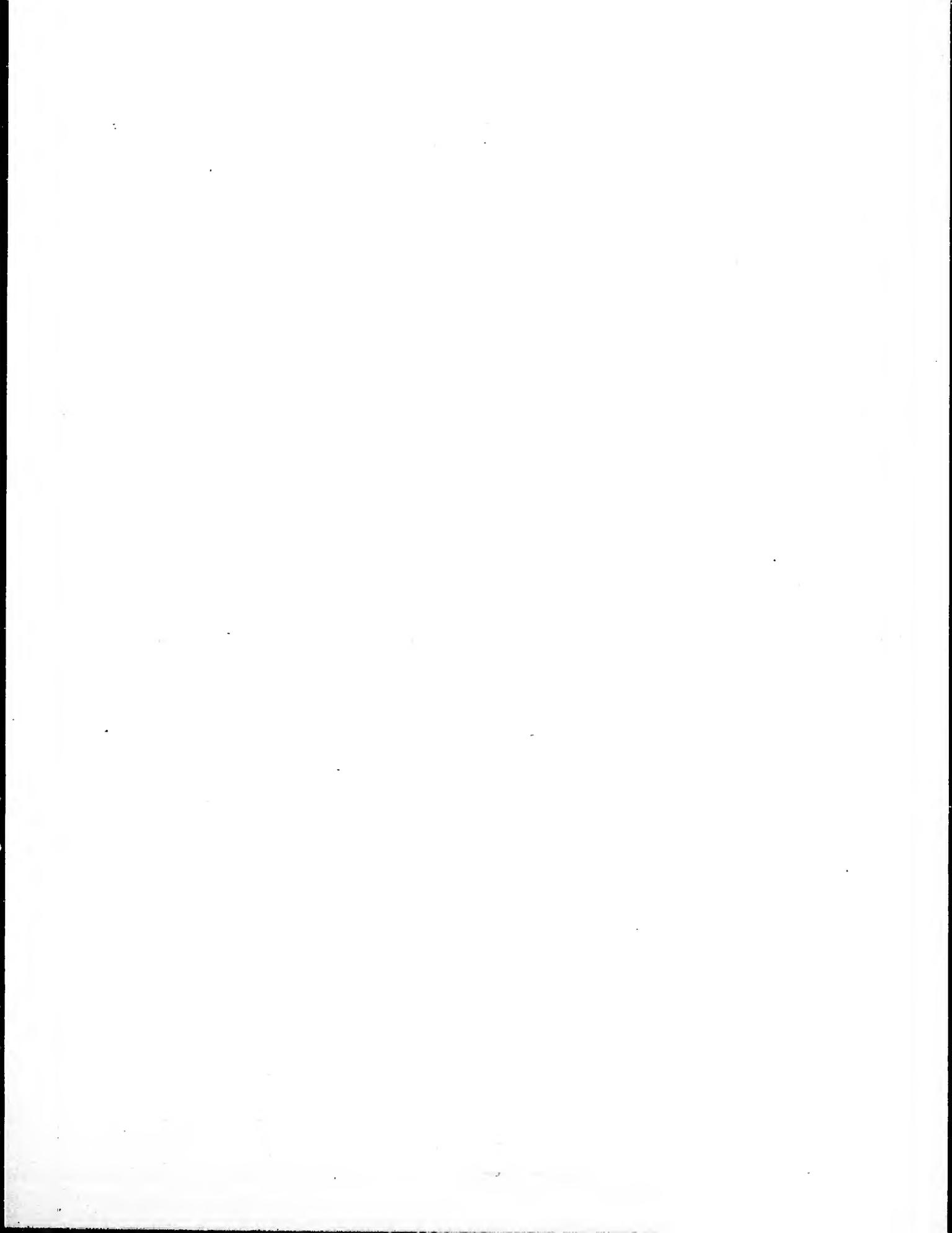
M. Raoul Bayou.
M. Christian Laurissegues.
M. Roger Corrèze.

Secrétaires.

M. Henri Baudouin.
M. Jean-Michel Boucheron (Charente).
M. Jacques Brunhes.
M. Antoine Gissinger.
M. Daniel Goulet.
M. Georges Hage.
M. Jean Laborde.
M. Jacques Mahéas.
M. Henri Michel.
M. Jean Proriot.
Mme Renée Soum.
M. N...

NOMINATION D'UN SECRETAIRE DE L'ASSEMBLEE NATIONALE

Dans sa troisième séance du 20 janvier 1982, l'assemblée nationale a nommé M. Henri Michel, secrétaire, en remplacement de M. Martin Malvy.



ANNEXE AU PROCÈS-VERBAL

DE LA

3^e Séance du Mercredi 20 Janvier 1982.

SCRUTIN (N° 223)

Sur l'amendement n° 351 de M. Tiberi tendant à insérer un article additionnel après l'article 14 du projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs. (Participation des associations de locataires à la confection de l'état des charges.)

Nombre des votants..... 485
 Nombre des suffrages exprimés..... 485
 Majorité absolue 243

Pour l'adoption 158
 Contre 327

L'Assemblée nationale n'a pas adopté.

Ont voté pour :

MM. Alphandery. Ansquer. Aubert (Emmanuel). Aubert (François d'). Audinot. Barnier. Barre. Barrot. Baa (Pierre). Baudouin. Baumel. Bayard. Bégault. Benouville (de). Bergelin. Blgeard. Birraux. Blzet. Blanc (Jacques). Bonnet (Christlan). Bourg-Broc. Bouvard. Branger. Brial (Benjamin). Briane (Jean). Brocard (Jean). Brochard (Alberl). Caro. Cavallé. Chaban-DeImaa. Charlé. Charles. Chasseguet. Chlrac. Clément. Cointat. Cornette. Corréze. Cousté. Coue de Murville. Daillet. Dassault. Debré. Delatre. Deifosse. Denlau. Deprez.	Desanlis. Domnati. Doussel. Durand (Adrien). Durr. Esdras. Falala. Fèvre. Fillon (François). Flosse (Gaston). Fontalne. Fossé (Roger). Fouchier. Foyer. Frédéric-Dupont. Fuchs. Galley (Robert). Gantier (Gilbert). Gascher. Gastines (de). Gaudin. Geng (Francis). Gengenwln. Gissinger. Gosduff. Godfrain (Jacques). Gorse. Goulet. Grussenmeyer. Guichard. Haby (Charles). Haby (René). Hamel. Hamelin. Mme Harcourt (Florence d'). Mme Hauteclouque (de). Huoaull. Inchauspé. Julia (Didier). Kaspereit. Koehl. Krieg. Labbé. La Combe (René). Lafleur.	Lancieo Lauriol. Léotard. Lestaa. Ligot. Lipkowski (de). Madelln (Alain). Marcellin. Marcus. Marette. Masson (Jean-Louis). Mathieu (Gübert). Nauger. Maujoian du Gassct. Mayoud. Médecin. Méhaignerle. Mesmin. Messmer. Mestre. Micaux. Milton (Charles). Miossec. Mme Missoffe. Mme Moreau (Louise). Narquin. Noir. Nungesser. Ornano (Michel d'). Perbet. Péricard. Pernin. Perrut. Petit (Camille). Peyrefitte. Pinte. Pons. Préaumont (de). Priortol. Raynal. Richard (Lucien). Rigaud. Rocca Serra (de). Rossinot. Royer. Sablé.
--	---	---

Santoni.
Sautler.
Sauvalgo.
Séguin.
Seitlinger.
Sergheraert.
Solsson.

Sprauer.
Stast.
Stirn.
Tiberl.
Touhon.
Tranchant.
Valleix.

Vivien (Robert-André).
Vuillaume.
Wagoer.
Weisenhorn.
Wolff (Claude).
Zeller.

Ont voté contre :

MM. Adevah-Pœuf. Alaize. Alfonsi. Anciant. Ansart. Asensi. Aumont. Badet. Bailligand. Bally. Balmigère. Bapt (Gérard). Bardin. Barthe. Bartolone. Bassinet. Bateux. Battist. Bayle. Bayou. Beaufils. Beaufort. Bèche. Becq. Beix (Roland). Beillon (André). Belorgey. Beltrame. Benedetti. Benetiere. Benoist. Beregovoy (Michel). Bernard (Jean). Bernard (Pierre). Bernard (Roland). Berson (Michel). Bertille. Basson (Louis). Billardon. Bilfon (Alain). Bladt (Paul). Bockel (Jean-Marie). Bocquet (Alain). Bois. Bonnemaison. Bonnet (Alain). Bonrepaux. Borel. Boucheron. Boucheron (Ile-et-Vilaine). Bourguignon. Braine. Briand. Brune (Alain).	Brunet (André). Brunhes (Jacques). Bustin. Cabe. Mme Cacheux. Cambolive. Carraz. Cartelet. Cartraud. Cassaing. Castor. Cathala. Cauumont (de). Césaire. Mme Chaigneau. Chanfrault. Chapuis. Charpentier. Charzat. Chaubard. Chauveau. Chénard. Chevallier. Chomat (Paul). Chouat (Didier). Coffineau. Culin (Georges). Collomb (Gérard). Coionna. Combastell. Mme Commergnat. Couillet. Couqueberg. Darlot. Dassonville. Defontaine. Dehoux. Delanoë. Delchedde. Delisle. Denvers. Derosier. Deschaux-Beaume. Desgranges. Desseln. Destrade. Dhalife. Dollo. Douyère. Drouln. Dubedout. Ducoloné. Dumas (Roland). Dumont (Jean-Louis). Dupliet. Duprat. Mme Dupuy.	Duraffour. Durbec. Durlieux (Jean-Paul). Duroméa. Duroure. Durupt. Dutard. Escutla. Estier. Evin. Faugaret. Faure (Maurice). Mme Fiévet. Fleury. Floch (Jacques). Florlan. Forgues. Fornl. Fourré. Mme Frachon. Mme Fraysse-Cazalis. Frèche. Frelaut. Gabarrou. Gaillard. Gallet (Jean). Gallo (Max). Garcin. Garmendia. Garrouste. Mme Gaspard. Gatel. Germon. Giovannelli. Mme Goeurlot. Gosnat. Gourmelon. Goux (Christlan). Gouze (Hubert). Gouzes (Gérard). Grézard. Guidoni. Guyard. Hacsebroeck. Hage. Mme Halimi. Hautccœur. Haye (Kléber). Hermier. Mme Horvath. Ifory. Houteer. Huguet. Huyghues des Etages. Ibanès. Istace.
---	--	--

Mme Jacquaint.
Jagoret.
Jallon.
Jans.
Jarosz.
Jolin.
Josephé.
Jospin.
Josselin.
Jourdan.
Journet.
Joxe.
Julien.
Kuchelda.
Labazée.
Laborde.
Lacombe (Jean).
Lagorce (Pierre).
Lajnel.
Lajolale.
Lambert.
Lareng (Louis).
Lassale.
Laurent (André).
Laurisergues.
Lavédrine.
Le Ball.
Le Bris.
Le Coadic.
Mme Lecuir.
Le Drian.
Le Foll.
Lefranc.
Le Gars.
Légrand (Joseph).
Lejeune (André).
Le Meur.
Lengagne.
Leonetti.
Londe.
Lotte.
Luisi.
Madrelle (Bernard).
Mahéas.
Maisonnet.
Malandain.
Malgras.
Malvy.
Marchala.
Marchand.
Mas (Roger).
Masse (Marius).
Massion (Marc).
Massot.

Mazoln.
Mellick.
Menga.
Metals.
Metzinger.
Michel (Claude).
Michel (Henri).
Michel (Jean-Pierre).
Mitterrand (Gilbert).
Mocœur.
Monidargent.
Mme Mora
(Christiane).
Moreau (Paul).
Mortelette.
Moulinet.
Moutoussamy.
Nahiez.
Mme Nelertz.
Mme Nevoux.
Niès.
Notebart.
Odru.
Oehler.
Olméta.
Oriet.
Mme Osselin.
Mme Patrat.
Patriat (François).
Pen (Albert).
Pénicaut.
Perrier.
Pesce.
Peuzlat.
Phillbert.
Pldjot.
Pierret.
Pignolon.
Pinard.
Pistre.
Planchau.
Poignant.
Poperen.
Porelli.
Portneault.
Pourchon.
Prat.
Prouvost (Pierre).
Proveux (Jean).
Mme Prouvost
(Eliane).
Queyranne.
Quilès.
Ravassard.

Raymond.
Renard.
Renault.
Renaut.
Richard (Alain).
Rieubon.
Rigal.
Rimbault.
Robin.
Rodet.
Roger (Emile).
Sanmarco.
Rouquet (René).
Rouquette (Roger).
Rousseau.
Sainte-Marie.
Sanmarco.
Santa Cruz.
Santrou.
Sapin.
Sarre (Georges).
Schiffler.
Schreiner.
Sénès.
Mme Sicara.
Souchon (René).
Mme Soum.
Soury.
Mme Sublet.
Suchod (Michel).
Sueur.
Tabanou.
Taddei.
Tavernier.
Testu.
Théaudin.
Tinseau.
Tondon.
Tourné.
Mme Toutain.
Vacant.
Vadeplad (Guy).
Valroff.
Vennin.
Verdon.
Vial-Massat.
Vidal (Joseph).
Villette.
Vivien (Alain).
Voullot.
Wacheux.
Willquin.
Worma.
Zarka.
Zuccarelli.

ANALYSE DU SCRUTIN

Groupe socialiste (234) :

Contre : 281 ;

Non-votants : 3 : Mme Jacq (Marie) (présidente de séance), MM. Mermaz (président de l'Assemblée nationale) et Nucci.

Groupe R. P. R. (87) :

Pour : 86 ;

Excusé : 1 : M. Godefroy (Pierre).

Groupe U. D. F. (62) :

Pour : 61 ;

Excusé : 1 : M. Harcourt (François d').

Groupe communiste (44) :

Contre : 44.

Non-inscrits (14) :

Pour : 11 : MM. Audinot, Benouville (de), Bourg-Broc, Branger, Dominati, Fontaine, Hunault, Peyrefitte, Royer, Sergheraert et Zeller ;

Contre : 2 : MM. Giovannelli et Hory ;

Excusé : 1 : M. Juventin.

Mises au point au sujet de votes.

A la suite du scrutin (n° 215) sur la question préalable opposée par M. Labbé au projet de loi autorisant le Gouvernement, par application de l'article 38 de la Constitution, à promouvoir les réformes nécessitées par la situation en Nouvelle-Calédonie (*Journal officiel*, Débats A. N., du 15 janvier 1982, page 117), M. Zeller, porté comme ayant voté « pour », a fait savoir qu'il avait voulu « s'abstenir volontairement ».

A la suite du scrutin (n° 216) sur l'ensemble du projet de loi autorisant le Gouvernement, par application de l'article 38 de la Constitution, à promouvoir les réformes nécessitées par la situation en Nouvelle-Calédonie (*Journal officiel*, Débats A. N., du 15 janvier 1982, page 131), M. Zeller, porté comme ayant voté « contre », a fait savoir qu'il avait voulu voter « pour ».

A la suite du scrutin (n° 218) sur l'amendement n° 78 de M. Séguin supprimant l'article premier du projet de loi portant statut particulier de la Corse (la région de Corse constitue une collectivité territoriale de la République dont l'organisation est définie par la présente loi) (*Journal officiel*, Débats A. N., du 19 janvier 1982, page 195), MM. Branger, Fontaine, Hunault et Sergheraert, portés comme « n'ayant pas pris part au vote », ont fait savoir qu'ils avaient voulu voter « pour » ; MM. Audinot et Royer, portés comme « n'ayant pas pris part au vote », ont fait savoir qu'ils avaient voulu « s'abstenir volontairement ».

A la suite du scrutin (n° 219) sur l'article 5 du projet de loi portant statut particulier de la Corse (mode de scrutin applicable à l'élection de l'Assemblée de Corse) (*Journal officiel*, Débats A. N., du 20 janvier 1982, page 215), MM. Branger, Hunault et Sergheraert, portés comme « n'ayant pas pris part au vote », ont fait savoir qu'ils avaient voulu voter « contre » ; M. Royer, porté comme « n'ayant pas pris part au vote », a fait savoir qu'il avait voulu « s'abstenir volontairement ».

N'a pas pris part au vote :

M. Nucci.

Excusés ou absents par congé :

(Application de l'article 182, alinéas 2 et 3, du règlement.)

MM. Godefroy (Pierre), Harcourt (François d') et Juventin.

N'ont pas pris part au vote :

M. Louis Mermaz, président de l'Assemblée nationale, et Mme Marie Jacq, qui présidait la séance.

**Le présent numéro comporte le compte rendu intégral
des trois séances du mercredi 20 janvier 1982.**

1^{re} séance : page 253 ; 2^e séance : page 267 ; 3^e séance : page 293.

ABONNEMENTS

ÉDITIONS		FRANCE et Outre-mer.	ÉTRANGER	DIRECTION, RÉDACTION ET ADMINISTRATION 26, rue Desaix, 75727 Paris CEDEX 15	
Codex.	Titres.	Francs.	Francs.		
Assemblée nationale :					
	Débats :				
03	Compte rendu.....	72	300	Téléphone	Renseignements : 575-62-31
32	Questions	72	300		Administration : 578-61-39
07	Documents	390	720	TELEX	201176 F DIRJO - PARIS
Sénat :					
08	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.)