

# JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## DÉBATS PARLEMENTAIRES ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

7<sup>e</sup> Législature

DEUXIÈME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1981-1982  
(23<sup>e</sup> SEANCE)

### COMPTE RENDU INTEGRAL

1<sup>re</sup> Séance du Lundi 25 Janvier 1982.

#### SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. PHILIPPE SÉGUIN

1. — **Suspension et reprise de la séance** (p. 477).  
M. le président.
2. — **Demande de suspension de séance** (p. 477).  
MM. Clément, le président.  
*Suspension et reprise de la séance* (p. 477).
3. — **Fin de la mission d'un député** (p. 477).
4. — **Droits et obligations des locataires et des bailleurs.** — Suite de la discussion d'un projet de loi (p. 477).

Après l'article 34 (p. 477).

Amendement n° 512 du Gouvernement, avec le sous-amendement n° 597 de M. Malandain : MM. Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement ; Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production ; Jean-Marie Boekel, rapporteur de la commission des lois. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

★ (1 f.)

Article 35 (p. 478).

Amendement de suppression n° 208 de M. Clément : MM. Clément, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement verbal du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Amendement n° 513 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Amendement n° 209 de M. Clément : MM. Clément, le rapporteur, le ministre, Mme Missoffe. — Rejet.

Amendement n° 84 rectifié de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Adoption de l'article 35 modifié.

Article 36 (p. 479).

Amendement de suppression n° 210 de M. Clément : MM. Clément, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendements n° 85 de la commission des lois et 291 de la commission de la production : MM. le rapporteur, Malandain, rapporteur pour avis. — Retrait de l'amendement n° 291.

M. le ministre. — Adoption de l'amendement n° 85.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 86 de la commission des lois et 292 de la commission de la production : MM. le rapporteur, Malandain, rapporteur pour avis ; le ministre. — Adoption.

Amendement n<sup>o</sup> 293 de la commission de la production : M. Malandain, rapporteur pour avis. — L'amendement n'a plus d'objet.

Amendement n<sup>o</sup> 575 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 211 de M. Clément et 380 de M. Tiberi : M. Clément, Mme Missoffe, MM. le rapporteur, le ministre.

Amendement n<sup>o</sup> 610 de M. Malandain : MM. Malandain, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre, Tiberi.

Rejet du texte commun des amendements n<sup>os</sup> 211 et 380.

Adoption de l'amendement n<sup>o</sup> 610.

Amendement n<sup>o</sup> 87 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre, Combastel. — Adoption.

Amendement n<sup>o</sup> 381 de M. Tiberi : MM. Tiberi, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n<sup>o</sup> 470 de Mme Horvath. — L'amendement n'a plus d'objet.

Amendement n<sup>o</sup> 382 de M. Tiberi. — L'amendement n'a plus d'objet.

Amendement n<sup>o</sup> 514 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Les amendements n<sup>os</sup> 383 de M. Tiberi et 576 de la commission des lois n'ont plus d'objet.

Amendement n<sup>o</sup> 294 de la commission de la production : MM. Malandain, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre. — Retrait.

Amendement n<sup>o</sup> 515 du Gouvernement : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 36 modifié.

Après l'article 36 (p. 483).

Amendement n<sup>o</sup> 296 rectifié de la commission de la production, avec les sous-amendements n<sup>os</sup> 599, 600, 601 et 602 du Gouvernement : MM. Malandain, rapporteur pour avis ; le ministre, le rapporteur, Clément, Tiberi. — Adoption des quatre sous-amendements et de l'amendement modifié.

Article 37 (p. 484).

Amendement de suppression n<sup>o</sup> 212 de M. Clément : MM. Clément, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n<sup>o</sup> 90 rectifié de la commission des lois, avec les sous-amendements n<sup>os</sup> 506 de M. Roland Dumas, 603 du Gouvernement, 471 de Mme Horvath et 258 de la commission des affaires culturelles : MM. le rapporteur, le ministre, Mme Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles ; M. Clément, Mme Horvath. — Rejet du sous-amendement n<sup>o</sup> 506 ; adoption du sous-amendement n<sup>o</sup> 603.

M. Combastel. — Retrait du sous-amendement n<sup>o</sup> 471.

Mme Frachon, rapporteur pour avis ; MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption du sous-amendement n<sup>o</sup> 268.

Adoption de l'amendement n<sup>o</sup> 90 rectifié, modifié, qui devient l'article 37.

L'amendement n<sup>o</sup> 213 de M. Clément n'a plus d'objet.

Article 38 (p. 486).

Amendement de suppression n<sup>o</sup> 214 de M. Clément : MM. Clément, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n<sup>o</sup> 591 du Gouvernement, avec le sous-amendement n<sup>o</sup> 592 de M. Clément : MM. le ministre, Clément, le rapporteur, Malandain, rapporteur pour avis ; le ministre. — Rejet du sous-amendement n<sup>o</sup> 592.

Adoption de l'amendement n<sup>o</sup> 591 qui devient l'article 38.

Les amendements n<sup>os</sup> 89 de la commission des lois, 215 rectifié de M. Clément, 338 de M. Krieg et 295 de la commission de la production n'ont plus d'objet.

Article 39 (p. 487).

Amendements de suppression n<sup>os</sup> 91 de la commission des lois, 216 de M. Clément et 412 de M. Tiberi : MM. Clément, Tiberi, le rapporteur, le ministre. — Adoption.

L'article 39 est supprimé.

Avant l'article 33 (p. 487).

Amendement n<sup>o</sup> 203 rectifié de M. Clément (précédemment réservé) : M. Clément. — Retrait.

Article 40 (p. 488).

Mme Horvath, M. le ministre.

Amendement n<sup>o</sup> 339 de la commission de la production : MM. Malandain, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendements n<sup>os</sup> 92 de la commission des lois et 297 de la commission de la production : MM. Malandain, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre, Clément, Tiberi. — Rejet de l'amendement n<sup>o</sup> 92 ; adoption de l'amendement n<sup>o</sup> 297.

Amendement n<sup>o</sup> 93 de la commission des lois, avec le sous-amendement n<sup>o</sup> 604 du Gouvernement : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Amendement n<sup>o</sup> 94 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n<sup>o</sup> 298 de la commission de la production : MM. Malandain, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n<sup>o</sup> 95 de la commission des lois, avec le sous-amendement n<sup>o</sup> 605 du Gouvernement : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Amendement n<sup>o</sup> 472 de Mme Horvath : MM. Le Meur, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n<sup>o</sup> 519 du Gouvernement, avec le sous-amendement n<sup>o</sup> 584 de M. Le Meur : MM. le ministre, Le Meur, le rapporteur, Malandain, rapporteur pour avis ; Clément. — Rejet du sous-amendement ; adoption de l'amendement.

Les amendements n<sup>os</sup> 96, 577 et 97 de la commission des lois sont satisfaisants.

Amendement n<sup>o</sup> 299 de la commission de la production : MM. Malandain, rapporteur pour avis ; amendement n<sup>o</sup> 300 de la commission de la production : M. Malandain, rapporteur pour avis, M. le rapporteur, le ministre. — Adoption des deux amendements.

Amendement n<sup>o</sup> 98 de la commission des lois, avec le sous-amendement n<sup>o</sup> 808 du Gouvernement : MM. le rapporteur, le ministre, Clément, Combastel. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Amendement n<sup>o</sup> 99 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 40 modifié.

Article 41 (p. 493).

Amendement n<sup>o</sup> 607 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Amendement n<sup>o</sup> 100 de la commission des lois : M. le rapporteur.

Amendement n<sup>o</sup> 301 de la commission de la production : MM. Malandain, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre. — Rejet de l'amendement n<sup>o</sup> 100 ; adoption de l'amendement n<sup>o</sup> 301.

Amendement n<sup>o</sup> 101 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n<sup>o</sup> 302 de la commission de la production : MM. Malandain, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre.

Amendement n<sup>o</sup> 608 du Gouvernement : MM. le rapporteur, Malandain, rapporteur pour avis ; Tiberi. — Rejet de l'amendement n<sup>o</sup> 302 ; adoption de l'amendement n<sup>o</sup> 608.

Les amendements n<sup>os</sup> 507 de M. Roland Dumas, 384 rectifié de M. Tiberi, 578 et 102 de la commission des lois n'ont plus d'objet.

Amendement n<sup>o</sup> 385 de M. Tiberi : MM. Tiberi, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Adoption de l'article 41 modifié.

Titre VI (p. 495).

Les amendements sur l'intitulé du titre VI sont réservés jusqu'à l'examen du dernier article de ce titre.

## Article 42 (p. 495).

Amendement n° 217 de M. Clément : MM. Clément, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 473 de Mme Horvath : MM. Combasteil, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 104 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 218 de M. Clément : MM. Clément, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 105 de la commission des lois, avec le sous-amendement n° 474 de Mme Horvath : MM. le rapporteur, Ducloné. — Retrait du sous-amendement n° 474.

M. le ministre. — Adoption de l'amendement n° 105.

Amendement n° 386 de M. Tiberi : MM. Tiberi, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Adoption de l'article 42 modifié.

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

## 5. — Ordre du jour (p. 496).

PRESIDENCE DE M. PHILIPPE SEGUIN,  
vice-président.

La séance est ouverte à dix heures.

M. le président. La séance est ouverte.

## — 1 —

## SUSPENSION ET REPRISE DE LA SEANCE

M. le président. Mes chers collègues, la réunion de la commission des lois consacrée à l'examen du texte inscrit à l'ordre du jour n'étant pas encore terminée, je vais suspendre la séance pendant quelques instants.

La séance est suspendue.

(La séance est suspendue. Elle est reprise à dix heures cinq.)

M. le président. La séance est reprise.

## — 2 —

## DEMANDE DE SUSPENSION DE SEANCE

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

M. Pascal Clément. Monsieur le président, me fondant sur l'article 58, alinéa 3 du règlement, je demande, au nom du groupe Union pour la démocratie française, une suspension de séance de cinq minutes pour la raison suivante : non dénonçons la politique énergétique à courte vue du Gouvernement français qui n'hésite pas à être le premier des pays du monde occidental à signer des contrats avec l'Union soviétique pour l'achat de gaz.

M. le président. Monsieur Clément, je ne puis vous laisser poursuivre.

M. Pascal Clément. J'explique la raison de ma demande de suspension de séance, monsieur le président.

M. le président. Si vous l'expliquiez, monsieur Clément, je serais contraint de vous refuser cette suspension. (Sourires.) La suspension est de droit pour une réunion de groupe. C'est ce que vous demandez. Je crois comprendre que vous avez réussi à formuler l'essentiel de ce que vous aviez à dire. Si vous maintenez votre demande, je vous accorde immédiatement une suspension de séance de cinq minutes.

## Suspension et reprise de la séance.

M. le président. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix heures dix, est reprise à dix heures quinze.)

M. le président. La séance est reprise.

## — 3 —

## FIN DE LA MISSION D'UN DEPUTE

M. le président. Par lettre du 20 janvier 1982, M. le Premier ministre a informé M. le président de l'Assemblée nationale que la mission temporaire précédemment confiée, en application de l'article L. O. 144 du code électoral, à M. Roger Duroure, député de la première circonscription des Landes, prenait fin le 23 janvier.

## — 4 —

DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES  
ET DES BAILLEURS

## Suite de la discussion d'un projet de loi.

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

Vendredi matin, l'Assemblée a poursuivi la discussion des articles et s'est arrêtée après l'article 34.

## Après l'article 34.

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 512 ainsi rédigé :

« Après l'article 34, insérer le nouvel article suivant :

« L'accord de modération, conclu dans le secteur des organismes d'habitations à loyer modéré, a pour objet, en fonction des loyers pratiqués et des travaux réalisés ou projetés, de fixer, dans les limites prévues à l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation, l'évolution du prix de base des loyers entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre suivant.

« Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux logements régis par l'article L. 353-16 du code de la construction et de l'habitation dans les limites prévues par la convention mentionnée à cet article.

« Cet accord peut porter sur les garages, places de stationnement, jardins et locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur, qu'ils fassent ou non l'objet d'un contrat séparé. »

Sur cet amendement, M. Malandain et les membres du groupe socialiste ont présenté un sous-amendement n° 597 ainsi rédigé :

« Au début du dernier alinéa de l'amendement n° 512, substituer aux mots : « peut porter », le mot : « parte ».

La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement pour soutenir l'amendement n° 512.

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Monsieur le président, mesdames, messieurs, j'ai signalé, au moment où l'Assemblée est parvenue à l'examen de l'article 34, que le Gouvernement proposerait de scinder le texte original en deux et qu'il déposerait à cet effet deux amendements.

L'amendement n° 511, deuxième rectification, ayant été adopté lors de la séance de vendredi dernier, l'amendement n° 512 que nous examinons tend logiquement, sans rien changer sur le fond, à distinguer de manière très claire des autres secteurs locatifs, celui des H. L. M., compte tenu du caractère spécifique de sa législation.

M. le président. La parole est à M. Malandain, pour défendre le sous-amendement n° 597.

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges. Comme nous l'avons déjà dit lors de l'examen de l'article 34, nous estimons que l'accord de modération doit aussi porter sur les locaux accessoires au local principal, tels que les garages.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 512 et sur le sous-amendement n° 597 ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission des lois a accepté l'amendement et le sous-amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur le sous-amendement n° 597 ?

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

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 597. (Le sous-amendement est adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 512, modifié par le sous-amendement n° 597.

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

### Article 35.

**M. le président.** « Art. 35. — Un décret en Conseil d'Etat peut rendre obligatoire tout ou partie des dispositions de chacun des accords de modération intervenus en application de l'article 34 à tous les logements du ou des secteurs correspondants. »

MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano, Claude Wolff, Mesmin et Mme Louise Moreau ont présenté un amendement n° 208 ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 35. »

La parole est à M. Clément.

**M. Pascal Clément.** L'article 35 donne au Gouvernement le pouvoir de fixer par la voie réglementaire l'évolution de tous les loyers du secteur qui était antérieurement libre. C'est une mesure dangereuse. Jusqu'à présent, seul le Parlement avait le pouvoir de bloquer les loyers ; on nous propose de donner au Gouvernement une habilitation générale et définitive pour ce faire. Il peut en résulter un arrêt de la construction locative privée et de l'entretien du parc ainsi que l'apparition de rentes de situation injustifiées, comme ce fut le cas pour la loi de 1948.

Ce secteur dit libre ne l'est plus. Il dépend carrément du Gouvernement. Nous n'avons plus de loyers libres et le Gouvernement français lui-même n'est plus libre, puisqu'il est dépendant des Soviétiques. C'est la liberté qui s'en va, monsieur le président. (Rires sur les bancs des socialistes.)

**M. Jean Natiez.** N'importe quoi !

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

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Je n'entrerai pas dans le débat que tente d'instaurer M. Clément, mais je ferai simplement observer que la liberté dont il fait état n'était qu'une fausse liberté, puisque les dernières années étaient plutôt caractérisées par l'anarchie. Plusieurs textes de modération et même de blocage des loyers ont été pris qui ne répondaient à aucun critère précis. Maintenant, le cadre dans lequel pourra s'exercer cette modération est fixé par la loi, et il sera unique. Voilà qui est nouveau et important.

**M. le président.** 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.

Monsieur Clément, je sais bien que tout est dans tout, et réciproquement. Mais si vous mêlez le gaz, les cuisinières — comme disait Glucksmann — d'autres choses encore à la loi sur les loyers, vous allez faire une salade dont nous sortirons difficilement.

**M. Pascal Clément.** Une salade russe, c'est le cas de le dire ! (Sourires.)

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Dieu merci, nous en sommes à l'article 35, qui traite de la possibilité pour le Gouvernement — il s'agit bien d'une possibilité — de rendre obligatoire tout ou partie des dispositions contenues dans les accords de modération.

Que s'est-il passé ces dernières années ? Le rapporteur de la commission des lois du Sénat, qui n'est pas suspect de partialité en la matière, a constaté qu'il y avait eu quatre ans et demi de blocage des loyers sur les sept dernières années — ce qui n'est pas négligeable — et le reste du temps des accords de modération plus ou moins bien appliqués.

Le dispositif que nous proposons a le mérite de la clarté et de l'honnêteté par rapport à la pratique antérieure. En effet, les accords de modération sont appliqués par 80 p. 100 de propriétaires et négligés, violés par 20 p. 100 qui ne se plient pas à cette espèce de discipline. Nous pensons que si une discipline est instaurée par la voie d'accords, il est bon que le

Gouvernement puisse en faire une sorte de règle générale. Nous proposons simplement de rendre applicable par des moyens réglementaires ce qui était théoriquement affirmé, mais qui n'était pas respecté par tous les propriétaires.

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

**M. Pascal Clément.** Monsieur le ministre, je suis surpris par votre raisonnement. Vous admettez que les dérapages ne concernaient que 20 p. 100 des bailleurs. Tout le débat, depuis le début de l'examen de ce projet de loi, est de savoir si, pour un dérapage qui concernait 20 p. 100 des propriétaires bailleurs, il faut mettre en place une réglementation qui concernera tous ces propriétaires bailleurs et qui empêchera toute relation contractuelle individuelle.

Je déplore qu'à partir de dérapages incontestables, mais dont le nombre était limité, vous tiriez une règle générale et même une loi. Je ne peux donc pas faire mienne votre philosophie, car il y a là une faille dans l'esprit même de votre projet.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 208. (L'amendement n'est pas adopté.)

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

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Monsieur le président, compte tenu de l'adoption de l'amendement n° 512, il conviendrait, dans le texte de l'article 35, de remplacer les mots : « de l'article 34 », par les mots : « des articles 34 et 34 bis ».

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

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

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement du Gouvernement qui tend, dans l'article 35, à remplacer les mots : « de l'article 34 », par les mots : « des articles 34 et 34 bis ». (Cet amendement est adopté.)

**M. le président.** Cette modification vaudra, bien entendu, pour l'ensemble du projet.

Le Gouvernement a présenté un amendement n° 513 ainsi rédigé :

« Dans l'article 35, substituer aux mots : « du ou des secteurs correspondants », les mots : « du secteur correspondant ».

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

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Il s'agit d'une modification de forme.

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

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** L'amendement n° 513 a été accepté par la commission.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 513. (L'amendement est adopté.)

**M. le président.** MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff ont présenté un amendement n° 209 ainsi rédigé :

« Compléter l'article 35 par les mots : « pour tout département dans lequel la commission départementale du logement a donné un avis positif. »

La parole est à M. Clément.

**M. Pascal Clément.** Il s'agit de rester dans la logique du Gouvernement et de l'Assemblée qui se montrent soucieux de concertation. Puisqu'on crée une commission départementale du logement, il me semble intéressant de la consulter pour lui demander un avis.

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

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Le but du décret serait d'étendre l'application des accords de modération. Or la commission départementale est une instance de consultation et non de décision. Dès lors, il ne serait pas logique qu'elle puisse s'opposer à la décision du Gouvernement d'étendre l'application des accords de modération. C'est la raison pour laquelle cet amendement a été rejeté par la commission.

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

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

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

**Mme Hélène Missoffe.** Il y a là un problème important, monsieur le ministre.

La situation du logement en France est très variable, selon qu'il y a ou non pénurie dans la région considérée. Il est évident que, pour modérer le loi du marché, ces accords sont nécessaires. Mais, lorsqu'il n'y a pas pénurie, cela n'est pas nécessaire. Je ne vois pas pourquoi, par excès de centralisation, on applique les mêmes règlements dans les régions où la situation est normale et dans celles où il y a pénurie. Cela va à l'encontre de la responsabilité locale, de la décentralisation et de la régionalisation qui figurent pourtant, me semblait-il, dans le programme du Gouvernement. Cette extension des accords de modération à l'échelon national me paraît, je le répète, tout à fait contraire à la philosophie que je croyais être la vôtre jusqu'à aujourd'hui, monsieur le ministre.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Il est vrai que les situations sont diverses selon les départements, et elles ne suivent d'ailleurs pas toujours leurs limites. C'est l'argument qu'on a opposé à l'instauration d'un loyer scientifique. Mais les accords de modération ont précisément pour objet, à partir de situations distinctes, d'établir une modération qui, elle, sera la même partout.

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

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Etant donné l'importance de la question évoquée par Mme Missoffe, je voudrais ajouter un mot à ce qu'a dit M. le rapporteur.

La situation du logement, il est vrai, est variable selon les départements. Mais cet article prévoit simplement que les accords peuvent être étendus à l'ensemble des départements. Si les circonstances économiques l'exigent, le Gouvernement pourra agir de façon à moduler l'application de la loi. Au niveau départemental, le représentant de l'Etat, après avoir pris les avis qu'il jugera bons, pourra proposer des modalités d'application variables. Il y a donc une marge de manœuvre.

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

**M. Pascal Clément.** Je comprends, monsieur le ministre, que vous souhaitiez limiter les abus du libéralisme économique. Mais, en refusant notre amendement et en faisant voter cet article 35, vous abandonnez résolument toute référence au libéralisme, et je crois que, ce faisant, je vous le dis au nom de mon groupe, vous vous fourvoyez. En effet, vous supprimez les règles du marché, mais celles-ci réapparaîtront à travers le marché noir, et la situation sera pire que la situation précédente.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 209.  
(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et MM. Alain Richard et Le Meur ont présenté un amendement n° 84 rectifié ainsi rédigé :

« Compléter l'article 35 par le nouvel alinéa suivant :  
« Si les circonstances économiques l'exigent, le décret susvisé peut étendre l'application des accords de modération aux loyers des contrats en cours. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Le décret prévu à l'article 36 ne peut intervenir qu'à défaut de la conclusion d'un accord de modération. Il a donc paru souhaitable à la commission que cet accord, si les circonstances économiques l'exigent, puisse être étendu à la révision du loyer des baux en cours.

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

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement est défavorable à cet amendement, dans la mesure où on le retrouve à l'article 36.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 84 rectifié.  
(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?...  
Je mets aux voix l'article 35, modifié par les amendements adoptés.  
(L'article 35, ainsi modifié, est adopté.)

### Article 36.

**M. le président.** « Art. 36. — A défaut d'accord intervenu au plus tard quarante-cinq jours avant le début de la période prévue pour l'application de l'accord, un décret en Conseil d'Etat peut fixer le taux d'évolution des loyers lors du renouvellement du bail ou dans le cas de la location de locaux vacants ainsi que la nature et le taux des dérogations prévues à l'article 34. Ce décret peut également limiter la proportion du loyer à laquelle s'applique l'indice. Cette proportion, arrêtée notamment en fonction de la valeur des terrains, ne peut être inférieure aux quatre dixièmes du montant du loyer considéré.

« Si les circonstances économiques l'exigent, les dispositions de l'alinéa précédent s'appliquent aux loyers des baux en cours.

« Le décret susvisé peut prévoir expressément de s'appliquer soit au niveau national, soit au niveau départemental.

« Dans ce dernier cas, il fixe les dispositions qui peuvent être rendues applicables par arrêté préfectoral lorsque la situation locale nécessite une intervention. »

MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano, Claude Wolff, Mesmin et Mme Louise Moreau ont présenté un amendement n° 210 ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 36. »

La parole est à M. Clément.

**M. Pascal Clément.** Les explications que j'ai présentées pour l'article précédent sont également valables pour celui-ci.

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

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Défavorable.

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

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Avis défavorable également.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 210.  
(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements n° 85 et 291 pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 85, présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Alain Richard est ainsi rédigé :

« Au début du premier alinéa de l'article 36, après les mots : « A défaut d'accord intervenu », insérer les mots : « dans un ou plusieurs secteurs. »

L'amendement n° 291, présenté par M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges, est ainsi rédigé :

« Au début du premier alinéa de l'article 36, après les mots : « A défaut d'accord intervenu », insérer les mots : « dans un ou plusieurs secteurs locaux. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 85.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Dans la mesure où les accords de modération sont conclus par secteur, il convient de préciser qu'un décret peut limiter le taux d'évolution des loyers dans un secteur où aucun accord n'a été conclu.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges, pour soutenir l'amendement n° 291.

**M. Guy Malandain, rapporteur pour avis.** L'inspiration de la commission de la production étant la même que celle de la commission des lois, je retire l'amendement n° 291.

**M. le président.** L'amendement n° 291 est retiré.  
Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 85 ?

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

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 85.  
(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques n° 86 et 292.

L'amendement n° 86 est présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Alain Richard ; l'amendement n° 292 est

présenté par M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Dans la première phrase du premier alinéa de l'article 36, substituer aux mots : « quarante-cinq jours avant le début de la période prévue pour l'application de l'accord », les mots : « le 15 novembre, ».

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 86.

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

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges, pour défendre l'amendement n° 292.

**M. Guy Malandain, rapporteur pour avis.** Même observation.

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

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

**M. le président.** Je mets aux voix le texte commun des amendements n° 86 et 292.

(Ce texte est adopté.)

**M. le président.** M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges, a présenté un amendement n° 293 ainsi libellé :

« Après les mots : « évolution des loyers », rédiger ainsi la fin du premier alinéa de l'article 36 :

« ainsi que la nature et le taux des majorations supplémentaires prévues à l'article 34. Le taux d'évolution des loyers ne peut être inférieur à 80 p. 100 de la valeur de l'indice mentionné à l'article 38. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. Guy Malandain, rapporteur pour avis.** La commission de la production et des échanges avait proposé à l'article 34 un amendement qui a été retiré. L'article 34 a fait l'objet d'une nouvelle rédaction. Dans ces conditions, l'amendement n° 293 tombe.

**M. le président.** L'amendement n° 293 est devenu sans objet.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 575 ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du premier alinéa de l'article 36, substituer au mot : « bail » les mots : « contrat de location ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement d'harmonisation avec l'ensemble du texte.

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

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

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 575.  
(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques n° 211 et 380.

L'amendement n° 211 est présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et M. Claude Wolff ; l'amendement n° 380 est présenté par MM. Tiheri, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Charié, Krieg, Toubon, Wagner, Emmanuel Aubert, Charles, Foyer, Guichard, Lauriol, Messmer, Sauvaigo et Séguin.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Dans la première phrase du premier alinéa de l'article 36, supprimer les mots : « ou dans le cas de la location de locaux vacants. »

La parole est à M. Clément, pour soutenir l'amendement n° 211.

**M. Pascal Clément.** Nous voudrions préserver une partie du marché libre. Si on intègre aux accords de modération les locaux vacants, dans un premier temps personne ne s'apercevra de rien, mais, au fil des années, des distorsions apparaîtront entre le prix du marché et les loyers.

Monsieur le ministre, vous avez pour cette année un budget du logement ambitieux, puisque vous envisagez la construction

de 300 000 à 400 000 logements, dont 150 000 devraient venir de l'initiative privée. Eh bien, cette disposition relative aux locaux vacants — et je me fonde pour l'affirmer sur l'expérience tant dans notre pays que dans d'autres pays — va décourager l'initiative privée.

Je comprends que vous vouliez maîtriser un libéralisme qui, à vos yeux, est parfois sauvage. Mais on ne peut pas ignorer totalement les lois du marché qui réapparaissent toujours d'une manière ou d'une autre. Les loyers vont être plafonnés, mais vous ne faites rien pour arrêter la spéculation foncière. Le prix du logement ne continuera à monter, et les distorsions vont s'accroître d'année en année. L'investissement sera découragé et deux secteurs complètement aberrants apparaîtront, l'un réglementé par le Gouvernement, l'autre encore libre. Cette distorsion conduira à terme à l'échec de la loi Quilliot, j'ai le regret de vous le dire, monsieur le ministre.

**M. le président.** La parole est à Mme Missoffe pour soutenir l'amendement n° 380.

**Mme Hélène Missoffe.** Cet amendement, identique à celui que vient de défendre M. Clément traite d'un point suffisamment important pour que nous nous y arrêtions quelques instants.

Nous comprenons bien que le Gouvernement ne veuille pas se contenter, pour ainsi dire, de la loi naturelle. Mais nous allons avoir un secteur des immeubles neufs qui seront très peu nombreux, et dont les loyers seront libres, et tout le reste qui sera réglementé.

Les locaux vacants, qui sont plus nombreux que les logements neufs, mais moins nombreux que les baux reconduits, auraient pu constituer un secteur intermédiaire. En fait, nous allons pénaliser les jeunes ménages qui seront obligés, très souvent, de prendre des appartements neufs, donc avec des loyers libres. Les locaux vacants qui seront à nouveau loués auraient pu servir de test quant aux incidences de la loi du marché.

Nous sommes là dans un domaine où l'on ne peut pas ignorer la loi du marché même si, dans un but social, on peut souhaiter en atténuer les effets. Mais ce que nous votons aujourd'hui se retournera à moyen terme contre ceux que nous voulons protéger. C'est un point philosophique important : nous ne pouvons pas traiter le logement comme d'autres domaines où la loi du marché ne joue pas.

En refusant les loyers libres pour les locaux vacants, nous nous plongeons dans le social à corps perdu, nous renions la loi du marché, mais ce sont finalement nos enfants qui risquent d'être pénalisés.

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

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Nous avons déjà largement débattu des locaux vacants lors de la séance de vendredi.

Je suis toujours prudent lorsqu'on me parle de loi du marché dans un domaine où la spéculation, chacun le reconnaît, joue un grand rôle. Y a-t-il un marché ? Si oui, quel est-il ? Pouvez-vous le définir ? Cela m'intéresse beaucoup. Je constate que, au cours des dix dernières années, les blocages des loyers, suivis de périodes de brusque libération, n'ont pas contribué à assainir ce marché.

Ma seconde remarque concerne les locaux vacants. Sans vouloir répéter tout ce qui a déjà été dit sur les dangers que comporterait la mesure que vous préconisez, je vous rappelle que l'amendement du Gouvernement que nous avons adopté à l'article 34 constitue une réponse, dans la mesure de ce qui est acceptable, à votre souci, puisqu'il prévoit que les accords de modération ne seront pas applicables aux loyers des locaux qui n'ont pas fait l'objet de contrats de location pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à la date de la nouvelle location. Cette disposition me paraît tout à fait judicieuse et suffisante.

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

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** J'aurais pu me dispenser de revenir sur ce point dont nous avons déjà longuement débattu. Cependant, je comprends fort bien la logique des auteurs de ces amendements.

Cela dit, j'observe néanmoins qu'il y a déjà longtemps que les jeunes ménages rencontrent des difficultés pour se loger. Lorsque l'on s'occupe d'un office d'H. L. M., on sait que la plus grande demande provient des jeunes ménages, précisément parce qu'ils ne trouvent pas à se loger dans le secteur dit du marché. Cela prouve que les dérapages ont été tels que, excepté

les cadres supérieurs, les jeunes ménages sont délibérément écartés du secteur de la location privée.

Les statistiques sont très nettes à ce sujet, les dérapages, généralement de 30 p. 100, portent sur la location des locaux vacants. Alors, dites clairement que, selon votre politique, le marché immobilier suppose une bonne part de spéculation, qu'il ne peut fonctionner s'il se contente de suivre simplement l'évolution du coût de la vie et qu'il exige donc, à l'occasion du renouvellement des contrats, des variations de près de 30 p. 100 en moyenne. A ce moment-là, je comprendrai votre raisonnement.

Dans la pratique, s'il est vrai que le marché privé est reparti, il ne l'est pas de prétendre qu'il a fonctionné la plupart du temps selon les lois du marché. Au contraire, les blocages ont été la règle la plus courante puisque, sur sept ans, la liberté n'a prévalu que deux ans et demi. Si donc le marché a repris, c'est pour d'autres raisons, qu'il conviendrait d'étudier les uns et les autres d'une manière plus approfondie plutôt que de reprendre toujours une argumentation qui, finalement, ne résiste pas à l'épreuve des faits. Vous invoquez sans cesse les faits, monsieur Clément, eh bien, ils sont là : la reprise est contemporaine du blocage. Expliquez-moi pourquoi, j'aimerais le comprendre.

Nous ne saurions donc céder sur ce point essentiel, d'autant que des dispositions ont été prises pour que le logement neuf puisse être loué au prix que le bailleur définira — mais il devra trouver preneur — et que nous avons déjà admis, pour des raisons de souplesse, la règle des deux ans pour les logements vacants. Il n'est pas question d'aller plus loin.

Enfin puisque vous avez déclaré en substance qu'il était indispensable qu'une nouvelle loi empêche la spéculation foncière — dont vous avez ainsi reconnu la réalité — j'espère que vous nous apporterez votre soutien lorsque le projet de réforme foncière viendra en discussion devant l'Assemblée.

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

**M. Pascal Clément.** Monsieur le ministre, tel n'est pas exactement le sens de mes propos. J'ai constaté qu'une loi foncière était nécessaire, mais dans la logique de votre propre démarche. La loi Quilliot appellait une réforme foncière simultanée pour des raisons de cohérence. De toute façon, si bonnes que soient vos intentions, et avec ou sans loi foncière, je ne crains pas que vous réglerez le problème.

Dans cette affaire, il faut appeler un chat un chat. Quand des locaux vides font l'objet d'un nouveau bail revalorisé, vous appelez cela de la spéculation ; moi j'appelle cela revenir au niveau du marché. La preuve en est que vous ne portez pas la même appréciation s'agissant des immeubles neufs. Dans cette logique de la spéculation, vous ne devriez pas tolérer qu'un logement neuf soit loué plus cher qu'un logement ancien situé dans le même quartier et offrant les mêmes conditions de confort. En acceptant que le logement neuf soit loué 30 ou 40 p. 100 plus cher pour le même service rendu, vous admettez en fait que le marché existe.

En réalité, pour supprimer réellement ce que vous appelez la spéculation, il faudrait aligner les loyers des logements neufs sur ceux des logements anciens. L'Etat, c'est-à-dire les contribuables, devrait alors financer le surcoût et l'initiative privée ne pourrait plus assumer la charge des constructions neuves.

Mais comme vous souhaitez que les investisseurs privés continuent à construire des immeubles modernes, vous créez en fait un double secteur qui sera soumis à des distorsions insupportables : d'un côté les logements anciens, dont les loyers plafonneront d'année en année en suivant *grasso modo* le coût de la vie ; de l'autre, les logements neufs, dont les loyers subiront de véritables sauts de 30, 40, voire 50 p. 100. A ce régime, d'ici cinq ans, la valeur en capital des constructions neuves de certains quartiers de Paris aura quadruplé ou quintuplé.

Or, malgré les dérapages que vous avez condamnés, la rentabilité du capital investi est passée de 4 p. 100, il y a sept ou huit ans, à 2 p. 100 aujourd'hui. Cela signifie que le rendement du capital investi dans le neuf doublera ou triplera alors qu'il stagnera pour les logements anciens. Ce n'est pas cohérent sur le plan économique.

Vous avez déclaré il y a quelques instants que vous ne vous expliquez pas la reprise immobilière qui s'est produite au cours des deux ou trois dernières années.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Au cours des dix dernières années !

**M. Pascal Clément.** De fait, les gouvernements précédents ont, à mon sens, bloqué trop souvent les loyers.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Quatre ans et demi sur sept !

**M. Pascal Clément.** Et puis ceux-ci ont été débloqués subitement. Que s'est-il passé ? Un dérapage s'est effectivement produit, mais dans un premier temps seulement, et on comprend qu'il ait eu lieu étant donné la tradition centralisatrice et jacobine qui prévaut dans ce pays.

Vous me permettez d'ailleurs, à cet égard, de m'interroger sur la cohérence d'un projet politique qui associe la loi de décentralisation à un système de gestion centralisée des loyers. Vous allez créer un marché complètement artificiel, complètement administré par l'Etat, au service d'une politique économique qui ne tiendra malheureusement aucun compte des réalités.

Ainsi, monsieur le ministre, en ne déposant pas conjointement à la loi Quilliot un projet de loi foncière...

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Il viendra en son temps !

**M. Pascal Clément.** ... vous avez peut-être manqué de courage politique, mais vous avez surtout commis une erreur fondamentale sur le plan économique, puisque vous tolérez que les loyers des logements neufs triplent, à prestation égale, par rapport à ceux des logements anciens.

J'y insiste : où est la cohérence dans cette dichotomie ?

**M. le président.** Je suis saisi à l'instant, par M. Malandain, d'un amendement n° 610, dont la commission accepte la discussion et qui est ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du premier alinéa de l'article 36, après les mots : « locaux vacants », insérer les mots : « qui n'ont pas fait l'objet d'un contrat de location depuis plus de deux ans ».

Cet amendement peut, me semble-t-il, faire l'objet d'une discussion commune avec les amendements n° 211 et 380.

La parole est à M. Malandain, pour défendre l'amendement n° 610.

**M. Guy Malandain, rapporteur pour avis.** Cet amendement a pour objet d'harmoniser la rédaction de l'article 36 avec celle de l'article 34. Il s'agit de préciser en toute clarté que l'extension des accords de modération porte sur les locaux vacants ayant déjà été loués, à l'exclusion des locaux vacants neufs.

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

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** La commission n'a pu examiner cet amendement, mais j'y suis personnellement favorable.

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

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Pas d'opposition ; cette précision me semble cohérente.

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

**M. Jean Tiberi.** Monsieur le ministre, cet amendement, qui se situe dans la ligne de celui qui a été adopté à l'article 34, nous conduit — excusez-nous en — à reposer le problème de la logique du système que vous nous proposez.

En excluant les locaux anciens vacants qui n'ont pas été loués depuis plus de deux ans, au même titre que les locaux neufs, vous avez tenu compte des critiques de M. Clément et de Mme Missoffe. Vous tendez ainsi à vous rapprocher de nos positions.

Nous approuvons la philosophie générale du texte, qui consiste à réprimer les abus. Mais les meilleures intentions — l'expérience nous l'enseigne — peuvent se traduire par des résultats négatifs pour les locataires eux-mêmes, et il ne faudrait pas aboutir à un désengagement de l'investissement dans la construction neuve et dans les travaux de modernisation.

Nous estimons donc indispensable de conserver un secteur de référence qui soit soumis aux lois du marché. Vous en avez admis la nécessité pour les locaux neufs ; il faudrait que les locaux vacants puissent jouer ce rôle de référence pour les logements anciens. Avec cet amendement, vous avez

accompli la moitié du chemin. Sautez le pas en excluant tous les locaux vacants. Cela n'irait d'ailleurs pas très loin en pourcentage.

Nous aurions ainsi franchi, chacun pour notre part, un bout du chemin qui nous sépare, afin de mieux protéger les propriétaires de bonne foi. Car c'est en pensant à eux qu'il nous faut trouver un équilibre, et non en fonction de ceux qui abusent de la situation, lesquels ne constituent qu'une petite minorité.

Allons, monsieur le ministre, encore un petit effort !

**M. le président.** Je mets aux voix le texte commun des amendements n° 211 et 380.

(Ce texte n'est pas adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 610.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Alain Richard ont présenté un amendement n° 87 ainsi libellé :

« Après la première phrase du premier alinéa de l'article 36, rédiger ainsi la fin de cet alinéa :

« Il ne peut être inférieur à 80 p. 100 de la valeur de l'indice mentionné à l'article 38. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Cet amendement vise, d'une part, à préciser l'indice de référence et, d'autre part, à supprimer la référence à la valeur du terrain, qui n'a pas paru très explicite à la commission.

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

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

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

**M. Jean Combasteil.** L'amendement n° 87 fait référence au taux d'évolution des loyers qui ne pourrait être inférieur à 80 p. 100 de l'indice à définir lorsqu'un décret en Conseil d'Etat est pris à défaut d'accord survenu entre propriétaires et locataires au sein de la commission nationale de rapports locatifs. Or nous avons déposé un amendement n° 470 qui, selon le sort qui sera réservé à l'amendement de la commission des lois, risque de tomber, et où nous proposons de supprimer l'obligation de modération imposée aux pouvoirs publics en fonction d'une limite donnée, qu'il s'agisse de celle prévue par le texte initial ou de celle que propose la commission.

Nous sommes donc défavorables à l'amendement n° 87, et cela pour deux raisons de fond : d'une part, il ne nous semble pas souhaitable que la puissance publique se lie les mains d'une façon définitive ; d'autre part, compte tenu de la situation présente du marché du logement et des difficultés des familles, il peut s'avérer nécessaire, de façon limitée dans le temps, de bloquer radicalement, voire totalement, les loyers.

Nous ne voterons donc pas un amendement qui empêcherait une telle décision.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 87.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** MM. Tiberi, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Charié, Krieg, Toubon, Wagner, Emmanuel Aubert, Charles, Foyer, Guichard, Lauriol, Messmer, Sauvaigo et Séguin ont présenté un amendement, n° 381, ainsi rédigé :

« Dans la deuxième phrase du premier alinéa de l'article 36, après les mots : « peut également », insérer les mots : «, si les circonstances économiques l'exigent et dans le cadre d'une politique générale de modération des revenus et des prix. »

La parole est à M. Tiberi.

**M. Jean Tiberi.** L'article 36 prévoit la possibilité de minorer l'évolution autorisée des loyers par rapport à la variation de l'indice. Une mesure aussi contraignante ne peut frapper les seuls revenus immobiliers à l'exclusion de tous les autres.

Il semble donc normal de prévoir que cette disposition ne pourra trouver son application qu'à l'intérieur d'une politique beaucoup plus générale. Il est en effet essentiel de sauvegarder, à terme, l'économie immobilière : les loyers sont des recettes brutes dont l'essentiel est affecté à l'immeuble lui-même.

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

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** La commission a repoussé cet amendement, le texte lui paraissant clair en lui-même. Par définition, le décret doit être laissé à l'appréciation du Gouvernement en fonction tant des circonstances économiques que de toutes les autres circonstances liées à ce secteur propre qui semble devoir être prises en considération.

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

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

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 381.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 470, ainsi rédigé :

« Supprimer la dernière phrase du premier alinéa de l'article 36. »

Cet amendement semble satisfait.

**M. Jean Combasteil.** Si l'on peut dire !

**M. le président.** On peut considérer qu'il tombe.

MM. Tiberi, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Charié, Krieg, Toubon, Wagner, Emmanuel Aubert, Charles, Foyer, Guichard, Lauriol, Messmer, Sauvaigo et Séguin ont présenté un amendement n° 382 ainsi rédigé :

« Dans la dernière phrase du premier alinéa de l'article 36, substituer aux mots : « quatre cinquièmes », les mots : « neuf dixièmes ».

On peut également considérer que cet amendement tombe.

Le Gouvernement a présenté un amendement n° 514 ainsi rédigé :

« Supprimer le deuxième alinéa de l'article 36. »

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

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement présentera un article additionnel spécifique pour le cas où des circonstances économiques graves nécessiteront un décret particulier, lequel sera soumis ensuite à l'Assemblée.

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

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** La commission est d'accord.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 514.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, les amendements n° 383 de M. Tiberi et 576 de la commission des lois deviennent sans objet.

M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges, a présenté un amendement n° 294 ainsi libellé :

« Après les mots : « par arrêté », rédiger ainsi la fin du dernier alinéa de l'article 36 : « du commissaire de la République du département dans lequel la situation a nécessité une intervention. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. Guy Malandain, rapporteur pour avis.** Les choses ont changé. L'Assemblée nationale ayant modifié, vendredi dernier, l'article 21 du projet de loi de décentralisation en décidant que la nouvelle appellation des préfets serait fixée par voie réglementaire, je retire cet amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 294 est retiré.

Le Gouvernement a présenté un amendement n° 515 ainsi rédigé :

« Compléter l'article 36 par le nouvel alinéa suivant :

« Le décret prévu au présent article est applicable au plus tard jusqu'au 31 décembre suivant sa date de publication. »

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

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le décret pris à défaut d'accord de modération doit avoir la même durée de vie que celle qu'aurait eu ledit accord.

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

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

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 515.  
(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 36, modifié par les amendements adoptés et compte tenu de la modification proposée tout à l'heure par le Gouvernement concernant l'article 34 bis.

(L'article 36, ainsi modifié, est adopté.)

#### Après l'article 36.

**M. le président.** M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges, a présenté un amendement n° 296 rectifié ainsi rédigé :

« Après l'article 36, insérer le nouvel article suivant :

« Si des circonstances économiques graves l'exigent, le taux d'évolution des loyers est fixé par décret en Conseil d'Etat. Ce décret pourra prévoir une application par secteurs localifs et par département aux loyers des baux en cours, aux loyers résultant des renouvellements des contrats ainsi qu'aux loyers des locaux vacants ayant déjà été loués au cours des trois années précédentes.

« Ce décret fixera la durée de son application.

« Le taux d'évolution des loyers ne pourra pas, en tout état de cause, être inférieur à 80 p. 100 de la valeur de l'indice mentionné à l'article 38. »

Sur cet amendement, le Gouvernement a présenté quatre sous-amendements.

Le sous-amendement n° 599 est ainsi rédigé :

« Dans la deuxième phrase du premier alinéa de l'amendement n° 296 rectifié, après les mots : « une application par secteurs localifs et par département », insérer les mots : « dans les conditions définies par l'alinéa 3 de l'article 36 ».

Le sous-amendement n° 600 est ainsi rédigé :

« A la fin de la deuxième phrase du premier alinéa de l'amendement n° 296 rectifié, substituer aux mots : « trois années », les mots : « deux années ».

Le sous-amendement n° 601 est ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa de l'amendement n° 296 rectifié par la nouvelle phrase suivante :

« Il pourra également prévoir des adaptations pour des catégories de logements dont le loyer est régi par des dispositions particulières ou faisant l'objet de travaux. »

Le sous-amendement n° 602 est ainsi rédigé :

« Compléter le deuxième alinéa de l'amendement n° 296 rectifié par les mots : « qui ne pourra être supérieure à douze mois ».

La parole est à M. Malandain, rapporteur pour avis, pour soutenir l'amendement n° 296 rectifié

**M. Guy Malandain, rapporteur pour avis.** Il s'agit de réintroduire une disposition prévue à l'origine à l'article 36, qui donne au Gouvernement la possibilité d'intervenir sur l'évolution des loyers en cas de circonstances économiques graves — le taux d'évolution de ceux-ci ne pouvant, en tout état de cause, être inférieur à 80 p. 100 de la valeur de l'indice mentionné à l'article 38. Cette action, limitée dans le temps et similaire à la loi que nous avons votée, au cours de notre dernière session, sur la limitation des loyers, pourrait s'appliquer aux différents cas que nous avons envisagés, c'est-à-dire les haux en cours, les renouvellements de contrats et les nouveaux contrats.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement, pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 296 rectifié et pour soutenir les sous-amendements n° 599, 600, 601 et 602.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement accepte l'amendement n° 296 rectifié, sous réserve des sous-amendements n° 599, 600, 601 et 602.

Le sous-amendement n° 599 tend à préciser, comme pour l'article 36, qu'un arrêté du commissaire de la République ou du préfet est nécessaire pour appliquer cet article à chaque département lorsque le décret le prévoit expressément. Cela permet de tenir compte de situations locales.

Le sous-amendement n° 600, qui propose de substituer aux mots : « trois années », les mots : « deux années », à la fin

de la deuxième phrase du premier alinéa, vise à opérer une harmonisation avec la définition des locaux vacants donnée par l'article 34.

Le sous-amendement n° 601 prévoit de compléter le premier alinéa de l'amendement par la phrase nouvelle suivante : « Il pourra également prévoir des adaptations pour des catégories de logements dont le loyer est régi par des dispositions particulières ou faisant l'objet de travaux. » En effet, il convient de réserver la possibilité d'inclure ou non les logements faisant l'objet de travaux ou les logements de certains secteurs localifs, selon les circonstances économiques.

Enfin, le sous-amendement n° 602 prévoit que la durée d'application du décret doit être limitée au plus à douze mois consécutifs, car elle doit être adaptée en fonction des circonstances économiques.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur l'amendement et les sous-amendements ?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** La commission avait repoussé l'amendement présenté par M. Malandain, qui nous avait paru tomber « comme un cheveu sur la soupe » par rapport à l'ensemble du texte. Mais, après avoir entendu les arguments de M. le ministre, qui vient de défendre plusieurs sous-amendements qui précisent cet amendement, je dois dire, à titre personnel, que je suis favorable à cet amendement ainsi modifié.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission de la production et des échanges sur les sous-amendements présentés par le Gouvernement ?

**M. Guy Malandain, rapporteur pour avis.** Ces sous-amendements sont des textes de mise en conformité et de précision. La commission de la production et des échanges est d'accord.

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

**M. Pascal Clément.** Monsieur le ministre, déjà à l'article 36 nous vous avons fait part de nos inquiétudes. Maintenant, non seulement vous récidivez, mais vous accentuez sérieusement le système dans le mauvais sens.

Cette affaire me fait penser à l'article 16 de la Constitution, qui prévoit que le Président de la République, dans des cas exceptionnels, prend les mesures exigées par les circonstances. Avec les dispositions que vous nous proposez pour le logement, c'est pareil : le Gouvernement pourra bloquer le système en cas de circonstances économiques graves, et il aura tous les droits.

Je voudrais d'abord dénoncer solennellement le dessaisissement du Parlement. Jusqu'à l'arrivée au pouvoir du gouvernement socialiste-communiste dans ce pays, c'était le Parlement qui devait autoriser le blocage des loyers. Dorénavant, avec votre texte, malgré une loi de décentralisation qui me paraît de plus en plus vidée de sens par les lois successives, vous dépossédez le Parlement, qui ne pourra plus juger des circonstances économiques qui invitent à un blocage des loyers. Ce sera le Gouvernement qui décidera.

Au nom de mon groupe, je m'oppose à cette dépossession de compétence. A l'avenir — il n'y a aucune ambiguïté à cet égard — le Gouvernement prendra toute la responsabilité des éventuels risques de crise immobilière. Et cette responsabilité, il va l'assumer plus tôt qu'il ne le pense.

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

**M. Jean Tiberi.** Ce problème mériterait de longs développements, mais le temps nous manque.

Ainsi que vient de le faire observer M. Clément, c'est en définitive au niveau du Gouvernement que les choses seront tranchées et, à la différence de ce qui se passait avant, le Parlement va se trouver dépossédé.

Par ailleurs, monsieur le ministre, j'aimerais avoir des explications sur les « circonstances exceptionnelles » qui mériteraient — ce qu'on peut admettre dans des cas très graves — une accentuation de ce système, que nous regrettons. Et pourquoi le limiter au seul secteur immobilier ? Nous concevons parfaitement qu'il s'agit d'un secteur sensible, où les gens n'ayant que de faibles revenus sont particulièrement pénalisés. Mais ne craignez-vous pas que vos bonnes intentions ne se retournent contre les locataires, dans la mesure où l'investissement sera découragé ?

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

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Monsieur Clément, rappelez-vous ce qui s'est passé ces dernières années et reportez-vous au rapport établi au nom de la commission des lois du Sénat, dont l'auteur appartient au même parti politique que vous. Les deux derniers blocages n'étaient prévus que pour six mois, mais leurs effets se sont prolongés sur quatre ans et demi — et non pas sur un an comme il est indiqué dans ce rapport. Cela conduit à s'interroger sur certaines manières sournoises de déposséder le Parlement de ses droits. Nous préférons, nous, annoncer clairement les choses et prévoir que le taux d'évolution des loyers ne pourra, en tout état de cause, être inférieur à 80 p. 100 de la valeur de l'indice mentionné à l'article 38. Cela n'existait pas avant, puisque vous n'aviez aucune garantie d'augmentation minimum pour le propriétaire.

Je comprends mieux l'argumentation de M. Tiberi, qui souhaite poser le problème dans l'ensemble de la politique économique. Le problème n'est pas nouveau puisque des mesures de blocage des loyers ont existé dans le passé sans être forcément suivies de mesures de blocage des prix dans d'autres domaines.

Il est vrai, monsieur Tiberi — et vous l'avez vous-même laissé entendre — que les gouvernements avaient tendance à considérer le secteur du logement comme beaucoup plus sensible que d'autres secteurs et que, du même coup, il y avait toujours un certain décalage dans l'attention qu'ils y portaient. C'étaient bien des raisons du même type qui les avaient amenés à agir comme ils l'ont fait. Il faut, certes, introduire cela dans un ensemble de dispositifs. Mais ce que nous avons voulu, j'y insiste, c'est par ce biais interdire à un gouvernement d'aller plus bas que les 80 p. 100 : c'était une mesure de protection contre un type de blocage qui pouvait aller aussi bas que possible, puisque, dans le passé, il a été à zéro, je le rappelle. C'est ce que nous avons voulu empêcher — c'est là un point qui est favorable aux propriétaires, dans la mesure où on ne peut se permettre n'importe quoi — presque par défiance, ai-je dit. En effet, tout gouvernement, tout pouvoir doit se défier de lui-même. Nous avons voulu que le Gouvernement se donne certaines armes, mais que, dans le même temps, il s'interdise de les utiliser dans n'importe quelles conditions et à n'importe quel prix, fut-ce, en la circonstance, au prix de l'élimination de toute rentabilité des loyers, ce qui, dans le passé, a pu être le cas.

Tel est l'esprit. Notre analyse n'est d'ailleurs pas fondamentalement différente de la vôtre. Je reconnais qu'il est normal qu'un gouvernement réinsère une politique des loyers à un moment donné dans une politique d'ensemble. Je vous l'accorde, mais vous m'accorderez — vous l'avez fait implicitement — que, de toute façon, il y a toujours une plus grande sensibilité au problème des loyers ; sur ce point, nous sommes pleinement d'accord. Mais j'insiste encore sur le fait que les gouvernements devraient se défier d'eux-mêmes. Il leur faut des armes, certes, mais elles ne sont pas utilisables dans n'importe quelle condition et à n'importe quel prix.

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 599.  
(Le sous-amendement est adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 600.  
(Le sous-amendement est adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 601.  
(Le sous-amendement est adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 602.  
(Le sous-amendement est adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 296 rectifié, modifié par les sous-amendements adoptés.  
(L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

#### Article 37.

**M. le président.** « Art. 37. — En cas de contestation relative au montant du nouveau loyer, préalablement à toute instance judiciaire, l'une ou l'autre partie au contrat de location saisit la commission départementale du logement mentionnée à l'article 25, qui se prononce dans les trois mois.

« La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de cette commission jusqu'à la notification aux parties de l'avis émis. »

MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano, Claude Wolff, Mesmin et Mme Louise Moreau ont présenté un amendement n° 212 ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 37. »

La parole est à M. Clément.

**M. Pascal Clément.** Nous demandons la suppression de cet article, dont les dispositions instituent une conciliation préalablement à l'instance judiciaire. Or, cette concertation, nous semblait-il, va considérablement alourdir la procédure, qui, déjà, est peu rapide.

Par ailleurs, il est prévu que la commission départementale « se prononce ». Je trouve ce mot bien ambigu. Est-ce une décision, un avis ? Il y a là une ambiguïté qu'il conviendrait de lever, car cette commission ne doit pas avoir de pouvoirs juridictionnels.

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

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Cet amendement avait été accepté par la commission dans la mesure où celle-ci avait elle-même déposé un amendement de suppression de l'article 37 pour réintroduire les mêmes dispositions après l'article 38.

Finalement, la commission est revenue sur sa position et a déposé un amendement qui propose une nouvelle rédaction de l'article 37, lequel viendra ultérieurement en discussion.

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

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Je comprends le souci de M. Clément de ne pas alourdir la procédure. Mais, il apparaît que certaines instances de conciliation évitent des contentieux. Je citerai, par exemple, les commissions départementales H. L. M.-usagers, qui ont été mises en place dans certains départements. J'en ai mis une en place tout récemment dans mon département. Ces commissions ont nettement assaini le climat. Bien entendu, elles se bornent à rechercher la conciliation et à fournir un avis.

Certes, si l'on n'arrive pas à une conciliation, on aura pris du retard. Mais cela permettra souvent de gagner du temps, et fera gagner du temps à la collectivité en permettant un « dégraisage » de conflits analogues, que propriétaires et locataires pourront régler sur la même base.

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

**M. Pascal Clément.** Monsieur le ministre, j'admets tout à fait vos explications, mais un problème demeure, sur lequel j'aimerais avoir votre sentiment.

Dans le cas où, la commission ayant donné son avis, le demandeur introduit un recours devant le tribunal et où celui-ci rend un jugement contraire à l'avis de la commission, ne croyez-vous pas que les membres de cette dernière vont crier au déni de justice et vont rappeler qu'ils ont été élus, de la même façon que, lors d'une récente décision du Conseil constitutionnel, certains députés socialistes ont rappelé qu'ils avaient été élus et que le Conseil constitutionnel n'avait pas le droit de remettre en cause leur élection et le pouvoir que celle-ci leur confèrait ?

Ou bien les commissaires auront le sentiment de ne servir à rien, ou bien le juge se sentira lié par l'avis de la commission — ce qui n'est pas non plus souhaitable. Il y a là un problème, qui n'est pas simple.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 212.  
(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** L'amendement n° 90 de la commission des lois qui tendait initialement à insérer un article additionnel après l'article 38 a été rectifié : il tend désormais à proposer une nouvelle rédaction de l'article 37.

En conséquence, les sous-amendements n° 506, 471 et 268 qui portaient sur l'amendement initial sont transportés sur l'amendement n° 90 rectifié à l'article 37.

L'amendement n° 90 rectifié, présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Alain Richard, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 37 :

« En cas de contestation relative au montant du loyer, l'une ou l'autre partie au contrat de location saisit la commission départementale du logement qui se prononce dans un délai de deux mois.

« Les parties ne peuvent se pourvoir en justice avant d'avoir reçu notification de l'avis de la commission qui doit être joint à la procédure. Si la commission ne s'est pas prononcée dans le délai prévu au premier alinéa, le juge peut être saisi.

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

Sur cet amendement, je suis saisi de quatre sous-amendements, n<sup>os</sup> 506, 603, 471 et 268, dont les deux premiers peuvent être soumis à une discussion commune.

Le sous-amendement n<sup>o</sup> 506, présenté par M. Roland Dumas, Mme Frachon, M. Alain Richard et les membres du groupe socialiste, est ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'amendement n<sup>o</sup> 90 rectifié, substituer aux mots : « au montant du loyer », les mots : « à l'exécution du contrat de location, ».

Le sous-amendement n<sup>o</sup> 603, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du premier alinéa de l'amendement n<sup>o</sup> 90 rectifié, substituer aux mots : « au montant du loyer », les mots : « au montant du nouveau loyer ».

Le sous-amendement n<sup>o</sup> 471, présenté par Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste, est ainsi rédigé :

« I. — Supprimer la seconde phrase du deuxième alinéa de l'amendement n<sup>o</sup> 90 rectifié.

« II. — En conséquence, après les mots : « l'avis émis », supprimer la fin du dernier alinéa.

Le sous-amendement n<sup>o</sup> 268, présenté par Mme Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, et M. Badet, est ainsi rédigé :

« Compléter le dernier alinéa de l'amendement n<sup>o</sup> 90 rectifié par les mots : « sans que la contestation puisse constituer un motif de non-paiement. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 90 rectifié.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Avant de défendre cet amendement, je veux tout d'abord répondre à M. Clément que je ne puis entrer dans la fausse alternative qu'il propose, entre un juge qui serait complètement lié par l'avis de la commission et une commission qui ne supporterait pas d'être contredite par le juge. Je vous rappelle, monsieur Clément, que les commissions départementales de conciliation instaurées par les accords Delmon avaient réussi, à l'époque, à résoudre un nombre important de litiges portant sur les loyers.

Le but majeur de la commission départementale est précisément de limiter les conflits d'ordre judiciaire. Or l'expérience montre que cette commission sera, dans bien des cas, en mesure de le faire.

Cela dit, les modifications apportées par l'amendement n<sup>o</sup> 90 rectifié au texte du Gouvernement portent, d'une part, sur la durée du délai dans lequel la commission doit se prononcer et, d'autre part, sur la manière dont se passeraient les choses en cas de saisine de la commission, puisque nous précisons que « les parties ne peuvent se pourvoir en justice avant d'avoir reçu notification de l'avis de la commission qui doit être joint à la procédure ».

Si cet amendement a été déplacé, c'est que, placées ainsi, les dispositions qu'il propose ne porteront pas sur la révision du loyer des baux en cours. On aurait pu concevoir que la compétence de la commission soit étendue aux conflits liés à la révision. Il nous a semblé utile de limiter, dans un premier temps, le rôle de cette commission, ne serait-ce que pour des raisons matérielles.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement, pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n<sup>o</sup> 90 rectifié et pour soutenir le sous-amendement n<sup>o</sup> 603.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement accepte l'amendement n<sup>o</sup> 90 rectifié sous réserve notamment de l'adoption du sous-amendement n<sup>o</sup> 603. En effet, les loyers des baux en cours doivent être de la seule compétence des tribunaux car ils relèvent du droit contractuel.

Cette disposition est en désaccord avec celle du sous-amendement n<sup>o</sup> 506.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n<sup>o</sup> 603 ?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** La commission est favorable au sous-amendement n<sup>o</sup> 603 du Gouvernement. Il est évident que si nous avons déplacé l'amendement n<sup>o</sup> 90 rectifié pour le faire porter sur l'article 37, ce n'est pas pour accepter ensuite le sous-amendement n<sup>o</sup> 506.

**M. le président.** La parole est à Mme Frachon pour défendre le sous-amendement n<sup>o</sup> 506.

**Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.** Dans le souci d'étendre les compétences de la commission départementale, nous proposons de substituer aux mots : « au montant du loyer », les mots : « au montant du nouveau loyer » à l'exécution du contrat de location.

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

**M. Pascal Clément.** Dans cette affaire, on ne peut, monsieur le rapporteur, établir de parallèle avec la commission Delmon : une chose est de saisir des commissaires sur des orientations générales de modération ou d'évolution des charges, une autre est de saisir une commission sur les problèmes concernant M. Dupont et M. Durand. Tant dans l'esprit que dans la réalité, il s'agit de deux choses totalement différentes.

L'affaire que vous soutenez à l'article 37 n'a rien de commun avec la commission Delmon. Je serais heureux, monsieur le ministre, de vous entendre sur ce problème qui ne manquera pas de susciter des décisions contradictoires entre l'avis de la commission et les arguments du juge qui pourraient aller en sens contraire.

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

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Monsieur Clément, j'ai peut-être utilisé une mauvaise terminologie en parlant de l'exemple de la commission Delmon. Je pensais aux commissions de conciliation qui ont fonctionné dans certains départements afin de régler des litiges du type de ceux auxquels vous avez fait allusion, opposant deux personnes au sujet de questions relatives au logement.

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

**Mme Adrienne Horvath.** Notre groupe ne peut être favorable au sous-amendement n<sup>o</sup> 603 présenté par le Gouvernement.

En effet, une des fonctions importantes de la commission départementale est de pouvoir intervenir dans les conflits relatifs aux loyers. Son champ d'intervention se réduit à une peau de chagrin, car vous lui enlevez cette compétence pour la remplacer par une possibilité d'intervention sur les nouveaux loyers, c'est-à-dire sur ceux qui résultent d'une opération d'amélioration du logement ou d'une nouvelle construction.

De cette manière, le Gouvernement réduit encore les possibilités de lutte contre les loyers d'un montant anormalement élevé de type spéculatif.

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

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Madame Horvath, en fait, le sous-amendement du Gouvernement tend à revenir au texte initial du Gouvernement tel qu'il a été adopté en conseil des ministres.

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n<sup>o</sup> 506. (Le sous-amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n<sup>o</sup> 603. (Le sous-amendement est adopté.)

**M. le président.** La parole est à M. Combasteil, pour soutenir le sous-amendement n<sup>o</sup> 471.

**M. Jean Combasteil.** Ce sous-amendement répond à une logique dans notre raisonnement. En effet, lors de la discussion des articles précédents, nous avons défendu l'idée que la commission départementale du logement devait obligatoirement donner un avis. Ce sous-amendement va dans le même sens. Mais, compte tenu du vote émis précédemment, nous le retirons.

**M. le président.** Le sous-amendement n<sup>o</sup> 471 est retiré.

La parole est à Mme le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, pour soutenir le sous-amendement n° 268.

**Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis.** La commission des affaires culturelles, familiales et sociales a déposé ce sous-amendement pour éviter les saisines abusives de la commission dans le seul but de différer le paiement du loyer.

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

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

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

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

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 268.

(Le sous-amendement est adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 90 rectifié, modifié par les sous-amendements adoptés.

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

**M. le président.** En conséquence, ce texte devient l'article 37 et l'amendement n° 213 de M. Clément devient sans objet.

### Article 38.

**M. le président.** « Art. 38. — Si le contrat de location prévoit une révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date anniversaire du contrat. Elle doit s'opérer sous réserve des articles 34 à 36 ou 40 et 41 dans la limite des variations d'un indice national publié trimestriellement par l'I. N. S. E. E. et fixé par décret. Le trimestre de référence doit figurer au contrat. »

MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano, Claude Wolff, Mesmin et Mme Louise Moreau ont présenté un amendement n° 214 ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 38. »

La parole est à M. Clément.

**M. Pascal Clément.** Monsieur le président, pour ne pas lasser l'Assemblée, je ne le défends pas en détail. Il s'inscrit dans la même logique que celle que j'ai défendue précédemment.

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

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

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

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

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 214.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Le Gouvernement a présenté un amendement n° 591 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 38 :

« Si le contrat de location prévoit une révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date anniversaire du contrat. Elle doit s'opérer sous réserve des articles 34 (alinéas 3 à 7), 35, 36, 36 bis et 41, dans la limite des variations d'un indice national publié par l'institut national de la statistique et des études économiques, mesurant l'évolution du coût de la construction et fixée par décret. La date de référence de l'indice et sa valeur à cette date doivent figurer au contrat. »

Sur cet amendement, MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff ont présenté un sous-amendement ainsi libellé :

« Après les mots : « des articles 34 (alinéas 3 à 7), 35, 36, 36 bis et 41 », rédiger ainsi la fin de la deuxième phrase de l'amendement n° 591 : « dans la limite de la moyenne annuelle des variations trimestrielles des quatre derniers indices du coût de la construction publié par l'I. N. S. E. E. en attendant le nouvel indice promis par le Gouvernement. »

La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement, pour soutenir l'amendement n° 591.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** L'amendement n° 591 tend à rédiger l'article 38 d'une manière quelque peu différente afin notamment de laisser une certaine marge de réflexion sur le problème de l'indice.

Il a pour objet de régler l'évolution des loyers des contrats de location en cours. Cette nouvelle rédaction supprime la référence à un indice trimestriel et précise que l'indice doit refléter l'évolution du coût de la construction.

Je le répète, une marge de manœuvre nous serait ainsi laissée, cas il est apparu que l'indice de la construction était décidément trop « déviant ».

**M. le président.** La parole est à M. Clément, pour défendre le sous-amendement n° 592.

**M. Pascal Clément.** Monsieur le ministre, notre sous-amendement ne contredit pas votre amendement. Je pense qu'il le compléterait avantageusement.

Le Gouvernement laisse entendre que, dans les mois à venir, les bailleurs pourraient se référer à un autre indice de l'I.N.S.E.E. ou à un indice calculé différemment. En général, les bailleurs éprouvent des difficultés pour avoir connaissance du dernier indice de l'I.N.S.E.E. car celui-ci n'est pas publié régulièrement. Afin d'éviter les effets erratiques de l'indice de l'I.N.S.E.E. et de remédier à une publication peu régulière et souvent en retard, nous proposons de prendre en considération la moyenne des quatre derniers indices du coût de la construction publiés par l'I.N.S.E.E.

Cette moyenne permettrait de procéder à une hausse du loyer plus cohérente, car celle-ci serait fondée sur une moyenne représentative au lieu d'attendre la publication souvent tardive d'un indice.

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

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** La commission a accepté l'amendement n° 591 du Gouvernement qui tient compte de la réflexion amorcée dans son amendement n° 89.

Le sous-amendement de M. Clément, que la commission a rejeté, pose un véritable problème. Je souhaite que M. le ministre nous fasse part de la réflexion du Gouvernement sur la référence à un indice dont la définition serait meilleure, qui est un sujet d'actualité.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission de la production et des échanges ?

**M. Guy Malandain, rapporteur pour avis.** Je tiens également à interroger M. le ministre sur cette affaire. La commission de la production et des échanges a insisté dans son rapport sur l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'I. N. S. E. E. En effet, malgré des irrégularités relevées année après année, son évolution au cours des dix dernières années a été beaucoup plus rapide — 165,4 p. 100 — que celle des autres indices auxquels il est possible de faire référence en matière de logement. Cet indice a notamment évolué beaucoup plus vite que l'indice relatif aux loyers et aux charges.

Il n'en reste pas moins que c'est le pivot du projet car il constitue un élément fondamental sur le plan économique dans le cadre du texte de loi, puisque c'est par rapport à cet indice que se régleront annuellement les contrats et que sera fixée l'évolution des loyers, les articles que nous avons examinés précédemment ne concernant que deux stades possibles dans l'évolution de la location.

Votre amendement, monsieur le ministre, donne un certain nombre de possibilités au Gouvernement quant à l'élaboration d'un futur indice de mesure de l'évolution annuelle du montant des loyers au cours du bail. Or, actuellement, de l'avis même des statisticiens et des professionnels, la mise au point d'un nouvel indice nécessitera un certain temps. Dans l'attente de la parution de ce nouvel indice, l'indice trimestriel de l'I.N.S.E.E. du coût de la construction pourra-t-il figurer comme référence dans les contrats qui seront signés entre les bailleurs et les locataires avant que le nouvel indice publié par décret soit mis au point et déterminé ?

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

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Les interventions qui précèdent ont toutes le même objet, à savoir préciser quelles seront les variations de l'indice national.

Je vous fais remarquer que nous avons modifié les termes relatifs à l'indice en parlant désormais d'un « indice national publié par l'institut national de la statistique ». Le lieu d'éla-

boration de l'indice est inchangé, mais nous gardons une marge de manœuvre nécessaire pour procéder à une révision de l'indice s'il apparaît que celui-ci est définitivement obsolète. En effet, comme je l'ai indiqué au cours de la discussion générale, les statisticiens conviennent qu'un indice a tendance à ne plus refléter exactement la réalité après une quinzaine d'années.

Par ailleurs, nous avons supprimé la référence à un indice trimestriel afin d'avoir une vue plus large de l'évolution annuelle et nous réserver la possibilité d'adopter une attitude différente de celle prévue à l'origine qui était trop rigide.

Je crois que le nouveau texte donne satisfaction aux uns et aux autres sur les points qui leur ont paru faibles à propos de l'indice, en particulier la référence à un indice trimestriel, et en même temps il nous donne le temps de la réflexion.

En attendant, il va de soi que vous pourrez, sur le plan pratique, vous référer à l'indice actuel, mais je vous donne l'assurance que cette question sera revue très rapidement. Je l'ai demandé moi-même compte tenu des observations qui ont été formulées. C'est pourquoi je l'ai indiqué dès le début de la discussion générale lorsque M. le rapporteur Malandain a soulevé le problème. Il se pose effectivement un problème important que nous ne pouvons pas traiter ici. Mais le cadre législatif laisse la souplesse nécessaire pour procéder, s'il y a lieu, à une révision dans le courant de l'année.

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 592. (Le sous-amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 591, compte tenu de la modification proposée à l'article 35, par le Gouvernement, concernant l'article 34 bis.

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

**M. le président.** En conséquence, ce texte devient l'article 38 et les amendements n° 89 de la commission des lois 215 rectifié de M. Clément, 338 de M. Krieg et 295 de la commission de la production deviennent sans objet.

#### Article 39.

**M. le président.** « Art. 39. — Constituent des pratiques de prix illicites qui sont constatées, poursuivies et réprimées dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 45-1484 du 30 juin 1945 modifiée :

« — le fait pour un bailleur ou son mandataire d'exiger ou de percevoir un loyer dont le montant est supérieur à celui qui résulte de l'application d'un accord de modération de prix, conclu dans les conditions définies à l'article 34 ou rendu obligatoire en application de l'article 35 ;

« — le fait pour un bailleur ou son mandataire d'exiger ou de percevoir un loyer dont le montant excède celui qui résulte de l'application de l'article 36. »

Je suis saisi de trois amendements identiques n° 91, 216 et 412.

L'amendement n° 91 est présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Alain Richard ; l'amendement n° 216 est présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano, Claude Wolff, Mesmin et Mme Louise Moreau ; l'amendement n° 412 est présenté par MM. Tiberi, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Emmanuel Aubert, Charles, Foyer, Guichard, Krieg, Lauriol, Messmer, Sauvaigo, Séguin et M. Toubon.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 39. »

La parole est à M. Clément, pour soutenir l'amendement n° 216.

**M. Pascal Clément.** Je demande la suppression de l'article 39, car il prévoit une peine pénale pour des infractions qui jusqu'à présent étaient du ressort des tribunaux civils. Cela me paraît dangereux. Il est préférable de conserver l'arsenal législatif dans son état actuel qui, à ma connaissance, donne satisfaction. Vouloir recourir au domaine pénal dans une telle affaire ne me paraît pas une bonne solution.

**M. le président.** La parole est à M. Tiberi, pour défendre l'amendement n° 412.

**M. Jean Tiberi.** Mes arguments sont identiques.

Cette solution a l'inconvénient de donner compétence au tribunal correctionnel pour connaître des questions de rapports

locatifs qui relèvent normalement du juge civil. Ce procédé complique les rapports entre les parties et donne même à cette sanction un caractère aléatoire. Je vous renvoie à la discussion de la loi du 30 décembre 1981, rapport de M. Paul Pillet au Sénat, page 16. Ce rapport proposait la suppression de l'article 5 du projet.

L'amendement de suppression, repoussé par le Gouvernement, a été adopté par le Sénat dans la séance du 15 décembre 1981 et les dispositions supprimées n'ont pas été reprises par la commission mixte paritaire.

La loi du 30 décembre 1981 ne contient donc plus de sanctions pénales, ce qui n'exclut pas les sanctions civiles : remboursement des trop-perçus s'il y a lieu et le cas échéant dommages-intérêts.

Il n'y a donc plus de raison de prévoir dans le projet des sanctions pénales par référence à l'ordonnance du 30 juin 1945, sanctions qui ont été écartées par le Parlement, il y a quelques semaines.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 91 et donner son avis sur les amendements n° 216 et 412.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** La décision de la commission n'a pas été motivée par les raisons qui viennent d'être invoquées.

Nous entendons maintenir les dispositions de l'article 39 en les réintroduisant dans le titre qui porte sur les sanctions, ce qui nous a semblé plus logique.

Cela dit, pourquoi prévoir une sanction pénale pour les pratiques de prix illicites ?

M. le ministre reviendra certainement sur ce sujet, mais j'indique l'avis de la commission : il s'agit là d'un des éléments essentiels de ce texte et c'est toute la question de la modération des loyers qui est posée.

Certes, il ne s'agit pas de sous-estimer l'effet d'une sanction civile, qui pourrait être largement suffisant pour la plupart des litiges entre locataires et bailleurs, et les dispositions contenues dans l'article 39 auraient certainement un effet dissuasif sur toutes les personnes qui n'entendraient pas respecter la loi, pensant que le procès civil est souvent une sanction très aléatoire car il n'est pas toujours mis en branle.

Mais nous affirmons dès le départ le caractère tout à fait essentiel de ce texte en définissant les risques encourus, que le locataire intente ou non une action judiciaire.

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

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement accepte cet amendement de suppression puisque ces dispositions seront reprises dans le titre portant sur les sanctions.

**M. le président.** Je mets aux voix par un seul vote les amendements n° 91, 216 et 412.

(Ces amendements sont adoptés.)

**M. le président.** En conséquence, l'article 39 est supprimé.

#### Avant l'article 33.

(Amendement précédemment réservé.)

**M. le président.** Nous en revenons à l'intitulé avant l'article 33 et à l'amendement n° 203 rectifié précédemment réservé.

Je redonne lecture de l'intitulé avant l'article 33 :

#### TITRE IV

##### Des loyers.

Je rappelle les termes de l'amendement n° 203 rectifié présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano, Claude Wolff, Mesmin et Mme Louise Moreau :

« Supprimer l'intitulé : « Titre IV. — Des loyers ».

Maintenez-vous cet amendement, monsieur Clément ?

**M. Pascal Clément.** Eu égard aux explications qui viennent d'être données, je le retire, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 203 rectifié est retiré.

En conséquence, l'intitulé du titre IV demeure dans la rédaction du projet de loi.

**Article 40.**

**M. le président.** Je donne lecture de l'article 40 :

## Titre V.

**De l'amélioration des logements.**

« Art. 40. — Le bailleur, pour la réalisation sur des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation des travaux destinés à adapter ces locaux à des normes relatives notamment à la salubrité, la sécurité, l'équipement, le confort et la qualité, peut conclure un contrat d'amélioration avec l'Etat sur lesdits locaux.

« Ces travaux sont ceux figurant sur une liste fixée par décret en Conseil d'Etat.

« Ce contrat précise la nature des travaux, leur coût prévisionnel, les conditions de leur exécution ou la date prévue pour leur achèvement.

« Il détermine le montant maximum du loyer qui pourra être exigé des locataires à compter de l'achèvement des travaux.

« La réalisation du programme de travaux prévu par le contrat place les logements concernés, nonobstant toutes dispositions législatives spécifiques contraaires d'ordre public, sous le régime juridique de la présente loi et notamment de son titre II.

« Dès la notification des travaux, le propriétaire est tenu de proposer au locataire ou à l'occupant de bonne foi dans les lieux, un bail de six ans conformément aux dispositions du titre II. Il prend effet à la date d'achèvement des travaux et ouvre droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi.

« Lorsque l'exécution des travaux ne nécessite pas le départ des occupants, le bailleur s'engage à se conformer selon le cas :

« — soit aux dispositions de l'article 14 modifié de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 si les travaux portent sur un logement occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de cette loi ;

« — soit aux dispositions de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat quel que soit le régime juridique de la location .

« Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur s'engage à mettre provisoirement à la disposition du locataire ou de l'occupant un logement au moins équivalent au logement faisant l'objet des travaux ou correspondant à ses besoins et situé dans un périmètre géographique tel que défini à l'article 13 bis modifié de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

« Un décret fixe les conditions d'application du présent article. »

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

**Mme Adrienne Horvath.** Avec les articles 40 et 41 nous abordons l'importante question de l'amélioration des logements.

L'article 40 offre la possibilité aux propriétaires privés de passer des contrats d'amélioration avec l'Etat.

Quant à l'article 41, il prévoit la possibilité pour les bailleurs, y compris les organismes sociaux, de passer des accords avec les locataires et leurs associations en vue d'effectuer des améliorations.

Monsieur le ministre, j'ai déjà eu l'occasion de souligner combien ces deux articles nous paraissent prématurés et inadaptés.

L'article 41 est prématuré. Il s'appliquera notamment au secteur H. L. M. ; or l'amélioration des logements ne se conçoit pas, selon nous, sans une profonde réforme du financement du logement remettant en cause non seulement le conventionnement mais les bases mêmes de la loi de 1977.

La question essentielle nous semble résider non pas tant dans la possibilité de passer des accords en vue d'améliorer les logements que dans les moyens qui existeront réellement pour que ces accords ne se traduisent pas de façon inéluctable par des hausses de loyer correspondantes.

A cet égard, nous ne pouvons qu'être inquiets. Il nous semble en effet qu'avant d'appliquer les accords de modération des loyers ou les accords relatifs à l'amélioration des logements au secteur H. L. M., il aurait été important de définir la place particulière que doit occuper le logement social dans l'habitat de notre pays et d'en tirer les conséquences ; retour aux anciennes aides à la pierre, tant pour la construction que pour la réhabilitation.

Ainsi, pour la réhabilitation, il faudrait attribuer les subventions et prêts sans contrepartie de conventionnement — car la logique même de conventionnement conduit aux hausses de loyers — et aller vers des prêts Palulos accordant une plus longue durée de remboursement et un taux d'intérêt moindre.

Pour me résumer, je dirai que, dans le secteur social — et j'insiste sur cette notion de secteur social, dont les fondements sont totalement différents de ceux du secteur libre — de bons accords ne pourront être conclus qu'avec le préalable d'un financement nouveau, ce qui se traduira par des coûts à la construction et à l'amélioration supportables pour les familles, en particulier pour les familles modestes.

L'article 41, au moins en ce qui concerne le secteur H.L.M., nous paraît prématuré, je le répète. Nous aurions en effet souhaité que le dispositif contractuel soit accompagné de mesures significatives en matière de logement social. En outre, il nous semble que ce dispositif aurait dû trouver sa place après la réforme du financement du logement que nous attendons.

Quant à l'article 40, il n'est guère dans le ton d'un texte qui prend en compte les aspirations des locataires en matière de droits nouveaux et qui instaure des rapports d'équilibre entre propriétaires et locataires, dans un contexte de large décentralisation, puisque les accords d'immeuble auront même priorité sur des accords nationaux rendus obligatoires par décret.

Cet article prévoit la possibilité de passer des contrats d'amélioration de logements entre les bailleurs et l'Etat ; si j'ai bien compris, le seul intérêt pour le bailleur serait donc l'octroi du bénéfice de l'aide personnalisée au logement pour les locataires.

Mais enfin, où sont les locataires dans le processus de décision ?

En outre, l'amendement n° 519 du Gouvernement, qui modifie le texte initial, comporte même une disposition aggravante autorisant le bailleur à rejeter les locataires insatisfaits du contrat passé entre le propriétaire et l'Etat, insatisfaits par exemple du niveau des loyers après travaux !

Tout cela, décidément, ne nous semble guère dans le ton des rapports nouveaux qu'il faut instaurer entre locataires et bailleurs. C'est pourquoi nous avons présenté un amendement, sur lequel nous reviendrons tout à l'heure, qui tend à l'information des locataires avant la conclusion de tout contrat entre un bailleur et l'Etat. Ainsi serait rétablie la concertation préalable entre locataires et bailleurs.

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

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Je résumerai brièvement les modalités selon lesquelles les travaux relativement importants peuvent être réalisés dans les immeubles locatifs.

Le cas est différent selon qu'il s'agit de l'article 40 ou de l'article 41.

Dans le premier cas — article 40 — le bailleur passe le contrat avec l'Etat, mais cela ne concerne pas les H. L. M., je le précise à Mme Horvath. Ce contrat porte sur des logements appartenant au secteur privé, occupés ou non. Toutefois, il ne peut concerner les logements occupés soumis à la loi de 1948. Les travaux visés consistent en une mise aux normes et en travaux d'amélioration de la qualité thermique ou phonique. Pour permettre leur amortissement financier, une augmentation des loyers peut être effectuée dans la limite d'un plafond fixé par décret. Le bailleur doit passer un bail de six ans, sans reprise ni vente, avec ses locataires, qui bénéficient de l'aide personnalisée au logement si leurs ressources leur en donnent la possibilité.

On peut adresser à l'aide personnalisée des critiques très sérieuses — et je n'y ai jamais manqué — mais il faut cependant reconnaître que si elle n'avait pas existé, dans les conditions que nous reprenons, nous n'aurions pu entreprendre des opérations de réhabilitation des centres ville assurant le maintien dans les lieux des anciens habitants. C'aurait été pour eux l'expulsion automatique.

Aujourd'hui, nous sommes parvenus à réaliser de telles opérations. Je le vis dans ma commune comme d'autres dans la leur. Ne nous privons donc pas d'un instrument qui est actuellement le seul — je ne dis pas que nous ne pourrions pas trouver d'autres solutions demain — à permettre un bon déroulement des opérations de réhabilitation dans les centres ville.

Dans le second cas — article 41 — les H. L. M. peuvent être concernées. Le bailleur conclut un accord avec les locataires ; les

logements doivent être déjà aux normes mais ils peuvent appartenir au secteur privé comme au secteur social. L'accord peut être passé directement avec les locataires ou avec une association mais, dans ce dernier cas, il doit recueillir l'approbation de la majorité des locataires.

L'accord porte d'une part sur des travaux d'amélioration du confort et de la qualité et, d'autre part, éventuellement, sur une augmentation de loyer pouvant déroger au titre IV. Il y a donc là insertion d'un dispositif d'augmentation de loyer complémentaire liée aux travaux.

Ces deux articles tendent à instituer un système assez souple : les deux modalités pourront être utilisées successivement puisqu'elles ne concernent pas le même type de travaux. Par ailleurs, les accords prévus à l'article 41 ne constituent pas un préalable obligatoire au conventionnement des logements sociaux. Toutefois, lorsque le bailleur social et ses locataires en conviennent, accord et conventionnement peuvent être compatibles.

Où est la difficulté ?

Si les locataires et les bailleurs ne sont pas d'accord, je vois mal un organisme d'H. L. M. se lancer dans le conventionnement.

S'ils sont très largement d'accord, pourquoi 10 p. 100 des locataires — qui paient parfois des sur-loyers — s'opposeraient à ce que des travaux soient réalisés au bénéfice des plus modestes, qui bénéficieront ensuite d'une aide complémentaire ? Il y a là une logique démocratique à laquelle il nous faut être attentifs.

Mais nous devons apprécier tout cela à la lumière des travaux de la commission présidée par M. Badet. Cette commission, où siègent des membres des deux assemblées, de la majorité comme de l'opposition, ainsi que des représentants d'organismes d'H. L. M., devra rendre son avis dans quelques mois.

Mais le calendrier législatif est tel que les textes nécessaires pour répondre au désir de M. Clément, qui concerne la réforme foncière, et à celui de Mme Horvath, qui souhaite une modification du financement du logement social, mettront du temps pour arriver sur le bureau du Parlement.

En attendant, nous sommes bien obligés de nous situer dans la logique de la législation existante, certains garde-fous étant cependant prévus par les amendements retenus par la commission des lois.

**M. le président.** M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges, a présenté un amendement n° 339 ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 40, substituer aux mots : « , le confort et la qualité », les mots : « et le confort ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. Guy Malandain, rapporteur pour avis.** Etant donné l'importance de l'article 40, qui permettra, M. le ministre l'a rappelé, d'engager des travaux de réhabilitation dans les centres ville, et les références entre les articles 40 et 41, il y a lieu de modifier le premier alinéa de l'article 40 — sur lequel portent également les amendements n° 339 et 297 — afin de le mettre en conformité avec l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 12 juillet 1967 et d'assurer la cohérence des décrets pris en application de cette loi et 297, pouvant être soumis à une discussion commune. loi avec ceux qui seront pris en vertu du deuxième alinéa de l'article 40 de ce projet.

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

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** La commission avait repoussé cet amendement car garder le seul mot de « confort » ne lui semblait pas conforme à l'article 40, s'agissant des travaux de mise aux normes.

A titre personnel, j'indique cependant que les explications de M. Malandain relatives à la conformité avec la loi de 1967 me semblent tout à fait logiques.

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

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

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 339.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements, n° 92 et 297, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 92 présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Tiberi est ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 40, substituer aux mots : « la qualité », les mots : « les économies d'énergie ».

L'amendement n° 297, présenté par M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges, est ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa de l'article 40 par la nouvelle phrase suivante :

« Les travaux doivent également porter les locaux concernés à un niveau minimal de qualité thermique ou phonique. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 92.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Cet amendement tient compte d'une remarque judicieuse de M. Tiberi sur les économies d'énergie.

Après avoir pris connaissance d'autres amendements déposés à cet effet, j'indique que les travaux destinés à adapter les locaux aux normes de qualité recouvrent les travaux d'amélioration de la qualité thermique, mais aussi de la qualité phonique.

La définition proposée est donc plus générale et la suppression de la référence à la qualité, d'ailleurs reprise dans des amendements ultérieurs, risquerait à mon sens de poser problème.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges, pour soutenir l'amendement n° 297.

**M. Guy Malandain, rapporteur pour avis.** Je poursuis l'explication que j'ai déjà donnée : le premier alinéa de l'article 40 fait référence à des normes qui figurent déjà dans un article de la loi de 1967.

Les amendements n° 92 et 297 expriment tous deux le souci d'intégrer dans les travaux pouvant faire l'objet d'un contrat entre des bailleurs et l'Etat ceux qui concernent l'isolation thermique et l'isolation phonique.

Mais il est nécessaire de séparer le premier alinéa, qui concerne des travaux de mise aux normes, auxquels un locataire ne peut s'opposer, d'un deuxième alinéa qui concernerait les travaux d'amélioration de la qualité thermique et phonique, de façon à ne pas confondre ce qui peut être discuté et ce qui ne peut pas l'être et à ne pas perturber la rédaction de l'article 41, qui fait référence au premier alinéa de l'article 40, c'est-à-dire aux travaux de mise aux normes.

Je préférerais donc, monsieur le président, qu'on s'en tienne à la proposition de l'amendement n° 297, qui reprend l'idée des auteurs de l'amendement n° 92 tout en simplifiant nettement l'application de la loi, des décrets et des références aux normes.

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

Etes-vous convaincu, monsieur le rapporteur, par les arguments de M. le rapporteur pour avis ?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Oui, monsieur le président, mais j'aimerais entendre les précisions qu'apportera le Gouvernement à la question posée par M. Tiberi, qui concerne les économies d'énergie.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les deux amendements ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** La formulation de la commission de la production et des échanges couvre l'ensemble des préoccupations de M. Tiberi et de la commission des lois et est plus large, ce qui est une bonne chose.

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

**M. Pascal Clément.** L'idée de M. le rapporteur pour avis est excellente mais contagieuse : « les travaux doivent également porter les locaux concernés à un niveau minimal de qualité thermique ou phonique ». Je suis d'accord pour la qualité thermique mais je suis sceptique sur le réalisme de l'amendement n° 297 en ce qui concerne l'amélioration de la qualité phonique.

Le parc de logements est pour une bonne part ancien et ses qualités phoniques sont, je le reconnais, assez lamentables. Ces travaux devraient être effectués dans l'idéal mais vous aurez beaucoup de mal à les faire réaliser.

J'appelle l'attention de M. le ministre sur ce point: il s'agit là d'une ambition un peu titanique.

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

**M. Jean Tiberi.** Je n'ai pas bien saisi la position définitive de M. le rapporteur sur l'amendement n° 92

**M. le président.** M. le ministre — je parle sous son contrôle — souscrit aux préoccupations exprimées par l'amendement n° 92. Mais il estime que l'amendement n° 297 reprend les mêmes préoccupations et élargit la formulation, et lui est donc préférable.

**M. Jean Tiberi.** J'ai bien compris la position du Gouvernement mais quelle est la position du rapporteur? J'estime en effet que la formulation de l'amendement n° 92 est meilleure, non pas dans la forme, mais dans le fond.

**M. le président.** M. le rapporteur a été parfait: il a rappelé la position de la commission, qui est également la vôtre, monsieur Tiberi.

Mais il a indiqué qu'à titre personnel il avait été convaincu par les explications de M. le rapporteur pour avis et du ministre.

**M. Jean Tiberi.** Je ne suis pas convaincu: je trouve meilleure la rédaction de l'amendement n° 92 quant à l'efficacité.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 92.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 297.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Massot ont présenté un amendement n° 93 ainsi libellé:

« Rédiger ainsi le deuxième alinéa de l'article 40:

« Un décret en Conseil d'Etat établit la liste de ces travaux. »

Sur cet amendement, le Gouvernement a présenté un sous-amendement n° 604 ainsi rédigé:

« Compléter l'amendement n° 93 par la nouvelle phrase suivante:

« Ceux-ci s'imposent aux locataires dans les conditions de l'article 2 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967. »

La parole est à M. le rapporteur pour soutenir l'amendement n° 93.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement purement rédactionnel.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement pour présenter le sous-amendement n° 604 et donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 93 de la commission des lois.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 93 pour peu qu'il soit lui-même complété par la phrase introduite par le sous-amendement n° 604.

Il convient, en effet, dans un souci d'efficacité, que les travaux de mise aux normes minimales puissent s'imposer au même titre que les réparations urgentes.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 604?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** La commission n'a pas examiné ce sous-amendement. Pour ma part, je suis d'accord.

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 604.

(Le sous-amendement est adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 93, modifié par le sous-amendement n° 604.

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

**M. le président.** M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Massot ont présenté un amendement n° 94 ainsi rédigé:

« Au début du troisième alinéa de l'article 40, substituer au mot: « Ce » le mot: « Le ».

La parole est à M. le rapporteur.

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

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

**M. le ministre de l'urbanisme et logement.** Pas d'inconvénient!

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 94.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges, a présenté un amendement n° 298 ainsi rédigé:

« Dans le troisième alinéa de l'article 40, après le mot: « exécution », substituer au mot: « ou », le mot: « et ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. Guy Malandain, rapporteur pour avis.** C'est un amendement rédactionnel.

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

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

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

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

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 298.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Massot ont présenté un amendement n° 95 ainsi rédigé:

« Dans le quatrième alinéa de l'article 40, après les mots: « montant maximum du loyer qui », insérer les mots: « ,nonobstant les dispositions du titre IV, ».

Sur cet amendement, le Gouvernement a présenté un sous-amendement n° 605 ainsi rédigé:

« Compléter l'amendement n° 95 par les mots: « pour la fixation du nouveau loyer. »

La parole est à M. le rapporteur pour soutenir l'amendement n° 95.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** C'est un amendement de précision qui a son importance, s'agissant des possibilités de hausse de loyers exigibles à la suite de ces travaux.

La commission a jugé utile de préciser « nonobstant les dispositions du titre IV » qui a trait à la modulation des loyers. Il s'agit donc de préciser que le montant du nouveau loyer pourrait, le cas échéant, aller au-delà des accords de modulation. Cette possibilité est intéressante car elle va dans le sens de l'incitation à réaliser des travaux importants.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 95 et présenter le sous-amendement n° 605.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 95 sous réserve de l'adoption du sous-amendement n° 605 qui précise « pour la fixation du nouveau loyer ».

Il convient en effet de préciser que les dispositions relatives à l'évolution du loyer ne sont pas applicables lors de la fixation du nouveau loyer mais sont applicables ensuite.

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

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** La commission n'a pas examiné le sous-amendement. Personnellement, je le trouve logique.

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 605.

(Le sous-amendement est adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 95, modifié par le sous-amendement n° 605.

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

**M. le président.** Mme Hiorvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement n° 472 ainsi rédigé:

« Après le cinquième alinéa de l'article 40, insérer le nouvel alinéa suivant:

« Préalablement à la conclusion d'un tel contrat, le bailleur informe de ses intentions les locataires et conclut un accord avec leurs associations ou individuellement dans les termes et les conditions des articles 19 et 34. »

La parole est à M. Le Meur.

**M. Daniel Le Meur.** Notre amendement est un amendement de fond. De ce fait, nous sommes moins attachés à sa formulation qu'au réel problème posé sur lequel je souhaite une réponse du Gouvernement.

Je ne reprendrai pas les arguments que nous avons développés précédemment dans notre intervention sur l'article. Cependant, il me semble pour le moins choquant que l'ensemble du dispositif contractuel entre bailleurs et locataires qui traverse de part en part ce projet de loi soit mis en pièces par l'article 40.

Notre amendement ne vise bien sûr pas à empêcher les travaux d'amélioration qui peuvent être nécessaires mais à éviter que les locataires ne soient placés devant le fait accompli.

Nous proposons qu'avant la conclusion d'un contrat avec l'Etat le bailleur informe préalablement les locataires, qu'une concertation ait lieu en vue de déboucher sur un accord entre locataires et bailleurs, de même nature que les accords prévus à l'article 19.

La possibilité de désaccord persistant entre bailleur et locataire doit être envisagée. Dans ce cas, nous proposerons par notre sous-amendement n° 584 que les locataires puissent contester le contrat signé avec l'Etat par le bailleur en saisissant la commission départementale qui statuera dans les conditions prévues à l'article 24.

Ce système présente l'avantage de concilier la concertation avec les nécessités d'entretien du patrimoine locatif.

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

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** La commission n'a pas accepté cet amendement. De deux choses l'une : ou bien il s'agit d'un contrat, ou bien il s'agit d'un accord. Il a paru important au Gouvernement — nous avons maintenu à ce sujet le texte initial — de prévoir, pour les travaux de mise aux normes, qu'un contrat puisse se conclure en tout état de cause, s'agissant, je le répète, de travaux très importants. En outre, mon cher collègue, l'amendement n° 519 du Gouvernement répond en grande partie et dans la mesure de ce qui est acceptable, d'une part, à votre souci d'information et, d'autre part, à votre souci d'éviter que le locataire ne soit contraint de payer un loyer qu'il ne serait pas en mesure d'assumer.

En n'acceptant pas votre amendement, la commission est guidée par le souci de permettre au propriétaire qui le souhaite de passer un contrat afin de réaliser effectivement des travaux de mises aux normes, et non pas de simples travaux d'amélioration ou des travaux trop coûteux, ou effectués trop hâtivement pour être pris en considération.

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

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement n'est pas favorable à cet amendement. La formule présentée par le groupe communiste est toujours possible, mais, s'agissant de travaux de mise aux normes, nous ne souhaitons pas la rendre obligatoire. Des locataires pourraient, pour des raisons strictement conjoncturelles et personnelles, s'opposer à la mise aux normes d'un bâtiment. Il serait paradoxal, d'une part, d'imposer au propriétaire la mise aux normes des locaux et, d'autre part, d'accorder au locataire une sorte de droit de veto en la matière.

Je ne méconnais pas l'existence d'une contrepartie financière. Mais il va de soi que toute amélioration de l'habitat doit se traduire à un moment donné financièrement. En outre, nous tomberions sous le coup de la critique selon laquelle la réalisation des travaux est rendue difficile, avec les effets regrettables qui peuvent en résulter sur le plan de l'emploi.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 472.  
(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Le Gouvernement a présenté un amendement n° 519 ainsi rédigé :

« Substituer au sixième alinéa de l'article 40 les nouvelles dispositions suivantes :

« Le bailleur est tenu de maintenir le local à usage locatif pendant au moins neuf ans.

« Lorsque le logement concerné fait l'objet d'un contrat de location en cours, le bailleur doit, dans un délai d'un mois à compter de la conclusion du contrat d'amélioration, proposer au locataire un nouveau contrat de location de six ans prenant effet à compter de la date d'achèvement des travaux et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui en remplissent les conditions d'octroi. Pendant la durée de ce contrat les dispositions des articles 6 bis et 6 ter ne sont pas applicables.

« Cette proposition doit être accompagnée de toutes informations relatives notamment à la nature des travaux, aux conditions et délais de leur exécution.

« Les travaux ne peuvent être engagés moins de quinze jours après cette information.

« Le locataire dispose d'un délai de deux mois pour accepter ou refuser le nouveau contrat de location.

« S'il refuse, le bailleur est fondé, à compter de l'expiration de ce délai, à mettre fin au contrat de location en cours dans les conditions de l'article 8.

« Lorsque le logement concerné est vacant, le bailleur doit également proposer au candidat locataire un contrat de location de six ans prenant effet à compter de la date d'achèvement des travaux et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement. Pendant la durée de ce contrat, les dispositions des articles 6 bis et 6 ter ne sont pas applicables. »

Sur cet amendement, M. Le Meur, Mme Horvath, MM. Jans, Combasteil et les membres du groupe communiste ont présenté un sous-amendement n° 584 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le sixième alinéa de l'amendement n° 519 :

« En cas de refus, le locataire saisit à l'expiration du délai et ce à peine de forclusion, la commission départementale prévue à l'article 25, dernier alinéa, qui statue. La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de cette commission jusqu'à la notification aux parties de sa décision. »

La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement, pour soutenir l'amendement n° 519.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Je serai très bref sur ce point.

Le contrat d'amélioration qui ouvre droit à l'A.P.L. — le logement social n'est pas concerné — doit s'accompagner d'un certain nombre de garanties dont le maintien à usage locatif pendant un certain nombre d'années du local amélioré. A cet égard, je rappelle que le contrat de l'A.N.A.H. a une durée de neuf ans et que nous n'introduisons donc pas une innovation.

Outre le maintien à usage locatif pendant neuf ans du local amélioré, le contrat d'amélioration fait obligation au bailleur de proposer au locataire la conclusion d'un bail de six ans pendant lequel il n'y a ni droit de reprise pour les propriétaires ni vente — mais il s'agit déjà d'une situation de fait — et il apporte l'assurance pour le propriétaire qui améliore, de pouvoir pratiquer un nouveau loyer : ces trois éléments nous paraissent s'équilibrer.

Il apparaît normal qu'un propriétaire, qui a bénéficié d'une aide importante de l'Etat semblable à l'aide au logement social, pour transformer son logement, prenne des engagements du même type, d'autant qu'ils ne lui sont pas demandés à vie.

Enfin, je rappelle que ces dispositions ne sont que la poursuite d'une politique déjà engagée.

**M. le président.** La parole est à M. Le Meur, pour soutenir le sous-amendement n° 584.

**M. Daniel Le Meur.** Ce sous-amendement doit être compris dans la logique de notre amendement n° 472 qui prévoit la recherche d'accords entre locataires et bailleurs préalablement à la signature du contrat d'amélioration entre l'Etat et le bailleur.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 584 et sur l'amendement n° 519 ?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Le sous-amendement n° 584 a été rejeté, étant donné le rôle qui est donné à la commission et qui constitue un point de désaccord entre nous.

La commission des lois a également repoussé l'amendement n° 519 du Gouvernement parce qu'elle a considéré que la reprise de ces règles concernant la durée du contrat et le maintien à usage locatif, qui ne figuraient pas dans le texte initial, n'était pas un encouragement suffisant à engager de tels travaux.

Personnellement, je considère cependant que les explications de M. le ministre sur cette question et sur la référence à l'A.P.L. sont à la fois logiques et satisfaisantes.

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

**M. Guy Malandain, rapporteur pour avis.** La commission de la production et des échanges s'est félicitée de l'intérêt de l'article 40 qui introduit un certain nombre d'éléments nouveaux et notamment la possibilité de conclusion de contrats entre des particuliers et l'Etat avec en contrepartie le bénéfice de l'aide personnalisée au logement accordé aux locataires.

Dans l'esprit de notre commission, les dispositions complémentaires introduites à l'article 40 par l'amendement n° 519, sont tout à fait positives, s'agissant d'une part de l'équilibre entre la durée du bail et la participation de l'Etat, et d'autre part de l'information du locataire quant à la nature et à l'exécution des travaux, ainsi que la possibilité pour ce dernier d'exprimer son accord ou son refus du renouvellement du contrat dans un délai de deux mois puisque le loyer sera augmenté.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur le sous-amendement n° 584.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le point de vue du Gouvernement est évidemment le même que celui qu'il a exprimé sur l'amendement n° 472 présenté par le groupe communiste.

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

**M. Pascal Clément.** Rejoignant les explications de M. le rapporteur, je vous ferai remarquer, monsieur le ministre, que la nouvelle rédaction de l'article 40 proposée par l'amendement n° 519 n'introduit pas une dérogation du principe du bail à deux vitesses mais aboutit maintenant à l'élaboration d'un nouveau principe selon lequel la « loi Quilliot », crée un bail à trois vitesses : l'un de trois ans, l'autre de six ans, et désormais celui de neuf ans dans l'hypothèse où le bailleur réaliserait des travaux.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Puis-je vous interrompre, monsieur Clément ?

**M. Pascal Clément.** Je vous en prie.

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

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Monsieur Clément, il ne s'agit pas d'un bail de neuf ans mais de six ans. C'est le maintien à usage locatif pendant au moins neuf ans qui est inscrit dans l'amendement du Gouvernement. C'est différent.

**M. Pascal Clément.** Je vous donne acte de cette différence, mais elle ne change en rien ma démonstration. En effet, le propriétaire peut être tenté, dans la perspective d'une reprise éventuelle de son appartement pour « lui-même, ses ascendants, ses descendants », selon les termes de la loi, de procéder à des travaux d'amélioration compte tenu de ses disponibilités financières. Or, il ne fera pas cet investissement dans un appartement locatif, puisqu'il sait que pendant neuf ans, il ne pourra pas le récupérer.

Il s'agit bien, monsieur le ministre, d'une entorse à votre texte et au bail à deux vitesses. En effet, si dans la rédaction initiale du projet vous reconnaissiez au propriétaire-bailleur la possibilité de récupérer l'appartement tous les ans à la date anniversaire, l'amendement n° 519 lui retire cette possibilité.

Sur le plan économique, il est contradictoire d'accorder un avantage au propriétaire tout en le ligotant, si vous me permettez cette expression.

Il est tout à fait normal, d'une part, d'accorder aux locataires la possibilité de bénéficier de l'aide personnalisée au logement et donc d'approuver les travaux du propriétaire, et, d'autre part, de donner aux propriétaires la possibilité d'obtenir une élévation du loyer. Si le locataire refuse une amélioration du logement par le propriétaire, le problème est réglé.

Mais la mise en place d'une protection supplémentaire pour un locataire éventuel ne me paraît pas de nature à inciter le locataire à donner son accord et moins encore à inciter le propriétaire-bailleur à investir dans cet appartement.

Je partage donc l'opinion de la commission car il ne me paraît pas souhaitable d'ajouter une contrainte à l'égard du bailleur qui serait tenu de maintenir le local à usage locatif pendant au moins neuf ans.

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 584. (Le sous-amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 519. (L'amendement est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, les amendements n° 96, 577 et 97 de la commission sont satisfaits.

**M. Malandain, rapporteur pour avis** de la commission de la production et des échanges, a présenté un amendement n° 299 ainsi rédigé :

« A la fin du septième alinéa de l'article 40, supprimer les mots : « selon le cas ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. Guy Malandain, rapporteur pour avis.** Monsieur le président, si vous le permettez, je défendrai en même temps les amendements n° 299 et 300.

**M. le président.** M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges, a effectivement présenté un amendement n° 300 ainsi rédigé :

« I. — Supprimer le huitième alinéa de l'article 40.

« II. — En conséquence, au début du neuvième alinéa, supprimer le mot : « soit ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis pour défendre les deux amendements.

**M. Guy Malandain, rapporteur pour avis.** Les amendements n° 299 et 300 modifient les alinéas 7, 8 et 9 de l'article 40 du projet de loi.

En effet, il est intéressant de constater, pour expliquer l'utilité de ces amendements, qu'il est fait référence au huitième alinéa de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948. Or l'article 40 ne s'applique pas aux locaux occupés soumis à la loi de 1948 comme le rappelle d'ailleurs l'article 54 du projet de loi. Par conséquent, il y a lieu de modifier le texte pour supprimer le huitième alinéa, ce qui, par voie de conséquence, entraîne la suppression des termes « selon le cas », à la fin du septième alinéa, et du mot « soit » au début du neuvième alinéa.

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

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

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

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

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 299. (L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 300. (L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Le Meur ont présenté un amendement n° 98 ainsi rédigé :

« Compléter l'avant-dernier alinéa de l'article 40 par la nouvelle phrase suivante :

« Les frais de déménagement du locataire ou de l'occupant sont à la charge du bailleur. »

Sur cet amendement, le Gouvernement a présenté un sous-amendement n° 606 ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 98 par les mots : « déduction faite le cas échéant des primes de déménagement ».

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 98.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** L'amendement n° 98 prévoit qu'en cas de déménagement provoqué par des travaux importants, les frais de déménagement du locataire ou de l'occupant seront à la charge du bailleur. Cette disposition ne prend d'ailleurs tout son intérêt que compte tenu du sous-amendement du Gouvernement, qui a soulevé un point auquel la commission n'avait pas pensé.

**M. le président.** J'en déduis que la commission émet un avis favorable au sous-amendement du Gouvernement. La tâche de M. le ministre n'en sera que facilitée.

La parole est à M. le ministre pour défendre le sous-amendement n° 606.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Ma tâche est facilitée en effet. Il a paru nécessaire au Gouvernement de rappeler que compte tenu du fait que des primes de déménagement sont versées au locataire qui bénéficie de l'aide personna-

lisée au logement ou de l'allocation logement, il serait évidemment anormal qu'il les perçoive deux fois.

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

**M. Pascal Clément.** Si je conçois que l'amendement n° 98 s'inspire d'un souci de justice, je crains sur le plan pratique que le propriétaire soit dans l'impossibilité totale d'abord de réaliser des travaux, puis de trouver un logement comparable, et de payer en plus le déménagement.

On est en plein rêve : toutes ces dispositions n'aboutiront qu'à faire cesser les travaux d'amélioration des locaux à usage d'habitation. Il faut être réaliste. Plus aucun propriétaire ne sera capable d'investir dans un appartement destiné à la location.

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

**M. Jean Combasteil.** Monsieur le président, contrairement à notre collègue, nous sommes tout à fait satisfaits de voir cet amendement qu'avait proposé notre ami Daniel Le Meur repris par la commission.

Il est normal, en effet, de ne pas pénaliser le locataire contraint de quitter temporairement son logement, de faire payer le déménagement au propriétaire sous les réserves formulées dans le sous-amendement.

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

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Il faut tout de même rester sérieux, monsieur Clément ! De deux choses l'une : ou les travaux sont de peu d'importance et le problème du déménagement ne se pose pas ; ou ils sont plus étendus et ils bénéficient des avantages qui ont été soulignés tout à l'heure, notamment d'aides appréciables.

Dans de nombreux cas, s'agissant de logements qui doivent être mis en conformité avec les normes, et qui sont donc occupés par des personnes aux moyens financiers modestes, les primes de déménagement pourront jouer ; les cas où elles ne joueront pas seront relativement peu fréquents. Dans ces conditions, le déménagement sera à la fois peu important par rapport à l'ensemble des travaux engagés et largement compensé.

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

**M. Pascal Clément.** Il faudrait, pour que je sois tout à fait d'accord avec le rapporteur, qu'il soit précisé dans cet amendement qu'il s'agit des propriétaires institutionnels. On n'imagine pas qu'un propriétaire privé s'engage à payer des frais de déménagement, à trouver un logement comparable. Seul un propriétaire institutionnel, a fortiori un office d'H. L. M. peuvent répondre à ce souci de justice que je partage.

Dans le cas d'un propriétaire qui doit consentir un investissement important et effectuer des réparations lourdes, il est bien évident qu'un accord interviendra entre lui et les locataires. Mais si vous obligez ce propriétaire individuel à régler d'avance ce problème, je crains que les travaux importants ne soient plus jamais entrepris.

En revanche, en ce qui concerne les bailleurs institutionnels, je suis parfaitement d'accord avec votre raisonnement.

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

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** La pratique vous apporte une réponse, monsieur Clément. Non seulement nous effectuons des réhabilitations dans les centres-ville, par l'intermédiaire d'offices d'H. L. M., mais cela passe aussi par l'intervention de l'A. N. A. H., qui reste du domaine privé.

Mon expérience de maire le prouve, ce sont parfois les bailleurs qui, n'arrivant pas à faire partir momentanément leurs locataires, et ne pouvant, de ce fait, faire les travaux, nous demandent de les aider. Ce cas est peut-être le plus fréquent, parce que, le bailleur le sait fort bien, c'est généralement le seul moyen de valoriser son logement, de le remettre en état grâce à des aides extrêmement importantes. Donc, il accepte volontiers les obligations qui sont les siennes, et d'autant plus, s'il a plusieurs logements en location, qu'il ne pense pas reprendre pour lui-même. Très souvent, ce sont les locataires qui résistent, et notamment les personnes âgées. C'est là qu'est le problème. C'est pourquoi, je le répète, fort souvent, au niveau local, on s'entend avec le bailleur pour essayer d'aider au relogement. Il s'agit donc là de préciser une pratique très fréquente.

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

**M. Pascal Clément.** Permettez, au maire d'une toute petite commune que je suis de faire également référence à son expérience personnelle. De nombreuses personnes ont effectivement la propriété de plusieurs logements dans nos communes rurales. Ils peuvent agir comme vous venez de le décrire, à une nuance près, qui démontre à mon avis que cela n'est pas tout à fait réaliste, car il est difficile d'exiger que le relogement soit de qualité équivalente.

Tout le monde sait que nos petits villages français comptent souvent des propriétaires de deux, trois ou quatre logements — généralement, c'est la moyenne — logements qui, d'ailleurs ne représentent pas grand-chose en capital mais qui leur apportent des petits revenus. Cependant ils ne possèdent pas toujours des appartements équivalents. Je suis tout à fait d'accord avec vous, mais il ne faut pas demander l'équivalence pour le relogement du locataire dont l'appartement initial va être en travaux, car il y aura là une incompatibilité de fait.

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 606. (Le sous-amendement est adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 98, modifié par le sous-amendement n° 606. (L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

**M. le président.** M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Massot ont présenté un amendement n° 99 ainsi rédigé :

« Dans le dernier alinéa de l'article 40, après les mots :

« Un décret », insérer les mots : « en Conseil d'Etat »,

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

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

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

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 99. (L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 40, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 40, ainsi modifié, est adopté.)

#### Article 41.

**M. le président.** « Art. 41. — Un accord peut être conclu, soit individuellement entre un bailleur et un locataire, soit collectivement entre un bailleur ou plusieurs bailleurs dans les conditions de l'article 19 et une association de locataires, en vue de la réalisation de travaux portant sur tout ou partie de l'ensemble immobilier.

« Cet accord fixe la nature, le coût prévisionnel, les conditions d'exécution et la date d'achèvement desdits travaux.

« Il détermine le montant du loyer qui, nonobstant les dispositions du titre IV, peut être exigé des locataires à compter de l'achèvement des travaux. Pour l'exécution, le propriétaire est tenu de respecter les dispositions de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967.

« Dans le cas d'un accord signé avec une association de locataires, les travaux d'intérêt commun ne peuvent être réalisés que si l'accord a reçu l'approbation par écrit des trois quarts des locataires de l'ensemble immobilier. Lorsqu'il s'agit de travaux d'économie d'énergie, l'approbation par écrit est acquise à la majorité desdits locataires de l'ensemble. Dans ce cas, ils s'imposent à l'ensemble des locataires. »

Le Gouvernement a présenté un amendement n° 607 ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 41, substituer aux mots : « un bailleur ou plusieurs bailleurs dans les conditions de l'article 19 et une association de locataires », les mots : « un ou plusieurs bailleurs et leurs locataires ou leurs associations telles que mentionnées à l'article 20 ».

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

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement a présenté cet amendement car il faut permettre la réalisation de travaux par accord entre bailleurs et locataires même lorsqu'il n'existe pas d'association. Il ne s'agit pas de provoquer un blocage par défaut d'association !

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

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

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 607.  
(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Mas-sol ont présenté un amendement n° 100 ainsi libellé :

« Après les mots : « la réalisation de travaux », rédiger ainsi la fin du premier alinéa de l'article 41 : « portant sur l'amélioration du confort et de la qualité dans tout ou partie du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Pourrait-on, monsieur le président, mettre cet amendement en discussion commune avec l'amendement n° 301 qui me paraît, tout en étant mieux rédigé, répondre au même souci ?

**M. le président.** Il était apparu à la présidence que l'amendement n° 301 n'était pas forcément incompatible avec l'amendement n° 100.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** C'est vrai.

**M. le président.** J'accéderai cependant à votre désir.

M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges, a donc présenté un amendement n° 301 ainsi libellé :

« Compléter le premier alinéa de l'article 41 par les mots : « , lorsque ce ou ces derniers répondent aux normes mentionnées au premier alinéa de l'article 40 ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. Guy Malandain, rapporteur pour avis.** Cet amendement éclaire *a posteriori* nos propos de tout à l'heure.

Il tend fort utilement, en effet, à préciser que les accords prévus par l'article 41 ne peuvent porter que sur des travaux autres que des travaux de mise en conformité des logements aux normes de sécurité et d'équipement sanitaire.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur, pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 301 et pour soutenir l'amendement n° 100.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** L'amendement n° 301, tout en répondant aux souhaits des auteurs de l'amendement n° 100, me paraît mieux rédigé que ce dernier.

**M. le président.** Cela signifie, monsieur le rapporteur, que, si vous en aviez le pouvoir, vous accepteriez volontiers de retirer l'amendement n° 100 au bénéfice de l'amendement n° 301 ?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** C'est tout à fait cela !

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur ces deux amendements ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement adopte le même point de vue. Il se rallie donc à l'amendement n° 301.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 100.  
(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 301.  
(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Mas-sol ont présenté un amendement n° 101 ainsi rédigé :

« Dans la dernière phrase du troisième alinéa de l'article 41, substituer au mot : "propriétaire", le mot "bailleur". »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Il s'agit d'une simple harmonisation rédactionnelle, monsieur le président.

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

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

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 101.  
(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges, a présenté un amendement n° 302 ainsi rédigé :

« Supprimer le dernier alinéa de l'article 41. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. Guy Malandain, rapporteur pour avis.** A l'analyse des différents articles, il nous est apparu que le dernier alinéa de l'article 41 reprenait exactement les termes de l'article 19 modifié précédemment voté. C'est pourquoi nous proposons sa suppression.

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

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

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

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement propose un amendement n° 608 qui semble clarifier les choses.

**M. le président.** Le Gouvernement a en effet présenté un amendement n° 608 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le dernier alinéa de l'article 41 :

« L'accord s'impose à l'ensemble des locataires du bâtiment d'habitation concerné lorsqu'il a reçu l'approbation par écrit de la majorité d'entre eux. »

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

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Si l'amendement n° 608 est adopté, l'expression : « travaux d'intérêt commun », qui prêtait à confusion, serait supprimée et le pourcentage nécessaire pour parvenir à l'accord serait ramené des trois quarts à la moitié.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 608 ?

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** J'y suis favorable à titre personnel car la commission ne l'a pas examiné.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission de la production et des échanges ?

**M. Guy Malandain, rapporteur pour avis.** Je suis d'accord également.

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

**M. Jean Tiberi.** Si l'amendement n° 608 est adopté, l'amendement n° 302 concernant la suppression du dernier alinéa va donc tomber, mais j'ai satisfaction sur la majorité simple au lieu de celle des trois quarts, n'est-ce pas ?

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

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** C'est exact !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 302.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 608.  
(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, les amendements n° 507 de M. Roland Dumas, n° 384 rectifié de M. Tiberi, n° 578 et 102 de la commission n'ont plus d'objet.

MM. Tiberi, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Wagner, Emmanuel Aubert, Charles, Foyer, Guichard, Krieg, Lauriol, Messmer, Sauvaigo, Séguin et Toubon ont présenté un amendement n° 385 ainsi rédigé :

« Compléter l'article 41 par le nouvel alinéa suivant :

« Lorsque l'accord vise tout ou partie d'un ensemble immobilier dont les conditions de location sont réglementées, en contrepartie de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique, le nouveau montant du loyer pourra excéder le plafond fixé par le contrat de prêt. Le bailleur informera le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique de l'accord signé et de la date d'application du nouveau loyer. »

La parole est à M. Tiberi.

**M. Jean Tiberi.** L'article 41 autorise — dans un cadre contractuel organisé — un dépassement du niveau des loyers résultant de l'application des dispositions générales de la nouvelle loi et en fixe les modalités. Cette négociation peut se trouver compromise, voire interdite par des clauses de plafonnement des loyers résultant du régime des prêts du Crédit foncier de France ou

de la Caisse centrale de coopération économique, consentis pour une durée de vingt ou vingt-cinq ans à un pourcentage important des logements sociaux construits entre 1950 et 1970.

Il semble donc opportun — exclusivement dans le cas visé par cet article — de supprimer cet obstacle, sous réserve, bien entendu, d'informer l'établissement prêteur.

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

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** La commission n'a pas retenu cet amendement.

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

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement n'est pas favorable à la remise en cause, à l'occasion de ce projet de loi, des plafonds des loyers des logements financés grâce aux prêts du Crédit foncier. Il préfère conserver le même cadre que par le passé.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 385.  
(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole?...  
Je mets aux voix l'article 41, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 41, ainsi modifié, est adopté.)

**Avant l'article 42.**

**M. le président.** Nous abordons maintenant l'examen du titre VI du projet de loi.

Je donne lecture de l'intitulé de ce titre :

**TITRE VI**

**De l'immeuble préalable du locataire et des intermédiaires.**

Sur cet intitulé, je suis saisi de deux amendements. Ils sont réservés jusqu'à l'examen du dernier article de ce titre.

**Article 42.**

**M. le président.** « Art. 42. — Toute personne qui propose la conclusion d'un contrat portant sur la location d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation doit remettre au candidat locataire une fiche de renseignements concernant la localisation et la consistance des locaux, la nature des droits conférés, les éléments de confort, le loyer et le montant des charges annuelles.

« La même obligation s'impose au vendeur en ce qui concerne les immeubles inachevés ou achevés depuis moins d'un an, qu'ils soient destinés à la vente ou à la location à l'exception de ceux qui sont construits par marchés de travaux mentionnés à l'article 1779-3° du code civil.

« Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article. »

MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff ont présenté un amendement n° 217 ainsi rédigé :

« Supprimer le premier alinéa de l'article 42. »

La parole est à M. Clément.

**M. Pascal Clément.** Aux termes de l'article 3 du projet de loi, le contrat écrit de location détermine la consistance de la chose louée et décrit les locaux et équipements. La contrainte supplémentaire que vise à introduire le premier alinéa de l'article 42 est inutile pour le bailleur, qui doit être débarrassé de formalités administratives superflues. Tel est l'objet de mon amendement.

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

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** La commission n'est pas d'accord, bien entendu, sur cet amendement de suppression.

L'article 42 ne vise pas du tout la même situation, vous l'avez bien compris, que l'article 3. Il tend à prévoir une information par la remise de documents bien plus sommaires que le contrat, certes, mais qui doit intervenir avant la signature de ce dernier. Il a donc un intérêt particulier.

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

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

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 217.  
(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement n° 473 ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 42, après les mots : « la consistance des locaux », insérer les mots : « les nuisances éventuelles de l'environnement ».

La parole est à M. Combasteil.

**M. Jean Combasteil.** Cet amendement se comprend aisément. Il a pour objet de parfaire l'information des locataires, car l'équité exige que le propriétaire mentionne ces nuisances éventuelles. Bien évidemment, on ne peut pas demander à un propriétaire de déprécier son bien, mais je crois qu'il faut informer loyalement le locataire. Les exemples ne manquent pas de logements pris en location mais pratiquement inhabitables du fait de nuisances inconnues, à l'origine, du preneur : imprimerie dans le bâtiment, avec le bruit considérable créé par le fonctionnement des machines ; logements contigus à des laboratoires de boulangers.

Nous proposons donc que cette information soit préalable à la location.

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

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** La commission a repoussé cet amendement, qui répond toutefois à un souci qu'elle comprend très bien. C'est vrai que le problème peut se poser mais la mesure proposée nous paraît totalement inapplicable, d'autant que le critère est difficile à apprécier, qu'il est très subjectif, dans certains cas, et qu'il sera impossible de sanctionner le non-respect de cette obligation.

Mais cette autre réponse vous paraîtra sans doute plus satisfaisante, monsieur Combasteil : là aussi, la plus grande responsabilité donnée au locataire dont nous avons parlé tout au long de ce texte, devrait conduire ce dernier à se renseigner un peu plus qu'il n'avait tendance à le faire jusqu'à présent sur l'environnement de l'immeuble qu'il va habiter.

Il y a, vous avez raison de le dire, des informations que, même en les cherchant, il ne trouvera pas. Mais il y a aussi certainement des informations que le propriétaire n'a pas forcément lui-même, d'où le caractère inapplicable du contenu de cet amendement. Il faut qu'il connaisse les nuisances au moment où il procède à la vente, il faut qu'il ait les moyens de les déterminer, mais si, les connaissant, il ne se soumet pas à cette obligation qui lui est faite, quelle sera la sanction ?

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

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Je suis sensiblement du même avis que le rapporteur. Pour détendre un instant l'Assemblée, je renvoie l'auteur de l'amendement à ce film qui relate l'histoire de quatre amis achetant un dimanche une propriété, sans savoir qu'elle était en bout de piste d'un terrain d'aviation, que, ce jour-là, les avions ne portaient pas et découvrant tôt au matin, le lundi, qu'il était impossible de dormir ! (Sourires.)

Bien évidemment, il appartient au futur locataire de jeter un coup d'œil au préalable sur l'environnement.

Ce genre de problème pourrait effectivement exister. Mais, ainsi que l'a souligné le rapporteur, il est de l'ordre du difficilement saisissable. Nous avons suffisamment demandé d'éclaircissements au propriétaire sur son logement pour le rendre encore responsable de l'environnement. Au locataire d'en prendre la mesure préalablement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 473.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Sapin ont présenté un amendement n° 104 ainsi rédigé :

« A la fin du premier alinéa de l'article 42, substituer aux mots :

« et le montant des charges annuelles »,

les mots :

« ainsi que le montant des charges locatives de l'année précédente ou, à défaut, une estimation du montant des charges annuelles. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Nous visons par cet amendement le cas où les charges annuelles ne peuvent être prévues avec précision. Tel est bien celui, par définition, des logements

neufs. Il nous a pourtant paru utile que l'information préalable les concerne également.

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

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

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 104.  
(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et M. Claude Wolff ont présenté un amendement n° 218 ainsi rédigé :

« Supprimer le deuxième alinéa de l'article 42. »

La parole est à M. Clément.

**M. Pascal Clément.** On est un peu surpris de voir apparaître, dans le deuxième alinéa de l'article 42, un sujet nouveau : l'information de l'acquéreur en matière de vente d'immeubles. Or, que je sache, le projet de loi Quilliot est destiné à traiter uniquement des rapports entre bailleurs et locataires.

Qu'on me permette de rappeler que les ventes d'immeubles sont déjà réglementées par d'autres textes législatifs, notamment la vente d'immeubles à construire. Je pense aux articles L. 261-9 et suivants du code de la construction et de l'habitation dans lesquels la description de l'immeuble vendu ou de la partie d'immeuble concernée est prévue.

Afin de prévenir un éventuel conflit entre différentes dispositions législatives, je propose de supprimer le deuxième alinéa de cet article 42.

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

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** L'amendement n° 105 de la commission, qui sera appelé dans quelques instants, rend les choses plus claires. Il fait mieux apparaître l'intérêt de cet alinéa, qui est évident, puisqu'il tend à assurer la transition.

En effet, la fiche de renseignements remise à l'acquéreur pourra naturellement servir ultérieurement au bailleur qui pourra ainsi remplir l'obligation qui lui sera faite. Ce dernier doit pouvoir assumer cette obligation le plus facilement possible. Notre amendement vise à rendre la loi encore plus aisément applicable en ce qui concerne ce point précis.

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

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

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 218.  
(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Sapin ont présenté un amendement n° 105 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le deuxième alinéa de l'article 42 :

« Tout vendeur d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, autre que ceux construits par marché de travaux mentionnés à l'article 1779-3° du code civil, et achevé depuis moins d'un an à la date de la publication de la présente loi, doit remettre à l'acquéreur une fiche de renseignements concernant la localisation et la consistance des locaux, la nature des droits conférés, les éléments de confort ainsi que le montant indicatif des charges annuelles. »

Sur cet amendement, Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste ont présenté un sous-amendement n° 474 ainsi rédigé :

« A la fin de l'amendement n° 105, après les mots : « la consistance des locaux, » insérer les mots : « les nuisances éventuelles de l'environnement, ».

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 105.

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** Ainsi que je l'ai dit, cet amendement tend à rendre le texte de loi encore plus facilement applicable. Nous avons notamment supprimé l'obligation de mentionner le prix du loyer, obligation qu'il ne serait pas possible au vendeur d'assumer.

**M. Guy Ducloné.** Nous retirons notre sous-amendement, car nous venons d'être battus sur un texte que nous proposons dont la formulation était la même. Alors...

**M. le président.** Quel commentaire ne feriez-vous pas, monsieur Ducloné, si, lorsque vous présidez, je prenais la parole ainsi. (Sourires.)

Le sous-amendement n° 474 est retiré.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 105 ?

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

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 105.  
(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** MM. Tiberi, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Krieg, Emmanuel Aubert, Charles, Foyer, Guichard, Lauriol, Messmer, Sauvaigo, Séguin et M. Toubon ont présenté un amendement n° 386 ainsi rédigé :

« Compléter le dernier alinéa de l'article 42 par les mots : « , et notamment en ce qui concerne les charges provisionnelles dans le cas prévu au deuxième alinéa. »

La parole est à M. Tiberi.

**M. Jean Tiberi.** La détermination du montant provisionnel des charges locatives dans un immeuble neuf, lequel, par conséquent, n'a encore jamais été exploité, soulève de très nombreuses difficultés. Il convient donc de faire expressément préciser par un décret en Conseil d'Etat les conditions dans lesquelles le montant provisionnel de ces charges devra être calculé.

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

**M. Jean-Marie Bockel, rapporteur.** La commission n'est pas favorable à cet amendement. L'amendement n° 105 que j'ai soutenu répond parfaitement à votre souhait, monsieur Tiberi.

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

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement a l'intention de reprendre du décret en Conseil d'Etat la précision proposée par M. Tiberi ; il ne lui paraît donc pas utile de l'introduire dans le texte du projet.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 386.  
(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 42, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 42, ainsi modifié, est adopté.)

**M. le président.** La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

— 5 —

## ORDRE DU JOUR

**M. le président.** Cet après-midi, à quinze heures trente, deuxième séance publique :

Suite de la discussion du projet de loi, n° 483, relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (rapport n° 684 de M. Jean-Marie Bockel, au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République).

A vingt-deux heures, troisième séance publique :

Suite de l'ordre du jour de la première séance.

La séance est levée.

(La séance est levée à douze heures quarante-cinq.)

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

(Le compte rendu intégral de la 2<sup>e</sup> séance de ce jour sera distribué ultérieurement.)