ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

7^e Législature

DEUXIÈME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1981-1982

(24^e SEANCE)

COMPTE RENDU INTEGRAL

2^e Séance du Lundi 25 Janvier 1982.

SOMMAIRE

PRÉSIDENTICE DE M. PHILIPPE SÉGUIN

1. — Droits et obligations des locataires et des bailleurs. — Suite de la discussion d'un projet de loi (p. 499).

Article 43 (p. 499).

Amendement n° 106 de la commission des lois : MM. Jean-Marie Bockel, rapporteur de la commission des lois ; Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. — Adoption.

Amendement n° 107 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 43 modifié et complété.

Après l'article 43 (p. 499).

Amendement n° 269 corrigé de la commission des affaires culturelles : Mme Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles ; MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Avant l'article 42 (amendements précédemment réservés) (p. 499).

Amendement n° 553 de la commission des affaires culturelles : Mme Frachon, rapporteur pour avis ; MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 103 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'intitulé du titre VI modifié.

Avant l'article 44 (p. 500).

Amendement n° 108 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Article 44 (p. 500).

Amendement n° 303 de la commission de la production : MM. Malandain, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendements identiques n° 109 de la commission des lois et 219 corrigé de M. Clément : MM. le rapporteur, Clément, le ministre, Combasteil. — Adoption.

Amendement n° 304 de la commission de la production : MM. Malandain, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre, Alain Richard, Clément. — Rejet.

Adoption de l'article 44 modifié.

Article 45 (p. 502).

Amendements identiques n° 110 de la commission des lois et 220 de M. Clément : MM. le rapporteur, Clément. — Retrait des deux amendements.

Adoption de l'article 45.

Article 46 (p. 502).

Amendement n° 221 de M. Clément : MM. Clément, le rapporteur, le ministre, Alain Richard. — Rejet.

Amendement n° 222 de M. Clément : MM. Clément, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 111 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre, Tiberi, Alain Richard.

Amendement du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. — Rejet de l'amendement n° 111.

Adoption de l'amendement du Gouvernement

Amendement n° 387 de M. Tiberi : MM. Tiberi, le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 410 de M. Clément : MM. Clément, le rapporteur, le ministre, Alain Richard. — Adoption.

Amendement n° 112 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 46 modifié et complété.

Article 47 (p. 505).

Amendement n° 113 rectifié de la commission des lois, avec le sous-amendement n° 611 de Mme Horvath : M. le rapporteur, Mme Horvath, M. le ministre.

Sous-amendement du Gouvernement : M. Alain Richard, Mme Horvath. — Adoption du sous-amendement n° 611 rectifié.

M. le rapporteur. — Adoption du sous-amendement du Gouvernement.

Adoption de l'amendement n° 113 rectifié, modifié.

Amendement n° 388 de M. Tiberi : M. Tiberi. — Retrait.

Amendement n° 475 de Mme Horvath : Mme Horvath. — Retrait.

Adoption de l'article 47 modifié.

Article 48 (p. 506).

Amendement de suppression n° 223 de M. Clément : MM. Clément, le rapporteur, le ministre, Alain Richard, Tiberi. — Rejet.

Amendements n° 389 de M. Tiberi et 114 corrigé de la commission des lois : MM. Tiberi, le rapporteur, le ministre. — Rejet de l'amendement n° 389 ; adoption de l'amendement n° 114 corrigé.

Amendement n° 115 corrigé de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 390 de M. Tiberi. — L'amendement n'a plus d'objet.

Adoption de l'article n° 48 modifié.

Après l'article 48 (p. 508).

Amendement n° 116 rectifié de la commission des lois, avec le sous-amendement n° 612 de M. Le Meur : MM. le rapporteur, Le Meur, Alain Richard, le ministre. — Adoption du sous-amendement n° 612 rectifié.

Sous-amendement du Gouvernement. — MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Adoption de l'amendement n° 116 rectifié, modifié.

Article 49 (p. 508).

MM. Clément, le président.

Amendement de suppression n° 117 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

L'article 49 est supprimé.

Après l'article 49 (p. 509).

Amendement n° 118 rectifié de la commission des lois, avec le sous-amendement n° 613 du Gouvernement : MM. le rapporteur, le ministre, Alain Richard. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement, deux fois rectifié, modifié.

Article 50 (p. 509).

Amendement n° 391 de M. Tiberi : MM. Tiberi, le rapporteur, le ministre, Alain Richard.

Sous-amendements de M. Alain Richard : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption des deux sous-amendements.

Adoption de l'amendement n° 391 modifié.

Amendement n° 520 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Amendement n° 119 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendements n° 224 de M. Clément, 521 rectifié du Gouvernement et 614 de M. Michel Suchod : MM. Clément, Michel Suchod, le ministre, le rapporteur. — Rejet de l'amendement n° 224.

Sous-amendement n° 615 de M. Alain Richard, à l'amendement n° 521 : MM. Alain Richard, le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'amendement n° 521 rectifié, modifié, et de l'amendement n° 614.

Adoption de l'article 50 modifié.

Article 51 (p. 512).

Amendement de suppression n° 225 rectifié de M. Clément : MM. Clément, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 120 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 121 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 122 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 305 de la commission de la production : MM. Malandain, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 51 modifié.

Article 52 (p. 513).

Amendement de suppression n° 226, deuxième rectification, de M. Clément : MM. Clément, le rapporteur, le ministre, Alain Richard. — Rejet.

Amendements n° 123 de la commission des lois, 227 de M. Clément et 392 de M. Tiberi : MM. Clément, Tiberi. — Retrait de l'amendement n° 392.

MM. le rapporteur, le ministre, Clément, Alain Richard. — Adoption de l'amendement n° 123.

L'amendement n° 227 n'a plus d'objet.

Adoption de l'article 52 modifié.

MM. Alain Richard, le ministre.

Article 53 (p. 515).

M. Tiberi.

Amendement de suppression n° 228 de M. Clément : MM. Clément, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 124 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption de l'amendement rectifié.

Amendements n° 229 de M. Clément, 125 de la commission des lois et 230 de M. Clément : MM. Clément, le rapporteur, le ministre, Robert-André Vivien. — Rejet de l'amendement n° 229.

Sous-amendement de M. Bockel à l'amendement n° 125 : M. le ministre. — Adoption.

Adoption de l'amendement n° 125 modifié ; l'amendement n° 230 n'a plus d'objet.

Amendement n° 126 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 53 modifié.

Suspension et reprise de la séance (p. 517).

Article 54 (p. 517).

Mme Missoffe.

Amendement n° 616 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

L'amendement n° 127 de la commission des lois n'a plus d'objet.

Amendement n° 128 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Les amendements n° 129 de la commission des lois, 476 de Mme Horvath et 130 de la commission des lois n'ont plus d'objet.

Adoption de l'article 54 modifié.

Article 55 (p. 518).

Amendement n° 522 du Gouvernement, avec le sous-amendement n° 585 de M. Le Meur : MM. le ministre, Combasteil, le rapporteur, Malandain, rapporteur pour avis. — Retrait du sous-amendement n° 585.

Adoption de l'amendement n° 522 qui devient l'article 55.

Les amendements n° 393 et 394 de M. Tiberi et 477 de Mme Horvath n'ont plus d'objet.

Après l'article 55 (p. 519).

Amendement n° 523 du Gouvernement, avec les sous-amendements n° 617 et 618 de M. Tiberi : M. le ministre, Mme Missoffe, M. le rapporteur. — Rejet du sous-amendement n° 617 ; adoption du sous-amendement n° 618 et de l'amendement n° 523 modifié.

Amendement n° 524 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Article 56 (p. 520).

Amendements de suppression n° 131 de la commission des lois et 231 de M. Clément : MM. le rapporteur, Clément, le ministre. — Adoption.

L'article 56 est supprimé.

L'amendement n° 411 de M. Clément n'a plus d'objet.

Après l'article 56 (p. 520).

Amendement n° 525 de M. Forni : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 526 de M. Forni : MM. le rapporteur, le ministre, Clément. — Adoption.

Amendement n° 479 de Mme Horvath : M. Combasteil. — Retrait. Les amendements n° 508 de Mme Frachon et 478 de Mme Horvath sont retirés.

MM. le ministre, le rapporteur, Clément.

SECONDE DELIBERATION DU PROJET DE LOI (p. 521).

MM. le président, le rapporteur.

Article 5 (p. 521).

Amendement n° 1 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Adoption de l'article 5 modifié.

Article 6 (p. 522).

Amendement n° 2 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Adoption de l'article 6 modifié.

Vote sur l'ensemble (p. 522).

Explications de vote :

MM. Le Meur,
Tiberl,
Clément,
Alain Vivien.

M. le ministre.

Adoption de l'ensemble du projet de loi.

2. — Dépôt d'un rapport (p. 527).

3. — Ordre du jour (p. 527).

PRESIDENCE DE M. PHILIPPE SEGUIN,

vice-président.

La séance est ouverte à quinze heures trente.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES
ET DES BAILLEURS

Suite de la discussion d'un projet de loi.

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

Ce matin, l'Assemblée a poursuivi la discussion des articles et s'est arrêtée à l'article 43.

Article 43.

M. le président. « Art. 43. — En ce qui concerne les logements achevés postérieurement à la publication de la présente loi, qu'ils soient destinés à la vente ou à la location, le vendeur ou le bailleur doit en outre obligatoirement remettre, au moment de la mise à disposition du bien à l'acquéreur ou au locataire, une notice d'utilisation et d'entretien conforme à une notice type agréée par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, et M. Sapin ont présenté un amendement, n° 106, ainsi rédigé :

« Dans l'article 43, après les mots : « notice d'utilisation et d'entretien », insérer les mots : « des éléments d'équipement ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit de préciser que la notice remise à l'acquéreur ou au locataire doit concerner l'utilisation et l'entretien des éléments d'équipement.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 106.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Sapin ont présenté un amendement n° 107 ainsi rédigé :

« Compléter l'article 43 par le nouvel alinéa suivant :

« En ce qui concerne les logements achevés antérieurement à la publication de la présente loi, la même obligation s'impose au vendeur ou au bailleur en cas de modification ou de changement des éléments d'équipement existants. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Par cet amendement, nous voulons imposer au vendeur ou au bailleur de remettre la notice dont nous venons de parler, en cas de modification ou de changement des éléments d'équipement existants dans les logements anciens.

Cette obligation, qui peut paraître d'une importance secondaire, évitera en fait des conflits inextricables, qui sont assez nombreux actuellement, entre un propriétaire de bonne foi et un locataire également de bonne foi, le premier estimant que le fonctionnement de telle machine va de soi, le second trouvant que l'utilisation de celle-ci est malaisée.

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° 107.
(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 43, modifié et complété par les amendements adoptés.

(L'article 43, ainsi modifié et complété, est adopté.)

Après l'article 43.

M. le président. Mme Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, a présenté un amendement n° 269 corrigé ainsi rédigé :

« Après l'article 43, insérer le nouvel article suivant :

« Le règlement intérieur éventuel est affiché dans chaque bâtiment et copie en est remise aux locataires à leur demande. »

La parole est à Mme le rapporteur pour avis.

Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis. La commission des affaires culturelles a estimé que, pour éviter toute contestation, l'éventuel règlement intérieur devait être porté à la connaissance des locataires qui auront à l'appliquer quotidiennement.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il est favorable. Cette obligation ne posera pas, à mon avis, de problème matériel important.

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° 269 corrigé.

(L'amendement est adopté.)

Avant l'article 42 (amendements précédemment réservés).

M. le président. Nous en revenons aux amendements précédemment réservés sur l'intitulé du titre VI dont je donne lecture :

TITRE VI

De l'information préalable du locataire et des intermédiaires.

Mme Frachon, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, a présenté un amendement n° 553 ainsi rédigé :

« Dans l'intitulé du titre VI, supprimer le mot : « préalable ».

La parole est à Mme le rapporteur pour avis.

Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis. Pour tenir compte d'un amendement précédemment adapté, qui spécifiait que l'information devait être continue, nous proposons de supprimer le mot « préalable » après le mot « information ».

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission des lois avait repoussé un peu hâtivement cet amendement, alors qu'il s'inscrit dans la logique de l'amendement n° 269 corrigé qu'elle a d'ailleurs adopté.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 553.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 103 ainsi rédigé :

« Avant l'article 42, dans l'intitulé du titre VI, supprimer les mots : « et des intermédiaires ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement n'a pas été adopté hâtivement par la commission quoiqu'il ne lui ait pas posé de problèmes sérieux.

Le titre initial « De l'information préalable du locataire et des intermédiaires » pouvait laisser croire que cette information concernait aussi les intermédiaires, alors qu'il n'était question que des honoraires de ces derniers. Il est donc plus clair de séparer les deux problèmes.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 103.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'intitulé du titre VI, modifié par les amendements adoptés.

(L'intitulé du titre VI, ainsi modifié, est adopté.)

Avant l'article 44.

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 108 ainsi rédigé :

« Avant l'article 44, insérer le nouvel intitulé suivant :

« Titre VI bis.

Des intermédiaires. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement est la conséquence de l'amendement précédent.

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° 108.

(L'amendement est adopté.)

Article 44.

M. le président. « Art. 44. — La rémunération de l'ensemble des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, est à la charge exclusive du propriétaire bailleur. »

M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges, a présenté un amendement n° 303 ainsi rédigé :

« Dans l'article 44, après les mots : « à usage d'habitation ou à usage », insérer le mot « mixte ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. Il s'agit d'une précision rédactionnelle qui a été introduite à d'autres articles.

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° 303.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques n° 109 et 219 corrigé.

L'amendement n° 109 est présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Clément ; l'amendement n° 219 corrigé est présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano, Claude Wolff, Mesmin et Mme Louise Moreau.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« A la fin de l'article 44, substituer aux mots : « à la charge exclusive du propriétaire bailleur », les mots : « partagée par moitié entre le propriétaire bailleur et le locataire ».

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Si vous m'y autorisez, monsieur le président, je ferai référence à l'amendement n° 304 de la commission de la production et des échanges qui traite aussi du partage des honoraires versés aux intermédiaires.

Le texte du projet de loi prévoit que la rémunération des intermédiaires est à la charge exclusive du propriétaire-bailleur. La commission des lois a estimé que cette solution posait problème. En effet, l'intermédiaire rend très souvent service aux deux parties. Nombreux sont les exemples où l'intermédiaire est sollicité par le locataire, que ce soit une personne physique ou une personne morale. Nous avons cherché une meilleure solution et notre tâche ne fut pas aisée. La première à laquelle nous avons pensé est celle du partage des honoraires par moitié, mais nous avons conscience qu'elle n'est pas toujours la plus équitable.

Pour sa part, M. Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges, a proposé un système qui lui semble plus juste, à savoir que le montant de la participation du locataire à la rémunération des intermédiaires serait inversement proportionnel à la durée de sa présence dans les lieux. Autrement dit, plus le locataire est « stable », moins il aura à payer car alors le propriétaire ne sera pas pénalisé. En réalité, cette solution est certes séduisante mais elle est injuste en ce sens qu'on fera payer le prix fort au locataire qui devra quitter rapidement le logement qu'il occupe pour des raisons totalement indépendantes de sa volonté et qui sont souvent d'ordre économique. Ce locataire serait doublement pénalisé puisque l'obligation d'acquitter la quasi-totalité des honoraires des intermédiaires aggraverait encore sa situation.

C'est donc par élimination, si je puis dire, que nous avons retenu la solution du partage des honoraires par moitié, qui avait d'ailleurs été préconisée par Mme Lalumière, ministre de la consommation, dont nous n'oublions pas qu'elle est également partie prenante dans ce débat.

M. le président. La parole est à M. Clément, pour soutenir l'amendement n° 219 corrigé.

M. Pascal Clément. En écoutant M. le rapporteur, j'avais l'impression que ce n'était pas moi qui avais co-signé son amendement mais ses collègues de la majorité. Il n'y a pas de conflit de paternité mais je tiens à rappeler que mon amendement a été accepté par la commission. Pourquoi l'ai-je déposé ?

Qu'on le veuille ou non, nous nous orientons vers un système de limitation du montant des loyers. On ne peut dans le même temps demander aux seuls bailleurs de supporter tous les frais des intermédiaires, c'est-à-dire, pour parler clair, des agents immobiliers dans la plupart des cas.

Dans les pays voisins de la France où les loyers sont libres, ce sont les locataires qui payent les honoraires des intermédiaires. Si les loyers ne sont plus libres, il faut au minimum partager

la poire en deux. Telle est la solution que, dans un esprit de conciliation, j'ai proposée à la commission qui a bien voulu me suivre.

En outre, je précise que le locataire aussi est souvent en position de demandeur. Faute de temps, il charge l'intermédiaire de lui fournir une liste de logements possibles à louer. L'intermédiaire rend donc service aux deux parties: le bailleur et le locataire. Le partage des frais est, dans ces conditions, la solution la plus juste.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement, dans un premier temps, avait appliqué le principe simple: « Qui commande paye ». Il est vrai qu'au point de départ, c'est bien le propriétaire qui demande à l'agent immobilier de travailler pour lui.

Mais, à la réflexion, il nous est apparu que cette formule ne rendait pas compte de la complexité des choses. Comme vient de le dire M. Clément, le locataire lui-même recourt souvent au service d'un agence immobilière.

Aussi, avant même que le débat ne s'engage devant l'Assemblée, Mme Lalumière, ministre de la consommation, avait, en mon nom, annoncé devant la fédération nationale des agents immobiliers que nous pourrions réétudier le problème. Entre-temps, la commission a eu à se prononcer sur ce correctif.

Aucune solution n'est parfaite, nous en conviendrons tous. Je comprends parfaitement les intentions de la commission de la production et des échanges mais, compte tenu de la situation dans laquelle nous nous trouvons, la proposition de la commission des lois me semble finalement être la plus simple, donc la plus claire et la plus efficace. C'est pourquoi le Gouvernement s'y est rallié.

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

M. Jean Combasteil. Nous ne sommes pas favorables à l'amendement n° 109 de la commission des lois, qui tend à faire partager par moitié les frais d'agence entre locataires et bailleurs, car les conséquences de son adoption seraient graves. A notre avis, le plus simple serait d'en revenir à la rédaction initiale du projet de loi.

En effet, l'article 44, tel que l'avait rédigé à l'origine le Gouvernement, nous paraît s'inscrire dans la logique des articles 1101 et suivants du code civil qui sont relatifs aux contrats et obligations conventionnelles en général. Il est normal que les deux parties, s'engageant l'une envers l'autre, assument chacune leurs obligations respectives. Or dans l'affaire qui nous préoccupe, l'obligation de l'intermédiaire, c'est de trouver un locataire. En conséquence, l'obligation du bailleur est de rémunérer cet intermédiaire pour le service qu'il lui rend et on notera qu'au départ le locataire n'intervient en aucune manière dans ce dispositif contractuel.

La volonté de louer est bien la conséquence du droit de propriété. C'est le bailleur, et lui seul, qui décide de recourir à un intermédiaire. Lorsque le locataire s'adresse à un intermédiaire, il ne fait au fond que rencontrer le propriétaire par mandataire interposé. Il n'a donc pas à subir les conséquences financières de ce choix qui émane de la seule volonté du propriétaire.

En outre, la rédaction de la commission permet des pratiques qui sont pour le moins inhabituelles. C'est ainsi que le propriétaire qui passe une annonce dans un journal, lequel aura prêté son concours à un acte de location, sera fondé à demander au locataire de supporter la moitié des frais d'annonce. Il ne nous semble pas que la commission puisse accepter cette conséquence inattendue de sa proposition.

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

M. Pascal Clément. M. Combasteil ne m'en voudra pas si je lui fais observer qu'il semble oublier un problème que ses amis du parti communiste soulèvent souvent, du moins dans ma circonscription, celui de l'emploi.

Les agents immobiliers et les intermédiaires, d'une manière générale, représentent de nombreux emplois. Si je vous ai bien compris, vous estimez qu'ils ne servent à rien. Ils jugeront. La question n'est pas là. Elle est de savoir si, contrairement à l'esprit du projet de loi, du moins tel qu'il est défini dans l'exposé des motifs, vous voulez instituer un déséquilibre dans

les rapports entre bailleurs et locataires. Si vous imputez toute la charge des frais d'agence aux seuls propriétaires, ceux-ci, comme vous le reconnaissiez implicitement, se passeront des services des intermédiaires.

Dois-je ajouter, monsieur Combasteil, qu'il peut arriver que certains de vos amis travaillent dans les agences immobilières. Pouvez-vous ignorer le problème d'emploi qui se poserait si votre suggestion était retenue ?

M. le président. Je mets aux voix le texte commun des amendements n° 109 et 219 corrigés.

(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° 304 ainsi rédigé :

« Compléter l'article 44 par le nouvel alinéa suivant :

« Toutefois, si le locataire donne congé au bailleur personne physique avant l'expiration du contrat de location défini à l'article 4, il doit participer au paiement de la rémunération visée à l'alinéa précédent, à raison d'un sixième ou d'un tiers par année de location non effectuée selon la durée du contrat choisi. Un décret en Conseil d'Etat fixe, en application du présent article, la liste des prestations constituant l'acte de location. Toutes les rémunérations afférentes à des demandes de prestations autres que celles définies par le décret en Conseil d'Etat en application de cet article seront à la charge des demandeurs. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. Il est certain que cet amendement sera rejeté. Cependant, il convient de poser clairement ce problème sur lequel la réflexion devra être poursuivie.

La rémunération de l'ensemble des personnes qui prêtent leur concours aux actes de location n'est pas une affaire simple, et cette question ne doit pas être traitée de manière superficielle, car cela nécessite souvent un investissement financier important.

Le texte initial du Gouvernement, qui mettait à la charge unique du bailleur les frais envisagés, était quelque peu sévère. C'est pourquoi la commission des lois, par l'amendement qu'elle a adopté, l'a rectifié en instituant un partage par moitié. La commission de la production et des échanges a estimé qu'à partir du moment où l'ensemble de cette loi s'inspire d'un esprit contractuel, ces frais concernant la mise en œuvre de l'acte de location font partie de l'ensemble de l'engagement. D'où l'idée de les faire prendre en charge initialement par le bailleur dans la mesure où le locataire respectait la durée du contrat pour lequel cet engagement avait été souscrit, trois ou six ans, et de les faire rembourser à son départ par le locataire au prorata de la période de non-respect du contrat.

Cet amendement de la commission de la production apportait également une précision à laquelle il faut peut-être réfléchir davantage. En effet, il prévoyait qu'un décret en Conseil d'Etat fixerait la liste des prestations constituant l'acte de location et que toutes les rémunérations afférentes à des demandes autres que celles définies par le décret en Conseil d'Etat seraient à la charge des demandeurs. En effet, faute d'une définition très précise de ce que comporte cet acte de location, certains abus pourraient apparaître.

Enfin, à l'article 3, la commission de la production et des échanges avait présenté un sous-amendement n° 279 tendant à faire figurer la facture de l'acte de location dans le contrat de location. Nous avons indiqué, lors de la discussion de ce sous-amendement, que dans la mesure où l'on ne savait pas ce qu'il adviendrait de l'article 44, il était préférable de surseoir. Mais il faudrait peut-être reprendre cette idée en deuxième lecture.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je maintiens ce que j'ai dit tout à l'heure, mais je trouve intéressante la suggestion de la commission de la production et des échanges en ce qui concerne la définition des prestations constituant l'acte de location pour éviter certains abus. On peut notamment penser aux annonces passées dans les journaux et qui peuvent entraîner des frais très élevés. C'est un problème qu'il convient de prendre en considération.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Il va de soi, monsieur Combasteil, que les petites annonces ne sauraient être prises en compte. Au demeurant, nous aurons un débat au Sénat, puis une deuxième lecture, qui nous permettront d'aller plus au fond.

Je répondrai la même chose à M. Malandain dont les réflexions sont pertinentes. Nous pourrions affiner les choses au Sénat et lors des lectures ultérieures devant l'Assemblée.

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

M. Alain Richard. L'amendement présenté par M. Malandain au nom de la commission de la production et des échanges allait, selon le groupe socialiste, dans le sens de la logique du système retenu, avec un partage par moitié. Dès lors que la rémunération de l'intermédiaire est répartie également entre le locataire et le bailleur, il n'est pas illogique que, lorsque la durée du bail prévue au départ se trouve raccourcie du fait du locataire, celui-ci indemnise le bailleur.

Mais on voit bien la complication relative qu'introduit cette disposition pour des sommes qui, au regard du total des loyers payés, sont assez modestes. J'ajoute que l'amendement de la commission de la production aurait été plus convaincant s'il avait prévu que le mécanisme pourrait jouer dans les deux sens. En effet, en vertu du droit de reprise, le bailleur peut, lui aussi, abréger la durée du bail initialement prévue. Il serait alors normal qu'il indemnise le locataire.

Dans ces conditions, le groupe socialiste estime que, pour l'instant, il vaut mieux privilégier la simplicité et repousser l'amendement de la commission de la production et des échanges qui créerait des complications disproportionnées aux avantages qu'il comporterait.

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

M. Pascal Clément. Au nom de mon groupe, je m'efforce de défendre la cohérence. L'amendement soutenu par M. Malandain est un amendement de justice que mon groupe votera en toute logique, tout en déplorant que le groupe socialiste, qui est d'accord sur le fond, ait décidé de ne pas le voter.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 304
(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 44, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 44, ainsi modifié, est adopté.)

Article 45.

M. le président. Je donne lecture de l'article 45 :

TITRE VII

Administration provisoire en cas de défaillance dans la gestion de logements ayant bénéficié d'aide de l'Etat.

« Art. 45. — Pour les immeubles appartenant ou gérés par des personnes morales ou physiques autres que des organismes d'H. L. M. et ayant bénéficié de primes ou prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique, pendant toute la durée de ces prêts, le préfet peut demander au juge, et en cas d'urgence selon la procédure de référé, de nommer un administrateur provisoire lorsqu'il aura été constaté des fautes graves, notamment relatives au clos et au couvert, à l'entretien et à la sécurité ou des irrégularités sérieuses dans la gestion de ces immeubles et le respect de l'engagement financier de l'emprunteur.

« L'administrateur provisoire désigné sur une liste agréée par le ministre chargé de la construction et de l'habitation a pour mission, selon la décision du juge, soit d'assister le propriétaire dans sa mission de gestionnaire, soit d'exercer de plein droit les pouvoirs d'administration du propriétaire ou du gestionnaire pour une durée d'un an renouvelable. »

Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 110 et 220.

L'amendement n° 110 est présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Clément ; l'amendement n° 220 est présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Dans la première phrase du premier alinéa de l'article 45, substituer au mot : « préfet », les mots : « commissaire de la République ».

Monsieur le rapporteur, compte tenu de l'évolution du débat sur le projet de loi de décentralisation, maintenez-vous l'amendement n° 110 ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Non, monsieur le président. Il est bien évident que je retire cet amendement.

M. le président. Faites-vous de même, monsieur Clément, pour l'amendement n° 220 ?

M. Pascal Clément. J'avais déposé cet amendement pour être agréable à la commission, et parce que je croyais aller dans le sens de l'Histoire. Mais j'ai appris que, vendredi soir, l'Histoire avait écarté le commissaire de la République (sourires) pour laisser place au représentant de la République.

M. le président. Au représentant de l'Etat !

M. Pascal Clément. C'est exact !

Par conséquent, je retire l'amendement n° 220.

M. le président. Les amendements n° 110 et 220 sont retirés. Personne ne demande plus la parole ? ...

Je mets aux voix l'article 45.

(L'article 45 est adopté.)

Article 46.

M. le président. Je donne lecture de l'article 46 :

TITRE VIII

Sanctions.

« Art. 46. — Tout bailleur qui aura subordonné la conclusion d'un contrat de location soit à une remise d'argent ou de valeurs ne correspondant pas au paiement du loyer et des charges ou au dépôt de garantie mentionné à l'article 13, soit à la reprise d'objets ou d'installations à un prix abusif, sera puni d'une amende de 2 000 F à 150 000 F. »

MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff ont présenté un amendement n° 221 ainsi rédigé :

« A la fin de l'article 46, substituer aux mots : « à un prix abusif », les mots : « dont le prix n'est pas justifié par des factures ».

La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. Le titre VIII traite des sanctions. L'article 46 prévoit que le bailleur qui exige la reprise d'objets ou d'installations à un prix abusif sera puni d'une amende de 2 000 à 150 000 francs.

Mais la notion de prix abusif étant tout à fait subjective, nous estimons qu'il est préférable de la remplacer par la référence à des factures, théoriquement incontestables. La notion de prix abusif permettrait des interprétations fort diverses et donnerait lieu à de nombreux contentieux.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je connais peu de textes nouveaux, monsieur Clément, qui n'aient pas nécessité au départ une période d'adaptation et donc, forcément, d'interprétation jurisprudentielle.

Pour revenir à cet amendement, il est vrai qu'il peut apparaître utile de préciser la notion de prix abusif. Mais la formule que vous proposez sera difficilement applicable lorsqu'il s'agira d'objets ou d'installations très anciens. Parfois, la justification ne sera guère possible. Je préfère donc, quitte à être un peu plus vague que vous, conserver cette notion de prix abusif qui me paraît tout de même assez claire.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le mot « abusif » n'a pas ici son sens banal. Car quand on parle de prix abusif, c'est bien à un abus au sens fort du terme que l'on pense. Cela a un sens juridique très précis, et il appartiendra au juge d'apprécier s'il y a abus.

Je me range donc à l'avis de la commission des lois qui considère que doit s'établir une certaine jurisprudence en la matière.

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

M. Pascal Clément. Selon les explications de M. le ministre et de M. le rapporteur, est donc abusive toute demande d'argent qui ne correspondrait pas au paiement du loyer, des charges ou au dépôt de garantie. Autrement dit, ils n'admettent pas — ce qui se conçoit, mais il faut être clair — que des travaux effectués dans un appartement puissent valoir une compensation.

Sinon, leur argumentation n'est plus valable. En effet, si l'on a le droit de demander une compensation en cas de travaux, comment et pourquoi refuser une facture, précisément, monsieur Bockel, si l'installation est ancienne? Car les factures sont datées, et s'il s'agit d'une facture qui remonte à dix ou quinze ans, le nouveau locataire sera armé pour dénoncer l'aspect abusif de cette compensation.

Mais, si j'étais juge, j'interpréterais le texte du projet comme signifiant qu'est abusif tout ce qui ne concerne pas le paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie. Il faut donc, monsieur le ministre, que vous nous éclairiez sur ce point pour permettre l'instauration d'une jurisprudence.

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

M. Alain Richard. Je dois vous contredire, monsieur Clément, car si vous étiez le dernier à parler sur ce sujet, on pourrait comprendre qu'il est devenu illégal de pratiquer une reprise. Or ce n'est pas du tout le sens du vote de rejet de votre amendement qui va intervenir.

S'il faut préférer l'expression « prix abusif » aux mots « dont le prix n'est pas justifié par des factures », c'est, d'une part, parce que le bailleur peut très bien avoir réalisé certains aménagements lui-même et qu'il ne disposera donc pas de factures et, d'autre part, parce que la présentation des factures ne justifie pas forcément la reprise, dans la mesure où il faut tenir compte de l'amortissement. Présenter la facture pour la remise en état d'une salle de bains pour son montant intégral cinq ans après serait tout de même abusif.

Nous admettons le principe d'une reprise, mais lorsque son montant est contesté, le conflit doit être réglé librement par les tribunaux, et non en fonction de factures qui pourraient ne pas correspondre à la situation réelle.

M. Pascal Clément. Je demande la parole.

M. le président. Je crois que l'Assemblée est éclairée, monsieur Clément.

M. Pascal Clément. Ce sujet est important!

M. le président. Certes, mais notre règlement l'est aussi. J'ai donné la parole en réponse à un orateur, en réponse au Gouvernement, en réponse à la commission. Le débat sur l'amendement n° 221 est donc clos.

Je mets aux voix l'amendement n° 221.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Clément, Charles Million, Michel d'Ornano et Claude Wolff ont présenté un amendement n° 222 ainsi rédigé :

« A la fin de l'article 46, après les mots : « à un prix abusif », insérer les mots : «, c'est-à-dire dépassant de 20 p. 100 la valeur réelle, ».

La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. Toujours dans le même esprit, il s'agit, là encore, de préciser le sens du mot « abusif ».

Et puisque l'occasion m'en est donnée, je voudrais indiquer à M. Alain Richard que son premier argument me déçoit.

M. Alain Richard. Personne n'est parfait!

M. Pascal Clément. En effet, il estime que, dans certains cas, les travaux pourraient être faits sans facture. Alors, qu'il n'attaque plus dans cet hémicycle le travail au noir car, en ce moment, il est en train de le protéger!

M. Alain Richard. Mais pas du tout, il s'agit de travaux effectués par le bailleur dans un appartement qui lui appartient!

M. Pascal Clément. Je suis toujours un peu sceptique lorsqu'on me parle de salles de bains réalisées sans facture.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement.

J'écoute toujours très attentivement M. Clément. Mais il y a des cas où, effectivement, les travaux ne donnent pas lieu à l'établissement d'une facture parce qu'ils sont réalisés par les propriétaires eux-mêmes. C'est fréquent chez les petits propriétaires, et il ne s'agit pas là de travail au noir.

En cas de conflit portant sur des problèmes locatifs, le plus simple est tout bonnement de demander à un professionnel de donner son point de vue sur le caractère abusif ou non du prix.

La commission n'est pas non plus favorable à l'amendement n° 222. Pourquoi fixer une barre? En effet, la notion de prix abusif pourra varier en fonction d'éléments fort divers. Dans certains cas, le caractère abusif existera en dessous de cette barre, dans d'autres au-dessus.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 222.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et MM. Tiberi et Forni ont présenté un amendement n° 111 ainsi rédigé :

« A la fin de l'article 46, substituer aux mots : « de 2 000 F à 150 000 F », les mots : « de 1 000 F à 30 000 F ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission des lois a cherché à fixer une fourchette plus réaliste, non en raison de la jurisprudence des tribunaux — une jurisprudence peut évoluer — mais parce qu'elle considère que fixer des sanctions très lourdes n'est pas toujours très efficace, ainsi que l'expérience l'a montré, dans la mesure où les tribunaux hésitent à les appliquer. L'idéal, dans ce domaine, serait de fixer des pénalités équilibrées, et c'est ce que nous avons cherché à faire en prévoyant une amende de 1 000 à 30 000 francs.

Cette explication, monsieur le président, a peut-être été un peu plus longue qu'elle n'aurait dû l'être, mais je me dispenserai de la reprendre lorsque nous examinerons les autres articles prévoyant des sanctions sur lesquels nous avons présenté des amendements de réduction de la peine supérieure le plus souvent.

Cette explication laisse en outre la porte ouverte éventuellement à une discussion sur le meilleur quantum à trouver parce que nous sommes parfaitement sensibles à l'argumentation du Gouvernement qui cherche — je le comprends très bien — à être le plus dissuasif possible et à éviter d'appliquer de telles sanctions.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le point de vue du Gouvernement est en effet qu'il faut être aussi dissuasif que possible.

J'estime donc que le plafond de 30 000 francs, retenu par la commission des lois, est insuffisant en la matière. Je trouve personnellement un peu choquant de sanctionner moins durement l'auteur de ce que j'appellerai une petite escroquerie — car il s'agit bien d'une escroquerie — qu'un jeune délinquant qui serait passible de sanctions beaucoup plus graves, voire de prison. Je n'ai toujours pas réussi à comprendre ces distinctions subtiles qui font que si on escroque quelqu'un à dix-neuf ans on peut aller en prison, mais qu'on n'y va plus si c'est un « col blanc » qui le fait. Je crois donc qu'il faut être très net.

Pour autant, le Gouvernement est prêt à admettre que le plancher peut être abaissé à 1 000 francs mais il souhaiterait que le plafonds reste au moins à 100 000 francs, de façon qu'en cas de ce que j'appellerai une escroquerie grave, le juge ait une marge de manœuvre plus large.

Je ne vous apprendrai rien en vous disant qu'infliger une amende de 30 000 francs à des sociétés est, dans certains cas, une bonne plaisanterie. Cela ne les a jamais troublés, ni empêchées

de dormir. Cette amende est portée dans les frais généraux et l'on continue. Il convient de ne pas oublier cet aspect des choses.

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

M. Jean Tiberi. Monsieur le ministre, je ne suis pas insensible à votre argumentation lorsqu'il s'agit d'abus scandaleux. Toutefois, infliger une amende de 30 000 francs à de gros spéculateurs qui se conduisent très mal mais qui ont de grands moyens, hélas ! ne changera rien.

Votre deuxième observation à propos de certaines distorsions dans notre droit est malheureusement fondée, mais elle impliquerait une refonte plus générale.

Nous avons voulu — et telle était la position de mon groupe — être efficace dans cette affaire. Or l'efficacité, nous l'avons bien vu dans le débat sur le projet « Sécurité et liberté » qui a fait l'objet d'attaques très vives de la part de membres du groupe socialiste, ne consiste pas à prévoir des peines trop élevées, comme le souhaite l'actuelle majorité, parce qu'elles ne sont pas toujours appliquées.

Il faut certes laisser au juge une marge d'appréciation assez large. Mais il ne faudrait pas, me semble-t-il, donner à l'opinion publique l'impression que nous avons prévu des peines très sévères alors qu'elles ne seront pas appliquées. Nous préférons, pour notre part, des peines normalement sévères et significatives, mais qui soient réellement appliquées, à des peines très dures qui ne le seraient pas.

Il ne s'agit pas, dans notre esprit, de revenir en arrière. C'est dans un souci d'efficacité que nous avons fait ces propositions. Elles avaient fait l'objet d'un accord sur une atténuation des chiffres qui pouvaient paraître excessifs, non pas dans leur principe, mais dans la réalité de leur application.

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

M. Alain Richard. André Breton aurait apprécié l'expression — qui a dû échapper à notre rapporteur — « recherche d'une fourchette réaliste ». (Sourires.)

Un vrai problème de politique pénale se pose : doit-on, à l'occasion de chaque débat spécialisé, matière par matière, et même, ministre par ministre, définir une échelle des peines ? Il me paraît légitime que la commission des lois ait sa propre opinion. A titre personnel, je me permets — ce qui m'arrive fort rarement — de dire que je partage cette opinion.

Toutefois, nous avons la responsabilité collective d'essayer de donner à ce texte, relatif à la modification des rapports entre les propriétaires et les locataires, une portée un peu solennelle. Nous acceptons, monsieur le ministre, de vous suivre dans votre recherche de pénalités apparemment fort dissuasives. Vous proposez un abaissement de votre échelle de peines initiale, en la portant de 1 000 à 100 000 francs. Notre groupe votera l'amendement de séance, que vous dépasserez sans doute, mais il prend rendez-vous pour une réforme du code pénal, qui devra, précisément, remettre de l'ordre dans ces diverses échelles de peines, et éliminer autant que possible un certain nombre de « sabres de bois » qui ne sont pas utilisés par les magistrats parce que la dissuasion est devenue trop forte par rapport à la réalité socialement vécue de la sanction. Cette réforme devra, à mon avis, être encore plus lucide et encore plus vigilante pour l'ensemble des contentieux spécialisés qu'en ce qui concerne, précisément, les infractions les plus communes. Car il y a eu, dans le passé — et aucune tendance politique, vous l'avez dit, monsieur Tiberi, n'est tout à fait à l'abri de la critique de ce côté — des abus en tous sens.

Une réflexion de synthèse sur la fixation de ces niveaux de peines sera donc nécessaire. En attendant, le groupe socialiste votera l'amendement que présentera le Gouvernement.

M. le président. Il est question d'un amendement du Gouvernement. C'est M. Alain Richard qui l'annonce, mais c'est une voie autorisée !

M. Alain Richard. Dans tous les sens du mot !

M. le président. Je crois donc comprendre que le Gouvernement proposera, à l'intérieur de la fourchette, une troisième position entre sa rédaction initiale et l'amendement de la commission.

Pourriez-vous, monsieur le ministre, nous présenter ce nouvel amendement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je l'ai déjà annoncé dans son principe ; je propose de fixer la fourchette de l'amende entre 1 000 et 100 000 francs.

Je retiens le plancher proposé par la commission des lois ; je reviens sensiblement au-dessous du plafond de 150 000 francs mais sensiblement au-dessus de celui de 30 000 francs, sans que ces modifications paraissent être une opération de marchands de tapis.

M. le président. Je suis saisi d'un amendement, présenté par le Gouvernement, tendant à substituer, à la fin de l'article 46, aux mots : « de 2 000 F à 150 000 F », les mots : « de 1 000 F à 100 000 F ».

Quel est l'avis de la commission sur cet amendement ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Pas de commentaire !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 111. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement du Gouvernement dont je viens de donner lecture. (L'amendement est adopté.)

M. le président. MM. Tiberi, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Charles, Emmanuel Aubert, Foyer, Guichard, Krieg, Lauriol, Messmer, Savaigo, Séguin et Toubon ont présenté un amendement n° 387 ainsi rédigé :

« Compléter l'article 46 par le nouvel alinéa suivant :

« Tout locataire qui aura subordonné son départ à une quelconque remise d'argent ou à la reprise d'objets ou d'installations à un prix abusif sera puni de la même peine. »

La parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. Il s'agit d'établir une dissuasion. Il existe d'ailleurs un précédent comparable : l'article 52 de la loi du 1^{er} septembre 1948.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission avait repoussé cet amendement. Mais, à la réflexion, il me paraît introduire une disposition de bon équilibre. Ce projet ayant, comme nous le reconnaissons tous, pour objet de rechercher un meilleur équilibre entre locataires et bailleurs, je ne peux donc qu'adhérer personnellement à cet amendement.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Dans le même souci d'équilibre, le Gouvernement accepte cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 387. (L'amendement est adopté.)

M. le président. MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff ont présenté un amendement n° 410 ainsi rédigé :

« Compléter l'article 46 par le nouvel alinéa suivant :

« Tout bailleur qui aura sciemment délivré, en application des dispositions de l'article 3, douzième alinéa, une copie de quittance comportant une ou plusieurs mentions erronées sera puni d'une amende de 1 000 à 10 000 F. »

La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. J'espère pouvoir remporter le même succès que mon collègue M. Tiberi. Cet amendement procède en effet de la même préoccupation.

La quittance est le seul moyen, pour le nouveau locataire, de connaître le montant réel du loyer de son prédécesseur. La tentation pour certains peut être grande de maquiller la quittance. Il convient donc, me semble-t-il, de prévoir une sanction pénale.

Toutefois, dans un souci d'harmonie avec l'amendement qu'a tout à l'heure proposé le Gouvernement, il serait nécessaire de modifier la fin de celui-ci de la manière suivante : « ... sera puni de la même amende que celle prévue aux deux précédents alinéas. »

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je suis très heureux que M. Clément approuve cette disposition que nous avons prévue au douzième alinéa de l'article 3.

L'obligation de remise d'une quittance est en effet très protectrice. C'est pourquoi, en toute logique, je considère que cette suggestion, que la commission n'a pas examinée, est à prendre en considération.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement ne peut qu'apprécier ce souci d'équilibre très largement répandu.

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

M. Alain Richard. Je n'ai qu'imparfaitement suivi les débats précédents sur l'article 46. Je ne suis pas sûr que l'évaluation du maximum et du minimum de la peine que propose M. Clément, soit satisfaisante.

M. Pascal Clément. Il faut l'harmoniser.

M. Alain Richard. Vous avez parlé de référence aux sanctions prévues aux deux derniers alinéas. Sont-elles identiques ?

M. Pascal Clément. J'ai proposé de corriger mon texte dans un souci d'harmonisation.

M. Alain Richard. Quelle peine reprenez-vous ?

M. Pascal Clément. Celle fixée par l'amendement du Gouvernement.

M. Alain Richard. Faut-il sanctionner le bailleur qui a délivré une quittance erronée, falsifiée plus que le bailleur qui a refusé d'en délivrer une ? On peut se poser la question.

M. le président. Monsieur Clément, vous souhaitez sans doute répondre à M. Alain Richard qui semble être disposé à se laisser interrompre ? (Sourires.)

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

M. le président. La parole est à M. Clément, avec l'autorisation de l'orateur.

M. Pascal Clément. En droit, il est plus grave de falsifier que de refuser de fournir une quittance.

Dans le cas précis, l'article 3 oblige le bailleur à fournir une quittance ; s'il ne le fait pas, il contrevient à la loi ; une sanction est possible. Falsifier une quittance me paraît beaucoup plus grave sur le plan pénal.

M. Alain Richard. L'échelle de 1 000 à 100 000 francs ne vous paraît-elle pas anormale ?

M. Pascal Clément. Je l'avais proposée dans un souci d'harmonisation, mais je suis prêt à me rallier à mon texte initial. (Sourires.)

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. D'accord pour le maintien des chiffres inscrits dans l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 410.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. le Meur ont présenté un amendement n° 112 ainsi rédigé :

« Compléter l'article 46 par le nouvel alinéa suivant :
« Tout bailleur qui n'aura pas satisfait à l'article 11 en ne délivrant pas de quittance de loyer sera puni d'une amende de 300 francs à 3 000 francs. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. M. Clément s'était aligné tout à l'heure sur une amende de 300 à 3 000 francs.

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

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

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

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 46, modifié et complété par les amendements adoptés.

(L'article 46, ainsi modifié et complété, est adopté.)

Article 47.

M. le président. « Art. 47. — Le propriétaire qui aura exercé de manière frauduleuse le droit de reprise prévu à l'article 5, sera frappé d'une amende de 5 000 F à 150 000 F et devra au locataire évincé du logement réparation du préjudice causé. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et MM. Gérard Gouzes et Forni ont présenté un amendement n° 113 rectifié ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 47 :

« Toute personne qui aura exercé de manière frauduleuse le droit de reprise prévu à l'article 6 bis et qui n'aura pas occupé effectivement le logement d'une manière continue pendant au moins deux ans, sera punie d'une amende de 1 000 F à 30 000 F et devra au locataire évincé du logement réparation du préjudice causé. »

Sur cet amendement, Mme Horvath a présenté un sous-amendement n° 611 ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 113 rectifié par les mots :
« ainsi qu'une indemnité qui ne pourra être inférieure à une année de loyer du local précédemment occupé, ni supérieure à cinq années. »

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 113 rectifié.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement a deux objets.

Premièrement, il établit une harmonisation des amendes prévues. Sur ce point, on s'alignera sur la jurisprudence « Alain Richard », c'est-à-dire sur ce que nous avons décidé précédemment.

M. Alain Richard. La formule pouvait en effet prêter à confusion !

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Comme vous le disiez tout à l'heure : « C'est mon opinion et je la partage ! »

Deuxièmement, il établit un double critère de la faute : la reprise frauduleuse et l'absence d'occupation pendant un an. Cette précision nous paraît être plus claire et aller dans le sens d'une meilleure définition du caractère frauduleux de la reprise.

M. le président. La parole est à Mme Horvath, pour défendre le sous-amendement n° 611.

Mme Adrienne Horvath. Nous proposons de compléter l'amendement n° 113 par les mots : « ainsi qu'une indemnité qui ne pourra être inférieure à une année de loyer du local précédemment occupé, ni supérieure à cinq années. »

Ce sous-amendement vise à indemniser le locataire de façon équitable. Il est bien de fixer les amendes encourues par le bailleur indélicat mais il est indispensable que le législateur prévienne la réparation due au locataire en éclairant la jurisprudence.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 611 ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je comprends bien le sens de ce sous-amendement qui a pour objet, sur un point très important, d'être le plus dissuasif possible par rapport éventuellement à une sanction pénale symbolique. La question que je me pose personnellement, puisque le sous-amendement n'a pas été examiné en commission, est de savoir s'il ne risque pas de faire double emploi avec la réparation civile qui peut intervenir en cas de sanction pénale. C'est l'une ou l'autre. Il faudrait préciser qu'il s'agit de la réparation civile et qu'il ne saurait y en avoir une autre, parallèle à la sanction pénale qui est également prévue dans ce cas. Je réponds donc en forme de question.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 113 rectifié de la commission et sur le sous-amendement n° 611 de Mme Horvath ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Sur l'amendement n° 113 rectifié, le Gouvernement, comme je l'ai dit tout à l'heure, considère que la fourchette de 1 000 francs à

30 000 francs est un peu insuffisante. Je proposerai, comme je l'ai fait tout à l'heure, de la porter de 1 000 à 50 000 francs pour tenir compte du fait qu'il s'agit de personnes physiques et non plus de personnes morales.

Sur le sous-amendement n° 611, je m'en remettrai à la sagesse de l'Assemblée.

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

M. Alain Richard. Le sous-amendement n° 611 qui est présenté par Mme Horvath pose un problème nouveau auquel nous n'avions pas réfléchi et sur lequel le groupe socialiste donnera un avis favorable.

En effet, si l'on prévoit, comme le fait l'amendement voté en commission, que la reprise frauduleuse entraînera, d'une part, une amende pénale de 1 000 à 30 000 francs — 1 000 à 50 000 francs si le sous-amendement du Gouvernement est adopté — et, d'autre part, une réparation ayant le caractère d'une indemnisation à titre civil des pertes subies par le locataire, il est à craindre que l'évaluation de ces pertes ne soit calculée selon une très grande subjectivité.

A partir du moment où le locataire ne s'est pas retrouvé sous les ponts, mais a trouvé un logement le mois suivant son éviction, il pourra toujours invoquer comme préjudice le coût du déménagement qu'il aura dû effectuer; encore faudrait-il qu'il se soit adressé à une entreprise spécialisée, car s'il le fait lui-même, il ne pourra guère présenter qu'une facture bien réduite. En revanche le préjudice qu'il aura subi dans ses conditions d'existence, par exemple un éloignement de son nouveau domicile par rapport à son lieu de travail, sera beaucoup plus difficile à prouver devant les tribunaux et risquera de se limiter à des réparations forfaitaires et bien souvent inférieures à la réalité.

Fixer un minimum à la réparation civile, sous forme d'une année de loyer, peut paraître une bonne dissuasion. Toutefois, il faut bien s'entendre. Cette indemnité devra normalement couvrir la réparation du préjudice. C'est pourquoi il conviendrait d'écrire à la fin de l'amendement plutôt que: « devra au locataire évincé du logement réparation du préjudice causé ainsi qu'une indemnité » — formule qui laisserait supposer qu'il y aurait réparation et indemnité — « réparation du préjudice causé représentée par une indemnité qui ne pourra être inférieure à une année de loyer ».

Si vous acceptiez de corriger ainsi votre sous-amendement, madame Horvath, le groupe socialiste le voterait, car il représente un progrès par rapport au texte de la commission.

M. le président. Madame Horvath, acceptez-vous de rectifier votre sous-amendement comme vient de vous le suggérer M. Alain Richard ?

Mme Adrienne Horvath. Nous sommes tout à fait d'accord.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 611 compte tenu de la rectification tendant à substituer aux mots: « ainsi qu'une », les mots: « représentée par une ».
(Le sous-amendement, ainsi rectifié, est adopté.)

M. le président. J'en reviens au sous-amendement verbal du Gouvernement.

Quel est l'avis de la commission ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. A titre personnel, d'accord.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement du Gouvernement à l'amendement n° 113 rectifié, tendant à substituer les mots: « 1 000 F à 50 000 F » aux mots: « 1 000 F à 30 000 F ».

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 113 rectifié, modifié par les sous-amendements adoptés.

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

M. le président. MM. Tiberi, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Charles, Emmanuel Aubert, Foyer, Guichard, Krieg, Lauriol, Messmer, Sauvaig, Séguin, Touhon ont présenté un amendement n° 388 ainsi rédigé:

« Dans l'article 47, substituer aux mots: « 5 000 francs à 150 000 francs », les mots: « 1 000 francs à 20 000 francs. »

Cet amendement me semble « branlant », monsieur Tiberi.

M. Jean Tiberi. Les mêmes causes entraînant les mêmes effets, il devrait formellement tomber, monsieur le président.

M. le président. Et s'il ne tombe pas, vous le retirez ?

M. Jean Tiberi. Oui, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 388 est retiré.

Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement n° 475 ainsi libellé:

« Après les mots: « évincé du logement », rédiger ainsi la fin de l'article 47: « outre la réparation du préjudice matériel causé, une indemnité qui ne pourra être inférieure à une année de loyer du local précédemment occupé, ni supérieure à cinq années. »

La parole est à Mme Horvath.

Mme Adrienne Horvath. Je retire cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 475 est retiré.

L'article 47 demeure donc dans la rédaction de l'amendement 113 rectifié et modifié précédemment adopté.

Article 48.

M. le président. « Art. 48. — Toute entrave apportée à l'exercice des droits d'association, de représentation et de consultation conférés aux locataires par le titre III de la présente loi sera punie d'une amende de 2 000 francs à 20 000 francs.

« En cas de récidive, l'amende pourra être portée à 40 000 francs. »

MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano, Claude Wolff ont présenté un amendement n° 223 ainsi rédigé:

« Supprimer l'article 48. »

La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. Si M. le ministre me le permettait, je lui donnerais volontiers un conseil. Cet article prévoit des sanctions en cas d'entrave à l'exercice des droits des associations que ce texte légalise. Or la représentation et la consultation des locataires constitue, sous cette forme en tout cas, une innovation profonde dans le droit français, et il est bien évident que la mise en place des nouvelles procédures entraînera au départ un certain flottement. Si, d'entrée de jeu, les locataires ou les bailleurs brandissent des sanctions pénales, je crains que le dialogue que vous appelez de vos vœux, et que j'appelle des miens, ne s'engage sous des auspices qui ne soient pas ceux que nous espérons. Je crains en fait que cela ne consolide les rapports de lutte des classes qui me semblent devoir résulter — je le souligne encore une fois — d'un certain nombre d'articles de ce projet.

Quitte à compléter par la suite l'arsenal législatif, il serait donc préférable de ne pas prévoir maintenant de sanctions pénales, pour éviter des cristallisations qui seraient de nature à compromettre le succès d'un dialogue qui doit aboutir à l'équilibre entre bailleurs et locataires.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il est vrai, monsieur Clément, que cet article constitue une innovation et qu'il s'inspire du délit d'entrave qui existe déjà en droit du travail. Sanctionner ce délit d'entrave me paraît être la seule manière de s'opposer efficacement à la tentation toujours possible pour certains bailleurs de ne pas accepter le dialogue.

Vous avez fait allusion à la lutte des classes mais, en droit du travail, si les tribunaux sont conduits à sanctionner le délit d'entrave, c'est bien que la lutte des classes pré-existe, et même qu'elle est exacerbée en raison de la volonté de l'employeur de refuser le dialogue. En revanche, dès lors que le dialogue a lieu, il ne peut que favoriser les rapports entre les parties.

Parce que c'est le seul moyen de s'opposer à ceux qui refuseraient de jouer le jeu, il nous semble donc indispensable de maintenir la sanction pénale de l'entrave.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Les propos de M. Clément méritent qu'on s'y arrête quelques instants. Personnellement, je ne suis pas spontanément porté à recourir à l'arsenal répressif. Mais enfin, quand je lis dans la presse, ce

matin encore et pour la troisième fois venant du même personnage : « M. Quilliot veut ce qu'il veut — sous-entendu le Gouvernement et la majorité — nous, on a l'argent », je m'interroge, ne serait-ce qu'en raison de la délicatesse du propos.

On ne peut en effet trouver meilleure illustration de l'esprit de classe que ce : « Nous, on a l'argent », qui revient à dire : « Légiférez tant que vous voulez, cela nous laisse parfaitement indifférents ; qu'importe le suffrage universel, tant que nous sommes assis sur notre coffre-fort ! »

Cela dit, je le répète, votre propos mérite considération, mais à un autre égard. Il est vrai que nous allons tenter une expérience difficile, pour le succès de laquelle je ne voudrais pas paraître brandir continuellement des menaces. Les choses devront se mettre progressivement en place et le terrain, pour reprendre un mot prononcé à cette tribune, devra être « défriché ».

Ainsi, le Gouvernement maintient cet article parce que, d'entrée de jeu, certains n'ont pas caché leur intention de ne pas respecter la loi, mais comme une très forte majorité ne recherche que l'accord, je souhaite que les armes répressives soient maniées avec prudence et discernement.

Je prends donc l'engagement de demander à M. le garde des sceaux une application de ce texte aussi compréhensive que possible afin que les malentendus qui ne manqueront pas de se faire jour ne soient surtout pas assimilés à des intentions de fraude.

Compte tenu des déclarations spectaculaires que j'ai citées, je suis cependant obligé de noter que, d'ores et déjà, certains partenaires ont décidé de ne pas respecter les règles du jeu.

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

M. Pascal Clément. Monsieur le ministre, vous m'en donnerez acte, ni mon collègue Jean Tiberi ni moi-même ne faisons nôtres ces déclarations. Il y a toujours des paroles outrancières, dans vos rangs, comme dans les nôtres.

Au bout du compte, le dialogue est un état d'esprit, et c'est pourquoi je ne crois pas du tout à la contrainte juridique et pénale. Certes, il faut parfois encourager le mouvement mais, dans le débat de fond qui nous oppose, je préfère pour ma part l'incitation à la contrainte.

Peut-être vous estimez-vous condamné à choisir la contrainte ? J'aurais pour ma part opté pour l'incitation en mettant de côté tout ce qui est excessif de part ou d'autre.

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

M. Alain Richard. Nous abordons un bref instant le débat politique puisque, au fond en fonction de considérations d'opportunité et de « flair », M. Clément nous recommande de ne pas introduire de clauses pénales.

Mais une clause pénale ne doit pas être lue à l'ensemble des intéressés comme une sorte de tract, en leur suggérant qu'ils sont personnellement visés. La clause pénale ne s'adresse pas à l'ensemble des propriétaires comme une sorte d'avertissement ou de prévision de vengeance. Elle est là objectivement, impartialement, pour prévenir que les cas abusifs ne le resteront pas. Lorsque le code pénal consacre plusieurs dizaines d'articles aux cas d'assassinat, ce n'est pas pour avertir les Français qu'ils sont tous des assassins en puissance et qu'ils doivent faire bien attention : c'est simplement pour que le juge, lorsqu'il est saisi d'un assassinat, ait une règle impartiale et objective à appliquer.

Certes, monsieur Clément, les cas qui nous intéressent ne sont pas d'une grande gravité et la plupart des propriétaires acceptent le dialogue avec plus ou moins de réticence, avec plus ou moins d'enthousiasme, mais en sachant qu'il s'agit d'une nécessité de notre temps. Il nous faut cependant prévoir les comportements aberrants. A supposer que, d'ici à un ou deux ans, nous ayons affaire à un propriétaire qui, manifestement, hafoue la loi dans ses rapports avec les locataires, si, du fait de l'adoption de cet amendement, il se trouvait « immunisé » contre toute sanction pénale, vous seriez d'accord avec nous pour considérer cette situation comme anormale.

Cet article doit donc être interprété non comme une sorte d'aveu d'impuissance au départ mais simplement comme l'expression de la fonction normale d'un Etat qui, lorsqu'il prend des lois, les assortit de sanctions pénales pour prévenir les cas aberrants.

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

M. Jean Tiberi. Monsieur Alain Richard, j'ai bien compris votre argumentation. Dans l'esprit même de ce texte de loi — et c'est un élément positif de notre contribution au débat — les propriétaires sont considérés dans leur ensemble comme des gens de bonne foi. Seuls quelques-uns abusent, que nous condamnons aussi.

Mais, des mêmes prémisses, nous tirons des conclusions différentes. Nous en déduisons qu'il convient de ne pas jeter la suspicion sur l'ensemble des propriétaires. Vous nous répondez que, dans des cas précis, il faut intervenir aussi précisément qu'en matière criminelle ou délictuelle.

Votre observation, pour intéressante qu'elle soit, s'insère dans une démarche globale qui fait tout le danger des lois du même genre : article après article, nous visons telle catégorie puis telle autre, de telle sorte qu'au bout du compte ce n'est plus l'ensemble des propriétaires qui sont considérés comme de bonne foi, c'est bel et bien l'ensemble du dispositif qui jette la suspicion sur la majorité des propriétaires.

Cette analyse est assez subjective, j'en conviens, mais elle se situe au cœur même du débat.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 223.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n° 389 et 114 corrigé, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 389, présenté par MM. Tiberi, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Charles, Emmanuel Aubert, Foyer, Guichard, Krieg, Lauriol, Messmer, Sauvage, Séguin et Toubon, est ainsi rédigé :

« A la fin du premier alinéa de l'article 48, substituer aux mots : « 2 000 francs à 20 000 francs », les mots : « 200 francs à 2 000 francs ».

L'amendement n° 114 corrigé, présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Forni, est ainsi rédigé :

« A la fin du premier alinéa de l'article 48, substituer aux mots : « 2 000 francs à 20 000 francs », les mots : « 1 000 francs à 30 000 francs ».

La parole est à M. Tiberi, pour soutenir l'amendement n° 389.

M. Jean Tiberi. Dans le même esprit qu'à l'article 46, nous vous proposons d'atténuer les sanctions. Pour être réellement efficaces, celles-ci ne doivent être ni trop élevées ni trop faibles.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour défendre l'amendement n° 114 corrigé et pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 389.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. S'agissant d'abord du principe des sanctions pénales, monsieur Tiberi, le fait de prévoir des dispositions répressives, d'ailleurs limitées, n'est pas de nature à jeter le soupçon sur les bailleurs. La commission a conduit ses travaux dans un tout autre esprit. Vous reconnaissez vous-même qu'une minorité de propriétaires commettent des abus. Prévoir des sanctions à leur encontre, c'est contribuer à l'harmonie des rapports entre les bons propriétaires et les bons locataires.

Quant à l'amendement n° 389, la commission l'a repoussé, car il convient d'harmoniser les montants des pénalités eu égard à la « jurisprudence » qui est en train de s'établir. C'est dans cet esprit que la commission a présenté l'amendement n° 114 corrigé.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement ne peut qu'être défavorable à l'amendement n° 389 qui réduit trop fortement les pénalités. En revanche, il accepte l'amendement n° 114 corrigé, mais sous réserve, justement, de l'harmonisation nécessaire, car il faut éviter qu'il y ait toute une série de planchers ou toute une batterie de fourchettes. (Sourires.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 389.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 114 corrigé.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Forni ont présenté un amendement n° 115 corrigé ainsi rédigé :

« Supprimer le second alinéa de l'article 48. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission des lois a estimé que la récidive était déjà traitée dans le code pénal.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement accepte ce point de vue.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 115 corrigé. (L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 390 de M. Tiberi n'a plus d'objet.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 48, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 48, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 48.

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Gérard Gouzes ont présenté un amendement n° 116 rectifié, ainsi rédigé :

« Après l'article 48, insérer le nouvel article suivant :

« Toute personne qui aura exercé de manière frauduleuse le droit de résiliation ou de non-renouvellement en vue de la vente, prévu à l'article 6ter, sera punie d'une amende de 1 000 F à 30 000 F et devra au locataire évincé du logement réparation du préjudice causé. »

Sur cet amendement, Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste ont présenté un sous-amendement n° 612, ainsi rédigé :

« Après les mots : « évincé du logement », rédiger ainsi la fin de l'amendement n° 116 rectifié :

« , outre la réparation du préjudice matériel causé, une indemnité qui ne pourra être inférieure à une année de loyer du local précédemment occupé, ni supérieure à cinq années. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 116 rectifié.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet article additionnel est la conséquence des propositions de la commission des lois sur les articles 4, 5 et 6. Il s'agit de sanctionner l'exercice frauduleux du droit de résiliation ou de non-renouvellement du contrat en vue de la vente. C'est là une des innovations importantes dues à la commission, qui considère que tout abus — notamment la vente fictive, c'est-à-dire l'intention de vente qui ne se réalise pas — doit être sanctionné, en cas, naturellement, de manœuvre frauduleuse, ce qui laisse une certaine marge d'appréciation au tribunal.

M. le président. La parole est à M. Le Meur, pour soutenir le sous-amendement n° 612.

M. Daniel Le Meur. L'esprit est le même que pour le sous-amendement n° 611 qui a été adopté tout à l'heure. Nous acceptons d'ailleurs de rectifier notre texte dans le même sens en écrivant que la réparation du préjudice est « représentée par ».

M. le président. Les auteurs du sous-amendement proposent donc de le corriger en substituant les mots « représentée par » au mot « outre ».

Quel est l'avis de la commission sur ce sous-amendement n° 612 corrigé ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Par souci de cohérence, nous acceptons ce sous-amendement. Mais il convient à mon sens de le rédiger ainsi : « représentée par une indemnité qui ne pourra être inférieure... ». Le reste sans changement.

M. le président. Acceptez-vous cette modification, monsieur Le Meur ?

M. Daniel Le Meur. Bien sûr.

M. le président. Je donne lecture du nouveau texte du sous-amendement rectifié :

« Après les mots : « évincé du logement », rédiger ainsi la fin de l'amendement n° 116 :

« représentée par une indemnité qui ne pourra être inférieure à une année de loyer du local précédemment occupé, ni supérieure à cinq années. »

Est-ce bien cela ?

M. Alain Richard. Mais non !

M. le président. Quand on n'a pas de texte écrit, l'exercice est difficile, monsieur Alain Richard.

M. Alain Richard. Je le sais bien, monsieur le président, et c'est pourquoi je me propose de vous aider.

Le sous-amendement n° 612 corrigé doit bien se lire comme vous l'avez fait. Toutefois, il s'insère non après les mots : « évincé du logement », mais après les mots : « réparation du préjudice causé », qu'il convient de maintenir.

M. le président. Le plus simple serait sans doute que M. Le Meur lise lui-même son sous-amendement corrigé puisque M. Alain Richard et moi-même ne parvenons pas à vous départager.

M. Daniel Le Meur. Les choses sont claires, si l'expression est malaisée, et nous sommes d'accord sur le fond. Le sous-amendement n° 612 corrigé doit être ainsi libellé :

« Après les mots : « préjudice causé », rédiger ainsi la fin de l'amendement n° 116 rectifié :

« , représentée par une indemnité qui ne pourra être inférieure à une année de loyer du local précédemment occupé, ni supérieure à cinq années. »

M. le président. Cette rédaction correspond bien à celle dont j'ai donné lecture, monsieur Alain Richard. Le *Journal officiel* en fera foi. (Sourires.)

Quel est l'avis de la commission sur cette rectification ?

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. Le Gouvernement l'accepte également.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 612 corrigé dans la rédaction de M. Le Meur.

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

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 116 rectifié ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement accepte cet amendement. Toutefois, par souci d'harmonisation avec les dispositions adoptées précédemment relatives aux pas-de-porte, je propose de remplacer les mots : « 1 000 à 30 000 francs », par les mots : « 1 000 à 100 000 francs ».

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Sans commentaire.

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

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 116 rectifié, modifié par les sous-amendements adoptés.

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

Article 49.

M. le président. « Art. 49. — Toute personne qui aura exercé de manière frauduleuse les droits prévus à l'article 5 sera punie d'une amende de 5 000 francs à 150 000 francs. »

M. Pascal Clément. Est-il permis d'avoir l'esprit de l'escalier, monsieur le président ?

M. Alain Richard. Il s'agit d'une marche !

M. le président. Ce n'est malheureusement pas vous qui présentez le prochain amendement, monsieur Clément. Mais vous aurez bien l'occasion d'obtenir la parole plus tard.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Gérard Gouzes ont présenté un amendement n° 117 ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 49. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je ne pense pas qu'il soit utile de faire attention à la marche, car la commission propose simplement de supprimer l'article 49 qui fait double emploi avec l'article 47.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 117.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 49 est supprimé.

Après l'article 49.

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Gérard Gouzes ont présenté un amendement, n° 118 rectifié, ainsi rédigé :

« Après l'article 49, insérer le nouvel article suivant :

« 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 ;

« — le fait pour un bailleur ou son mandataire d'exiger ou de percevoir un loyer supérieur à celui qui résulte des clauses du contrat de location et de l'application de l'article 38. »

Sur cet amendement, le Gouvernement a présenté un sous-amendement, n° 613, ainsi rédigé :

« Supprimer le dernier alinéa de l'amendement n° 118 rectifié. »

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 118 rectifié.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Dans un souci de cohérence du texte, la commission propose de faire figurer, après l'article 49, les sanctions relatives aux pratiques de prix illicites que le projet mentionne à l'article 39.

Elle prévoit également d'ajouter une autre infraction, celle commise par le bailleur ou le mandataire qui ne respecterait pas les clauses de révision contractuelles ou les dispositions de l'article 38 sur la révision des baux en cours.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour soutenir le sous-amendement n° 613.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement propose de supprimer le dernier alinéa de l'amendement n° 118 rectifié, car il estime que l'évolution du loyer au cours du bail résulte d'une convention particulière entre bailleurs et locataires. Cette convention, qui est donc contractuelle, relève de la compétence des tribunaux civils.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. L'argument me semble de bon sens.

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

M. Alain Richard. A chaque fois qu'il s'agit de l'application d'un texte qui instaure des plafonnements relatifs aux prix ou à des rémunérations de services, on s'aperçoit que la bonne vieille ordonnance de 1945 peut toujours servir. Depuis cette époque, cette ordonnance a rendu bien des services aux gouvernements successifs !

Je vous rappelle, monsieur le ministre, la discussion qui s'est instaurée au sujet de loyers d'un montant aberrant, que nos collègues communistes voulaient plafonner dans le cadre des accords collectifs. Cette solution semblait comporter des risques disproportionnés aux avantages. Je vous invite à réfléchir, avant la seconde lecture, à la possibilité d'intégrer, par assimilation à l'ordonnance de 1945, aux cas de pratiques de prix illicites les loyers d'un montant manifestement abusif au regard de la situation locale du marché.

Une telle formule me paraît valable, car elle donne la possibilité de sanctionner légalement les abus.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Ma remarque sera de pure forme. Compte tenu des amendements précédemment adoptés, il conviendrait, dans le deuxième alinéa de l'amendement n° 118 rectifié, de remplacer les mots : « à l'article 34 », par les mots : « aux articles 34 et 34 bis ».

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

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 613.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 118 rectifié, modifié par le sous-amendement n° 613, et compte tenu de la rectification présentée par M. le rapporteur.

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

Article 50.

M. le président. Je donne lecture de l'article 50 :

TITRE IX

Dispositions transitoires.

« Art. 50. — Dans un délai d'un an à compter de la publication de la présente loi, les bailleurs doivent substituer aux baux en cours à la date de cette publication un contrat de location établi conformément aux dispositions de la présente loi et notamment de son article 3.

« Toutefois, le terme dudit contrat est celui qui résultait des stipulations du bail en cours. »

MM. Tiberi, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Lancien, Emmanuel Aubert, Charles, Foyer, Guichard, Krieg, Lauriol, Messmer, Sauvaigne, Séguin et Toubon ont présenté un amendement n° 391 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du premier alinéa de l'article 50 :

« Dans un délai de deux ans à compter de la publication de la présente loi et des décrets d'application qu'elle prévoit, les bailleurs... » (le reste sans changement).

La parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. Cet amendement répond au souci de tenir compte de la réalité.

En effet, la promulgation de la loi va entraîner un travail matériel considérable pour substituer aux textes des baux en cours des textes conformes aux nouvelles dispositions. C'est pourquoi il serait prudent de prévoir un délai de deux ans pour opérer les modifications nécessaires. Encore faut-il que les modalités d'application de la loi, qui renvoie fréquemment à des décrets d'application, soient connues. Ce délai de deux ans ne devrait donc commencer à courir qu'après la publication de ces décrets.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission préfère s'en tenir au délai d'un an, car il convient de rendre applicables le plus rapidement possible des mesures importantes telles que celles qui figurent à l'article 3. Rien n'empêche, lors de la rédaction d'un bail, d'insister sur sa mise en conformité avec le texte de loi, sans le réécrire en totalité, quitte à considérer certaines clauses non conformes comme non applicables.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Il serait souhaitable de maintenir le délai d'un an. Je vous accorde, monsieur Tiberi, que j'ai souvent constaté du retard dans la

parution des décrets d'application. Il serait donc normal de faire courir le délai d'un an à partir de leur publication. Ce sera d'ailleurs l'occasion pour les services de faire preuve de rapidité.

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

M. Jean Tiberi. Si le Gouvernement accepte de tenir compte du problème relatif à la parution des décrets, je retire dans mon amendement la partie concernant le délai de deux ans.

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

M. Alain Richard. La suggestion de M. le ministre répond au bon sens même, mais encore faut-il qu'elle figure dans la loi. Un problème de droit risque de se poser dans la mesure où une demi-douzaine de décrets environ seront publiés. Le délai qui impose une obligation aux parties privées au contrat doit commencer à courir à compter de l'entrée en vigueur du dernier décret.

Je propose donc la rédaction suivante : « à compter de la publication de l'ensemble des décrets prévus par la présente loi ».

M. le président. Monsieur Tiberi, acceptez-vous de corriger votre amendement dans le sens de la suggestion que vient d'émettre M. Richard ?

M. Jean Tiberi. Nous avons proposé le délai de deux ans à compter de la publication des décrets pour tenir compte des deux possibilités. J'accepte de revenir au délai d'un an, mais j'insiste pour que l'on prenne en considération la publication des décrets d'application. Je suis prêt à me rallier à une formule, je le reconnais, difficile à trouver sur le plan juridique, mais qui donne satisfaction sans équivoque.

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 propose, dans l'amendement n° 391 de M. Tiberi, sur lequel, je le suppose, il a longuement médité, de remplacer les mots : « Dans un délai de deux ans », par les mots : « Dans un délai d'un an », le reste sans changement.

Je ne sais pas si cette rédaction est correcte sur le plan juridique, mais elle me paraît répondre à l'esprit qui anime notre débat.

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

M. Alain Richard. Je suis obligé de répondre à M. le ministre qu'il n'est pas possible que le délai parte à la fois de la publication de la loi et de la publication des décrets qui, par définition, sera postérieure. Le délai doit courir à partir d'une date unique.

Aussi je propose deux sous-amendements à l'amendement n° 391 de M. Tiberi.

Mon premier sous-amendement tend à remplacer les mots : « de deux ans », par les mots : « d'un an ».

Mon second sous-amendement tend à substituer aux mots : « à compter de la publication de la présente loi et des décrets d'application qu'elle prévoit », les mots : « à compter de la publication de l'ensemble des décrets d'application prévus par la présente loi ».

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je suis favorable à ce sous-amendement. Néanmoins, nous risquons de nous heurter à des difficultés d'application, car il sera difficile de connaître exactement la date de parution du dernier décret.

M. le président. Le Gouvernement a par avance émis un avis favorable sur le premier sous-amendement.

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

M. le président. Je mets aux voix le premier sous-amendement, présenté par M. Alain Richard, tendant à substituer aux mots : « de deux ans », les mots : « d'un an ».

(Le sous-amendement est adopté.)

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

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

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

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

M. le président. Je mets aux voix le deuxième sous-amendement, présenté par M. Alain Richard, tendant à substituer aux mots : « à compter de la publication de la présente loi et des décrets d'application qu'elle prévoit », les mots : « à compter de la publication de l'ensemble des décrets d'application prévus par la présente loi ».

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 391, modifié par les sous-amendements adoptés.

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

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 520 ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 50, substituer au mot : « baux », les mots : « contrats de location ».

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'un amendement rédactionnel, qui est habituellement le lot de la commission des lois.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Bien entendu, elle est d'accord.

M. le président. La commission des lois se pardonne d'avoir été devancée par le Gouvernement dans son souci de purisme. (Sourires.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 520.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Michel Suchod ont présenté un amendement n° 119 ainsi rédigé :

« A la fin du premier alinéa de l'article 50, supprimer les mots : « et notamment de son article 3 ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission a jugé inutile la référence à l'article 3 qui répond à un souci de conformité. L'article 3 est certes un article primordial du projet de loi, mais d'autres articles mériteraient également une mise en conformité. Par conséquent, il convient de tous les citer ou de n'en citer aucun.

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° 119.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements, n° 224, 521 rectifié et 614, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 224 présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff est ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa de l'article 50 par les mots : « sauf si le bail vient à expiration au cours de ce délai d'un an à compter de la publication de ladite loi ».

L'amendement n° 521 rectifié présenté par le Gouvernement est ainsi rédigé :

« Substituer au deuxième alinéa de l'article 50 les nouvelles dispositions suivantes :

« Les contrats venant à expiration pendant ce délai sont prorogés jusqu'à leur mise en conformité.

« Cette substitution ne peut avoir pour effet de modifier le montant du loyer. »

L'amendement n° 614 présenté par M. Michel Suchod et les membres du groupe socialiste, dont la commission accepte la discussion, est ainsi rédigé :

« Compléter le dernier alinéa de l'article 50 par la nouvelle phrase suivante :

« Lorsque le contrat de location était à durée déterminée et lorsque le locataire, à défaut de congé donné par le bailleur, a continué sa jouissance après l'expiration du contrat de location dans les conditions prévues à l'article 1759 du code civil, il est remplacé dans le délai d'un an visé à l'alinéa premier ci-dessus par un contrat de location établi dans le cadre de la présente loi. »

La parole est à M. Clément, pour défendre l'amendement n° 224.

M. Pascal Clément. Cet amendement vise à exclure du champ d'application du premier alinéa de l'article 50 les baux qui viendraient à expiration au cours du délai d'un an.

Pour tenir compte des dispositions adoptées précédemment, peut-être faudrait-il compléter mon amendement par les mots : « et des décrets d'application » ?

Je laisse à M. le ministre le soin de se prononcer sur ce point.

M. le président. La parole est à M. Suchod, pour soutenir l'amendement n° 614.

M. Michel Suchod. Cet amendement vise à régler le cas où le contrat de location est à durée déterminée et où le locataire, à l'expiration du bail, dans les conditions prévues à l'article 1759 du code civil, a continué sa jouissance à défaut de congé donné par le bailleur.

A défaut de congé donné par l'une des deux parties à l'expiration d'un contrat de location à durée déterminée, l'article 1759 du code civil dispose que la location se poursuit. Cet amendement vise à permettre, dans un délai d'un an, l'établissement d'un contrat de location conforme aux dispositions de la présente loi. Sinon les dispositions de l'article 1759 du code civil continueraient à s'appliquer, c'est-à-dire que le contrat prendrait fin à la simple demande du propriétaire ou du bailleur dans un délai d'un mois, de trois mois ou de six mois suivant l'usage des lieux.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement, pour présenter l'amendement n° 521 rectifié et donner l'avis du Gouvernement sur les amendements n° 224 et 614.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. L'amendement n° 521 rectifié tend à substituer au deuxième alinéa de l'article 50 de nouvelles dispositions afin de mieux prendre en compte les problèmes pratiques liés à l'application de la loi dans les six premiers mois de sa publication. Néanmoins, cette substitution ne doit pas avoir pour effet d'entraîner une hausse de loyer.

Si l'amendement n° 614 nous semble acceptable, l'amendement n° 224, en revanche, n'est pas en harmonie avec celui que je présente.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Sur l'amendement n° 224 de M. Clément, la commission a exprimé un désaccord de fond. En effet, son adoption aurait pour conséquence d'exclure tous les baux d'une durée égale ou supérieure à un an, ce qui ouvrirait la porte à des abus nombreux et importants : les baux à durée indéterminée ou conclus pour une courte durée ne seraient plus concernés, notamment quant à la durée du bail, par le présent texte.

L'amendement n° 614 de M. Michel Suchod vise — si j'ai bien compris — des personnes dont le contrat écrit à durée déterminée n'a pas ensuite été renouvelé, mais qui ont continué à entretenir des rapports normaux avec leur propriétaire. Aucun congé, aucune procédure d'expulsion ne leur a été signifiée et ils se trouvent donc en quelque sorte dans une situation de contrat verbal à durée indéterminée.

Si telle est bien la situation visée par M. Suchod, la commission n'y avait effectivement pas pensé et elle mérite d'être prise en considération.

M. le président. J'aimerais obtenir l'assurance du Gouvernement et du rapporteur que l'amendement n° 521 rectifié du Gouvernement et l'amendement n° 614 de M. Suchod ne sont pas exclusifs l'un de l'autre.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Absolument pas !

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

M. Pascal Clément. Monsieur le rapporteur, vous avez fait un procès d'intention à mon amendement, dont vous avez trahi l'esprit et la lettre.

Mon texte — j'espère que vous en comprendrez l'esprit — est ainsi libellé : « sauf si le bail vient à expiration au cours de ce délai... » Il s'agit du délai qui court à partir de la promulgation de la loi. Il ne faut donc pas prêter à ce texte des intentions qu'il n'a pas et dire qu'il s'appliquera aux contrats à courte durée ou à durée indéterminée. Je n'ai nullement voulu, par une rédaction habile, ouvrir une porte à tous les abus : ce ne sont, je le répète, ni l'esprit ni la lettre de cet amendement.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Mais ce serait le résultat de son adoption !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 224.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Alain Richard et les membres du groupe socialiste ont présenté un sous-amendement n° 615 ainsi rédigé :

« Compléter le deuxième alinéa de l'amendement n° 521 rectifié par les nouvelles dispositions suivantes :

« ou, dans le cas où le montant des charges locatives n'est pas isolé, le montant total des sommes acquittées par le locataire. Dans ce dernier cas, le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la mise en conformité du contrat de location, pour fixer dans les conditions des articles 14 et 14 bis, la part correspondant aux charges locatives. »

La parole est à M. Alain Richard.

M. Alain Richard. L'article 50 fait en quelque sorte la toilette des baux en cours afin que ceux-ci soient mis en conformité avec les dispositions nouvelles de la loi. Certains problèmes de succession de règles de droit dont la solution n'est pas toujours facile vont donc se poser.

L'un d'eux nous semble un peu délicat : celui des loyers, relativement nombreux dans les villes, dits « loyers tout compris », qui incluent les charges locatives.

L'architecture de la loi impose qu'on distingue bien les deux à l'avenir. Les charges locatives évolueront en effet en fonction des dépenses collectives effectivement réalisées et justifiées, et seront calculées selon le nombre de millièmes représentés par le logement.

Le loyer, quant à lui, va évoluer en fonction d'un indice négocié ou déterminé réglementairement par la puissance publique.

Il convient donc, et ce sera une garantie pour les locataires, que dans le dernier loyer tout compris précédant l'entrée en vigueur de la loi on fasse le partage entre ce qui représente des charges et ce qui constitue le loyer. Le bailleur devra le faire en observant les règles de justification des charges — cela me semble constituer l'application normale de la loi — de manière à isoler le montant des charges du total du loyer tout compris, le complément constituant le nouveau loyer auquel s'appliquera l'indexation.

C'est cette formule qu'organise mon sous-amendement n° 615. Il complète la dernière phrase de l'amendement n° 521 rectifié du Gouvernement qui précise que la substitution du nouveau contrat à l'ancien ne peut avoir pour effet de modifier le montant du loyer.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 615 ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je profite de l'occasion pour répondre brièvement à M. Clément.

Il n'est pas dans mes habitudes — je crois l'avoir prouvé depuis le début de ce débat — de faire des procès d'intention à quiconque. Je maintiens mon propos de tout à l'heure et je n'ai rien dit d'autre : l'adoption de l'amendement n° 224 aurait eu des conséquences fâcheuses et nous ne pouvions donc pas l'accepter.

En effet, le but de l'article 50 complété en ce sens par l'amendement n° 521 rectifié du Gouvernement est d'éviter qu'on échappe à l'obligation de mettre les baux arrivant à expiration pendant la période d'un an à compter de la publication de la présente loi en conformité avec les dispositions de ce texte.

Si cet amendement avait été adopté, un grand nombre de baux aurait échappé, que vous le vouliez ou non, à l'obligation de mise en conformité. En effet, de nombreux baux à courte durée ou à durée indéterminée ont été conclus. Il y aurait donc eu un risque — auquel vous n'avez pas pensé, je vous le concède volontiers — que des bailleurs donnent congé aux locataires durant la période visée, de telle manière que les baux échappent à l'obligation de mise en conformité.

Cela dit, j'accepte l'explication que M. Alain Richard vient de donner à l'appui du sous-amendement n° 615.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur ce sous-amendement ?

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

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 615.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 521 rectifié, modifié par le sous-amendement n° 615.

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 614.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 50, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 50, ainsi modifié, est adopté.)

Article 51.

M. le président. « Art. 51. — Le bénéfice des dispositions de la présente loi peut être invoqué par tout occupant pouvant se prévaloir de sa bonne foi. Toutefois, celui-ci ne peut s'en prévaloir s'il a fait l'objet d'une décision d'expulsion définitive fondée sur un autre motif que l'expiration du contrat antérieur.

« Le propriétaire dispose d'un délai de trois mois pour proposer un bail dans les conditions de l'article 3. »

MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano, Claude Wolff et Mme Louise Morceau ont présenté un amendement n° 225 rectifié ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 51. »

La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. Cet article étonne puisqu'il aboutit à accorder le bénéfice des dispositions de la loi à un occupant sans titre et ne pouvant se prévaloir que de sa bonne foi, à une espèce de squatter, au fond.

Si celui-ci a fait l'objet d'une décision d'expulsion fondée sur un autre motif que l'expiration d'un contrat antérieur, le bailleur doit, sans autre possibilité de discussion, lui proposer un bail dans les trois mois et dans les conditions de l'article 3, ce qui remet en fait en cause, monsieur le ministre, le principe de la chose jugée.

Je profite de l'occasion pour m'exprimer sur l'article 48 bis nouveau, ce que j'ai oublié de faire tout à l'heure.

Le propriétaire qui aura invoqué la vente pour résilier le bail mais n'aura pas vendu l'appartement sera condamné à une

amende importante, que vous avez du reste relevée. Pourquoi sa bonne foi ne serait-elle pas reconnue si son acheteur potentiel se dérobe au dernier moment au motif qu'il n'aura pu obtenir crédit, ou pour toute autre clause résolutoire ?

Il est étonnant, monsieur le ministre, que l'on reconnaisse la bonne foi du locataire, mais qu'on n'ait pas pensé à celle du propriétaire bailleur dans le cas que je viens d'évoquer.

Supprimer l'article 51 aurait l'avantage, je le répète, de ne pas remettre en cause le principe de la chose jugée.

M. Jean Tiberi. Très bien !

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission a rejeté cet amendement car elle a accepté l'esprit de l'article 51, qui vise à protéger le locataire de bonne foi, en particulier celui qui fait l'objet d'une décision d'expulsion motivée par la seule expiration du contrat antérieur.

La bonne foi est alors présumée, ce qui n'est pas du tout le cas pour les squatters, qui restent dans les locaux sans payer le loyer ou sans respecter les règles du bail.

Il s'agit, je le répète, de protéger les occupants de bonne foi en leur permettant le cas échéant, de bénéficier des dispositions de la présente loi dans le cas précis d'une fin normale, et non conflictuelle, du bail.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je comprends les préoccupations de M. Clément. Mais cet article tend uniquement à protéger des occupants qui ont toujours respecté leurs obligations et auxquels on a signifié leur congé à seule fin de majorer abusivement les loyers à l'expiration du bail.

Si les différentes navettes permettent de trouver une formulation parfaitement adéquate, je l'accepterai, mais à condition que l'esprit du texte soit bien respecté car c'est ce qui compte pour moi.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 225 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Michel Suchod ont présenté un amendement n° 120 ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 51, après les mots : « décision d'expulsion définitive », insérer les mots : « à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Ainsi que l'a souligné à l'instant M. le ministre, il serait préférable de parvenir à une meilleure rédaction de cet article, mais cela est délicat.

La commission des lois s'y est en tout cas efforcée — et cela ira peut-être dans le sens souhaité par M. Clément — afin d'éviter que l'article 51 ne soit utilisé de manière abusive : nous précisons en effet que la décision d'expulsion définitive doit être intervenue « à la date d'entrée en vigueur de la présente loi » afin que cette disposition ne soit pas considérée comme permanente.

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° 120.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Michel Suchod ont présenté un amendement n° 121 ainsi rédigé :

« Dans le second alinéa de l'article 51, substituer au mot : « propriétaire », le mot : « bailleur ».

La parole est à M. le rapporteur.

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

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° 121.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Michel Suchod ont présenté un amendement n° 122 ainsi rédigé :
« Dans le second alinéa de l'article 51, substituer au mot : « bail » les mots : « contrat de location ».
La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit également d'un amendement d'harmonisation.

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° 122.
(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° 305 ainsi rédigé :

« A la fin du second alinéa de l'article 51, substituer aux mots : « l'article 3 » les mots : « la présente loi ».

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

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Favorable !

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 305.
(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 51, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 51, ainsi modifié, est adopté.)

Article 52.

M. le président. « Art. 52. — A compter du 7 octobre 1981, tout congé tel que défini par l'article 6 doit être fondé sur un motif sérieux et légitime. »

MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano, Claude Wolff et Mesmin ont présenté un amendement n° 226, deuxième rectification, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 52. »

La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. Il semble difficilement acceptable, même si le législateur a le droit de prendre des dispositions rétroactives, d'obliger rétroactivement le bailleur à motiver un congé délivré à une date où rien ne l'y obligeait. La date retenue est en effet antérieure à celle du dépôt du présent projet sur le bureau de l'Assemblée nationale, le 30 octobre dernier.

Je propose donc la suppression de l'article 52.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Dès la fin du mois de septembre, l'essentiel de ce texte était largement connu de l'opinion publique. La commission a donc rejeté cet amendement.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Il fallait que cette mesure prenne effet à compter du 7 octobre 1981, date à laquelle le conseil des ministres avait adopté le projet de loi. Sinon, c'était la chienlit, comme aurait dit le général. (Sourires.)

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

M. Pascal Clément. M. le rapporteur améliore les principes généraux du droit ! Nous connaissions l'adage : *Nemo legem ignorare censetur* — M. Foyer étant absent, je peux me risquer — en français : « Nul n'est censé ignorer la loi ».

Maintenant, monsieur le rapporteur, vous y allez fort : vous prétendez qu'il ne faut pas ignorer les intentions du législateur sous prétexte que l'opinion publique connaissait l'essentiel du texte. C'est vraiment énorme !

M. Robert-André Vivien. Très bien !

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

M. Alain Richard. Je n'inventerai pas un nouveau principe de droit, comme semble le craindre M. Clément, chaleureusement approuvé par M. Robert-André Vivien, mais je rappellerai simplement une pratique constante.

En matière économique et financière — et l'ancien président de la commission des finances qu'est M. Robert-André Vivien se souvient certainement de nombreux exemples d'application de cette règle — on considère toujours que la date d'effet d'un texte doit être celle à laquelle l'intention du Gouvernement a été rendue publique, c'est-à-dire la date de l'approbation du texte en conseil des ministres.

Il n'y a là aucune innovation de l'actuel Gouvernement, mais une pratique constante, notamment en matière fiscale.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Pour l'essentiel, je maintiens ce que j'ai dit tout à l'heure ; ma préférence à la « fin du mois de septembre » était peut-être inopportune, mais il est certain que la décision du conseil des ministres du 7 octobre était connue le jour même de tous.

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

M. Pascal Clément. M. Alain Richard a tout à fait raison de rappeler que cette règle s'applique en matière fiscale. Mais si le texte que nous examinons est un texte fiscal, soyez gentils : offrez-moi des cours du soir !

M. Jean Tiberi. Très bien !

M. le président. La parole est à M. Robert-André Vivien.

M. Robert-André Vivien. J'estime beaucoup la compétence de M. Alain Richard. Mais puisqu'il a fait allusion aux fonctions que j'ai exercées, il me permettra de lui répondre que c'est la date de promulgation qui, seule, importe. Si une loi de finances n'est pas promulguée, elle n'est pas valable.

M. Alain Richard. Ce n'est pas de cela qu'il est question !

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Ce n'est pas le problème !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 226, deuxième rectification.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements, n° 123, 227 et 392, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 123 présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Michel Suchod est ainsi rédigé :

« Rédiger ainsi le début de l'article 52 :

« Tout congé tel que défini par l'article 6 et notifié à compter du 7 octobre 1981, doit être fondé... » (Le reste sans changement.)

L'amendement n° 227 présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff est ainsi rédigé :

« Au début de l'article 52, substituer aux mots : « A compter du 7 octobre 1981 », les mots : « A compter de la promulgation de la présente loi, »

L'amendement n° 392 présenté par MM. Tiberi, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Emmanuel Aubert, Charles Foyer, Guichard,

Krieg, Lauriol, Messmer, Sauvaigo, Séguin et Toubon est ainsi rédigé :

« Dans l'article 52, substituer aux mots : « du 7 octobre 1981, », les mots : « de la publication de la présente loi. »

La parole est à M. Clément, pour soutenir l'amendement n° 227.

M. Pascal Clément. L'amendement n° 227 est un texte de repli. Je pense que les citoyens ont droit à la sécurité juridique.

M. le président. La parole est à M. Tiberi, pour soutenir l'amendement n° 392.

M. Jean Tiberi. L'esprit de cet amendement est le même que celui de M. Clément auquel je me rallie.

M. le président. Vous retirez donc l'amendement n° 392 au profit de l'amendement n° 227 de M. Clément ?

M. Jean Tiberi. Oui.

M. le président. L'amendement n° 392 est retiré.

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 123 et donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 327.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. MM. Clément et Tiberi sont de trop fins juristes et de trop fins politiques pour ne pas mesurer les conséquences de leur amendement qui, si j'ai bien compris, aurait pour conséquence de faire échapper à l'application de ce texte tous les congés qui interviendraient avant sa promulgation ou sa publication, c'est-à-dire tous ceux qui sont donnés durant la présente période. Dans vos contacts avec des personnes de votre circonscription ou des associations de locataires, mes chers collègues, vous êtes certainement saisis actuellement, comme moi, du problème des congés qui sont signifiés depuis la fin de l'année dernière, dans le simple but d'échapper à la loi. Conformément à la discussion qui vient de s'instaurer sur le point de départ de l'application du texte, ils ne seraient pas soumis à l'exigence de la motivation prévue par le présent projet de loi.

L'amendement n° 123, en revanche, précise le congé dans un sens qui ne va pas à l'encontre de l'esprit du texte.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Sur les amendements n° 392 et 227, le Gouvernement ne saurait être d'accord puisque leur adoption aboutirait à contourner les dispositions qu'il a prises afin d'éviter tout débordement que des esprits déliés pourraient être tentés d'utiliser abusivement. En revanche, l'amendement n° 123 peut être un commentaire pertinent du texte du Gouvernement.

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

M. Pascal Clément. Je voudrais faire observer à M. Bockel que considérant, pour ma part du moins, qu'il ne s'agit pas d'un texte fiscal où la rétroactivité est la règle, je trouve son raisonnement effarant. Selon lui, à partir du moment où le conseil des ministres a décidé de déposer sur le bureau de notre assemblée un projet de loi, la majorité est tenue de le voter « au canon », et le Sénat qui, que je sache, est un Sénat d'opposition, ne compte pour rien. Toute décision prise en conseil des ministres devrait avoir force de loi. Je ne sais pas si je suis un piètre juriste, mais j'ai la vanité du parlementaire de considérer que je suis encore utile. Que vous ayez d'ores et déjà renoncé à votre utilité, cela m'inquiète quelque peu, monsieur Bockel.

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

M. Alain Richard. Pour compléter les cours du soir qu'il me demandait tout à l'heure, je rappellerai à M. Clément que j'avais fait référence, parlant de la prise d'effet de textes antérieurement à leur promulgation, non seulement à des textes fiscaux, mais aussi à des textes économiques.

Nul n'ignore la réalité, monsieur Clément, dont vous omettez soigneusement de parler. A partir du moment où un tel texte est officiellement en discussion et où sont publiquement connues les intentions et du Gouvernement et de la majorité parlementaire qui — la vôtre en son temps, la nôtre actuellement — vote effectivement la loi, certaines personnes ne manquent pas

de s'organiser sur le plan économique pour échapper à ses conséquences. Chacun doit être convaincu de l'intérieur et hors de cet hémicycle que votre amendement vise purement et simplement à couvrir des agissements parfaitement abusifs qui feront échapper le plus grand nombre de locations possibles aux dispositions protectrices du présent projet de loi et que, ce faisant, vous en prenez la pleine responsabilité.

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

M. Jean Tiberi. Monsieur le ministre, excusez-moi de me répéter, mais nous nous situons de nouveau dans l'hypothèse d'abus. Dans ce sens, M. Alain Richard n'a pas tout à fait tort et il est vrai qu'il peut y avoir, malheureusement, des gens mal intentionnés pour profiter de telle ou telle situation marginale résultant d'un texte en cours de discussion.

Nous nous heurtons toujours au même problème, qui n'est pas simple à résoudre, je le reconnais : devons-nous légiférer en général — c'est le propre de la loi — c'est-à-dire pour toucher toutes les catégories, en ayant seulement à l'esprit telle ou telle catégorie ? C'est le problème que je soumets à votre réflexion sans prétendre, certes, le trancher aujourd'hui. Mais faut-il, pour régler quelques cas scandaleux — que nous dénonçons — jeter la suspicion générale ? C'est effectivement un peu gênant et je suis d'accord avec M. Clément.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. J'apprécie hautement le sens des nuances et l'honnêteté intellectuelle de M. Tiberi. Mais je crois que dans ce domaine il convient tout de même d'appeler un chat un chat. Je ne me suis peut-être pas exprimé assez clairement tout à l'heure, j'y reviens donc.

Depuis trois mois, je reçois toutes les semaines à ma permanence des gens qui viennent me soumettre leurs difficultés à la suite du congé qui leur a été signifié, précisément en cette période. Certes, monsieur Tiberi, les propriétaires ne sont pas tous malintentionnés, mais il n'en demeure pas moins qu'une grande partie d'entre eux sont certainement victimes de la formidable campagne d'intoxication et de déformation de la réalité de ce texte qui a été menée par certains depuis quelques semaines, voire depuis quelques mois.

M. Jean Natiez. Très bien !

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. C'est une réalité qui est au centre même du problème. Cet article est donc un élément essentiel du texte et M. Clément a eu raison d'en souligner l'importance.

C'est la raison pour laquelle nous tenons beaucoup à cette disposition car nous savons qu'à la suite de cette campagne d'intoxication délibérée, les abus seraient d'ores et déjà très nombreux dans ce domaine.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 123.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 227 devient sans objet.

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

Je mets aux voix l'article 52, modifié par l'amendement n° 123. (L'article 52, ainsi modifié, est adopté.)

M. Alain Richard. Je demande la parole, monsieur le président.

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

M. Alain Richard. Le groupe socialiste souhaiterait pouvoir se concerter quelques instants sur les articles restant en discussion et demande donc une suspension de séance d'un quart d'heure.

Toutefois, le Gouvernement ayant l'intention de demander une seconde délibération, peut-être pourrait-il annoncer dès maintenant sur quels articles elle portera afin que les deux suspensions puissent être confondues.

M. le président. Souhaitez-vous répondre à M. Alain Richard, monsieur le ministre ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. J'annonce, d'ores et déjà, que le Gouvernement demandera une seconde délibération sur les articles 5, 5 bis et 6.

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

M. Alain Richard. Dans ces conditions, monsieur le président, il serait bon que la séance soit suspendue durant trois quarts d'heure et l'examen du projet pourrait être mené à son terme à la fin de la séance de cet après-midi ?

M. le président. Voyez-vous un inconvénient à ce que nous examinions maintenant l'article 53 ?

M. Alain Richard. Non, monsieur le président.

Article 53.

M. le président. « Art. 53. — L'accord mentionné à l'article 34 sera applicable pour la première fois à la période allant du 7 avril 1982 au 31 décembre 1982.

« Si cet accord n'est pas intervenu au plus tard le 15 février 1982, les dispositions de l'article 37 seront applicables. »

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

M. Jean Tiberi. Les dispositions que prévoit le Gouvernement et celles que suggère la commission des lois pour l'application du texte en 1982 ne nous paraissent pas réalistes. Le projet ne sera examiné par le Sénat qu'en avril. La deuxième lecture n'interviendra au plus tôt qu'au début du mois de mai. Il est, dès lors, parfaitement déraisonnable de demander aux locataires et aux bailleurs de se concerter en vue d'une application anticipée soit avant le 15 février soit avant le 15 mars 1982. Le texte définitif ne sera pas connu à cette date.

C'est d'abord, nous semble-t-il, une erreur de donner une impression, fallacieuse j'en conviens, que la discussion devant le Parlement n'est pas importante et ne serait en fait qu'une simple péripétie. Ensuite, monsieur le ministre, si vous ne laissez pas aux locataires et aux propriétaires le temps nécessaire pour tenter de conclure un premier accord qui, par définition, sera le plus délicat à atteindre puisqu'il faudra partir de rien dans une discussion d'un genre nouveau, vous devrez nécessairement procéder par décret, comme le texte vous y autorise.

Cela ne nous paraît pas la meilleure façon d'ouvrir la voie démocratique pour la mise en application d'un texte auquel vous avez apporté un grand intérêt. Nous vous demandons donc d'être très attentif à cette question.

Ne nous précipitons pas. Puisque vous souhaitez la concertation et une bonne application du texte, monsieur le ministre, donnez-nous des apaisements sur ce point. (Applaudissements sur les bancs du rassemblement pour la République.)

M. le président. MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff ont présenté un amendement n° 228 ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 53. »

La parole est à M. Clément.

M. Pascal Clément. Notre amendement de suppression de l'article 53 est fondé sur les arguments que vient de développer M. Tiberi et je ne laisserai pas l'Assemblée en les répétant.

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

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

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Effectivement, le Gouvernement ne peut pas être d'accord sur le fond mais il acceptera de modifier une date parce que celle du 7 avril n'est plus adéquate.

M. Robert-André Vivien. Ne répondez-vous pas à M. Tiberi, monsieur le ministre ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je le ferai tout à l'heure.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 228.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 124 ainsi rédigé :

« I. — Au début du premier alinéa de l'article 53, substituer aux mots : « L'accord mentionné à l'article 34 sera applicable » les mots : « Les accords mentionnés à l'article 34 seront applicables ».

« II. — En conséquence, au début du second alinéa de cet article, substituer aux mots : « Si cet accord n'est pas intervenu » les mots : « Si ces accords ne sont pas intervenus ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. C'est un amendement de rédaction, car l'article 34 fait état « des accords » et non pas d'un accord.

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

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

Il convient également d'écrire : « Les accords mentionnés aux articles 34 et 34 bis... » et non plus : « Les accords mentionnés à l'article 34... ».

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 124 compte tenu de la rectification tendant à substituer aux mots : « à l'article 34 », les mots : « aux articles 34 et 34 bis ».

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

M. le président. Je suis saisi de trois amendements, n° 229, 125 et 230, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 229 présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff est ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 53, substituer aux mots : « du 7 avril 1982 », les mots : « de la date de publication au Journal officiel de la présente loi. »

L'amendement n° 125 présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Michel Suchod est ainsi rédigé :

« I. — Dans le premier alinéa de l'article 53, substituer à la date du : « 7 avril 1982 », la date du : « 1^{er} mai 1982 ».

« II. — En conséquence, dans le second alinéa de cet article, substituer à la date du : « 15 février 1982 », la date du : « 15 mars 1982 ».

L'amendement n° 230 présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff est ainsi rédigé :

« Dans le second alinéa de l'article 53, substituer à la date du : « 15 février 1982 », la date du : « 30 juin 1982 ».

La parole est à M. Clément, pour défendre les amendements n° 229 et 230.

M. Pascal Clément. Compte tenu du délai de discussion dans les deux assemblées, il nous paraît préférable de prévoir des dates relativement lointaines afin d'assurer la sécurité des relations juridiques entre les citoyens.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour donner l'avis de la commission sur les amendements n° 229 et n° 230 et pour soutenir l'amendement n° 125.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je suis sensible aux arguments qui tendent à modifier la date d'application de ce texte.

La commission avait proposé, en son temps, de repousser la date d'application de ces accords du 7 avril au 1^{er} mai, et leur date de conclusion du 15 février au 15 mars.

Au vu du débat qui vient de s'instaurer, je vous propose — peut-être un peu arbitrairement — d'adopter le 30 avril comme date limite de conclusion des accords — au lieu du 15 février — et de maintenir le 1^{er} mai comme première date d'application.

Il serait néanmoins intéressant de connaître l'opinion de M. le ministre sur le caractère réaliste de la date du 30 avril, voire du 1^{er} mai, ou s'il convient, selon lui, de la reculer.

M. le président. Ainsi, monsieur le rapporteur, vous corrigez l'amendement n° 125 en substituant aux mots : « 15 mars 1982 », les mots : « 30 avril 1982 ».

Quel est l'avis du Gouvernement sur les trois amendements, compte tenu de la rectification apportée par le rapporteur ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Nous sommes évidemment obligés de nous interroger sur les dates indiquées dans ce texte, comme l'avait fait d'ailleurs M. Tiberi. Pour la date du 1^{er} mai, je crois que nous devrions tenir ce délai puisque c'est par accord entre le Gouvernement et le Sénat que la date a été retenue.

M. Robert-André Vivien. C'est un aveu effroyable, monsieur le ministre.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Monsieur Vivien, je ne vous ai pas permis de m'interrompre.

M. Robert-André Vivien. Vous avouez à l'Assemblée que vous avez magouillé au Sénat ! (Protestations sur les bancs des socialistes.)

M. le président. Monsieur Vivien, je vous en prie !

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. C'était un débat sérieux jusqu'à maintenant !

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je demande qu'il soit noté que M. Vivien accuse le Sénat de « magouilles ».

M. Robert-André Vivien. Non, c'est vous-même que j'ai accusé. Vous avouez !

M. le président. Un peu de calme, mes chers collègues !

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Nous étions entre gens sérieux depuis quelques jours et je souhaiterais que nous le restions jusqu'au bout.

Je me permets de répéter ce qui a été dit publiquement. Si vous le voulez, vous consulterez le *Journal officiel* et vous y lirez les déclarations du rapporteur de la commission des lois, demandant le report au 1^{er} mai, estimant que, durant le mois d'avril, le Sénat serait en mesure de faire ces deux lectures. Telle sont ses déclarations. Ce n'est pas de la « magouille ».

M. Robert-André Vivien. C'est le Sénat qui l'a demandé !

M. le président. Monsieur Vivien, je vous en prie !

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je répète donc que le Sénat a estimé qu'au cours du mois d'avril, il serait en mesure d'assurer ces deux lectures et qu'il prenait l'engagement de faire en sorte que l'Assemblée puisse mener à bien les siennes. Tel est l'engagement du Sénat qui n'a rien d'une « magouille » ou d'une « combine » du Gouvernement avec le Sénat. Il s'agit de déclarations échangées publiquement, à la suite desquelles le Gouvernement avait accepté de modifier les dates.

Telle est très exactement la réalité. Dès lors, la date du 1^{er} mai, acceptée dans le texte de loi sur les loyers, peut bien être retenue dans le présent projet de loi.

Une deuxième question porte sur le point de savoir s'il est possible ou non d'utiliser ce texte pour favoriser les accords ?

Nous sommes bien convaincus que ces accords ne seront pas tous réalisés dans le courant de l'année. Dans ce cas, le Gouvernement recourra à l'arsenal qu'il s'est donné. Si entre-temps les associations ont fait suffisamment avancer les choses, nous suivrons avec plaisir leurs décisions.

M. le président. La parole est à M. Robert-André Vivien.

M. Robert-André Vivien. Monsieur le ministre, j'ai occupé votre charge pendant trois ans, quinze jours et dix-sept heures. Jamais depuis 1972 je ne suis intervenu dans un débat sur le logement.

Je connais votre bonne foi et je sais combien vous êtes soucieux d'apporter aux locataires et aux propriétaires une meilleure législation. Ce qui m'a choqué dans votre propos, monsieur le ministre, c'est de vous entendre affirmer que le Sénat tenait pour acquis que l'Assemblée s'arrangerait pour le suivre. Je comprends que dans cette enceinte, où vous disposez d'une majorité confortable qui se met au garde-à-vous quand la rue de Solferino lui en a donné l'ordre, vous ne connaissiez pas de problèmes...

M. Alain Richard. C'est un problème !

M. Robert-André Vivien. ... mais ce n'est pas convenable. M. Tiberi et M. Clément ont fait un travail considérable.

L'objet de mon interruption était de vous mettre en garde, monsieur le ministre : attention, vous êtes sur un terrain dangereux...

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. Mais qu'on lui retire la parole !

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Merci pour tout, monsieur Vivien ! (Sourires.)

M. Robert-André Vivien. Cette assemblée, l'Assemblée nationale, a la parole la première dans tous les textes. Que vous soyez assuré d'avoir votre majorité, c'est possible, mais que vous déclariez — et les services des comptes rendus ont pris note très attentivement de vos paroles : vous, l'Assemblée, vous faites ce que vous voulez, cela m'est complètement égal ; ce qui compte c'est que le Sénat prenne l'engagement,...

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Faites quelque chose, monsieur Tiberi !

M. Robert-André Vivien. ... ce n'est pas convenable, monsieur le ministre, je le répète.

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 voudrais ne pas perdre le calme que j'ai gardé depuis cinq jours. Le sérieux, c'est à M. Robert-André Vivien que je le demande, et instamment.

Mes propos ne constituent en rien une attaque, ou une insulte, ou quoi que ce soit d'hostile à cette Assemblée. D'ailleurs, aucun de ses membres ne l'a ressenti comme tel. J'ai simplement rappelé, et je le répète, que le Sénat a longuement examiné la question des délais, que le rapporteur de sa commission des lois, qui n'est pas un membre de la majorité gouvernementale, n'a pas dit qu'il voterait pour le texte et que le Sénat le ferait. Je puis même vous informer qu'à un moment donné — si vous voulez tout savoir...

M. Robert-André Vivien. Oui, monsieur le ministre !

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. ... le Gouvernement avait envisagé que la Haute Assemblée soit saisie de ce texte, et que celle-ci lui a répondu que si nous lui laissions le temps de l'étude, elle l'aborderait dès le premier jour de la session d'avril.

C'est tout. Cela n'a rien d'offensant pour qui que ce soit. C'est au contraire le témoignage d'une bonne volonté réciproque, non pas quant au fond — je me garderai bien de préjuger la décision de ceux dont j'ai été le collègue pendant sept ans — mais sur la forme : j'ai confiance en la parole des sénateurs sur la date à laquelle ils vont examiner le texte. C'est uniquement sur ce point que portait mon propos.

Quelles que soient les conclusions des assemblées, la question sera traitée dans les temps. C'est tout ce que je voulais signifier. Il n'y a donc pas lieu à incident.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Très bien !

M. Robert-André Vivien. Merci, monsieur le ministre.

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

M. Pascal Clément. Sans vouloir poursuivre l'incident, j'observe — et ce propos s'adresse davantage à la présidence qu'à M. le ministre — que le Sénat, lui, a la chance de pouvoir dire « non » au Gouvernement en ce qui concerne l'ordre du jour.

Au cours de cette session extraordinaire, le débat sur la loi Quilliot a été ici découpé en tranches comme un salami : voilà quinze jours, il a été repris, dix jours après, interrompu, continué encore trois jours après. Vendredi et lundi derniers, la discussion a été à peu près cohérente, mais elle touche à son terme.

Il est tout à fait regrettable que le Sénat, lui, ait droit à des débats qui se poursuivent à peu près normalement, que le Gouvernement l'écoute, alors que nous prenons à l'Assemblée

cette habitude déplorable de débats « en pointillé » parce que, malheureusement, la majorité parlementaire subit les assauts du Gouvernement quant à ses exigences sur l'ordre du jour.

Que j'envie la Haute Assemblée !

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. Ce sera pour la prochaine fois !

M. Daniel Le Meur. M. Clément est amnésique.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 229.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Vérification faite, je ne puis, monsieur le rapporteur, accueillir votre suggestion de considérer comme corrigé l'amendement n° 125. J'estime donc que vous m'avez saisi à titre personnel d'un sous-amendement qui tend à remplacer *in fine*, dans l'amendement n° 125, les mots : « 15 mars 1982 » par les mots : « 30 avril 1982 ».

Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 125, modifié par le sous-amendement adopté.
(L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 230 tombe.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et **MM. Michel Suchod et Tiberi** ont présenté un amendement n° 126 ainsi rédigé :

« Dans le second alinéa de l'article 53, substituer à la référence : « 37 » la référence : « 36 ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement vise à rectifier une référence erronée.

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° 126.

M. Pascal Clément. Je suis favorable à cet amendement.

M. Robert-André Vivien. Le groupe socialiste aussi, sans doute !
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je constate que le vote a été acquis à l'unanimité.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 53, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 53, ainsi modifié, est adopté.)

Suspension et reprise de la séance.

M. le président. La séance est suspendue.

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

M. le président. La séance est reprise.

Article 54.

M. le président. Je donne lecture de l'article 54 :

TITRE X

Dispositions diverses.

« Art. 54. — 1° Ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et ne faisant pas l'objet de conventions en application de l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation les dispositions des articles 5, 6, 38, 40 et 49.

« 2° Ne sont pas applicables aux logements régis par le chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 les dispositions des articles 3, 4, 5, 6, 7, 8, 13, 16, 38, le titre IV, l'article 40 pour ce qui concerne les locaux occupés, l'article 41, les titres VIII et IX.

« L'article 14 est applicable auxdits logements nonobstant toutes dispositions contraires.

« 3° Ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation les dispositions des articles 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 38, le titre V, l'article 49.

« Toutefois, les dispositions des articles 34, 35 et 36 ne sont pas applicables au nouveau loyer des logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 (3° et 4°) dudit code.

« 4° Ne sont pas applicables aux logements dont les conditions sont réglementées en contrepartie de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique les dispositions des articles 4, 38 et 40. »

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

Mme Hélène Missoffe. Monsieur le président, monsieur le ministre, il s'agit d'un article important puisqu'il traite de l'application de la loi aux organismes H. L. M.

Or il me semble que le Gouvernement fait preuve d'une irrésolution significative dans l'application de cette loi à ces organismes. Dans une première version du projet, ces organismes échappaient à la plupart des dispositions. Dans sa version actuelle, cinq d'entre elles seulement ne les concernent plus.

Je ne retiendrai pas l'attention de l'Assemblée sur ces allers et retours s'ils ne me paraissent pas illustrer avec éclat deux ambiguïtés fondamentales de la loi :

En premier lieu, depuis plus de trente ans, et chaque année de façon croissante, le secteur H. L. M. est un secteur privilégié d'économie administrée : les avantages accordés par l'Etat aux organismes dans l'intérêt des usagers sont considérables et le contrôle du bon usage de ces facilités est rigoureux.

On comprend donc bien que ce secteur, à juste titre avantagé, dispose de moyens sans commune mesure avec ceux de l'économie immobilière privée qui ne peut quant à elle, compter que sur elle-même. Il y a donc déséquilibre entre les situations et donc en ce qui concerne les exigences possibles.

En second lieu, ce déséquilibre est accru dès lors que les organismes H. L. M. ont effectivement fait, globalement, un bon usage des facilités accordées — les associations de locataires, unanimes, viennent encore de le reconnaître. Statut du locataire, reconnaissance des associations, recherche d'accords collectifs, autant de sujets qui sont traités de manière généralement exemplaire par ces organismes : le rééquilibrage entre bailleurs et locataires, voulu par la loi, est, de longue date, recherché par ceux-ci et, disons-le, très souvent atteint.

Ainsi, monsieur le ministre, rapprocher les bailleurs privés des H. L. M., ce serait condamner économiquement les premiers. Mais aligner les H. L. M. sur les bailleurs privés, ce serait, en fait, sanctionner une régression.

De là vient votre irrésolution. De là aussi naissent les craintes que peut soulever la loi dans son ensemble. L'article 54 intervient comme une sorte de révélateur sur ce problème de fond : trop ou trop peu l'engagement des finances publiques constitue d'ailleurs le fond du tableau.

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 616 ainsi rédigé :

« I. — Dans le 1° de l'article 54, substituer aux mots : « des articles 5, 6, 38, 40 et 49 », les mots : « des articles 4, 5, 6 à 6 quater, 7, 8, 13, alinéa 1, 14, 34, 38, 40, 45, 46, 47, 49, 51, 52 et 55 ».

« II. — Dans le 2° :

a) Substituer aux mots : « des articles 3, 4, 5, 6, 7, 8, 13, 16, 38, le titre IV, l'article 40 pour ce qui concerne les locaux occupés, l'article 41, les titres VIII et IX », les mots : « des articles 3, 4, 5, 6 à 6 quater, 7, 8, 13, alinéa 1, 14, 16, le titre IV, l'article 40 pour ce qui concerne les locaux occupés, les articles 41, 45, 46, 47 et 49 et le titre IX ».

b) Supprimer le deuxième alinéa.

III. — Dans le 3° :

a) Substituer aux mots : « des articles 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 38, le titre IV, l'article 49 », les mots : « des articles 4, 5, 6 à 6 quater, 7, 8, 13, alinéa 1, 38, 40, 45, 46, 47, 49, 51, 52 et 55 ».

b) Compléter le premier alinéa par la nouvelle phrase suivante :

« L'article 14 est applicable aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 353-15 ou de l'article L. 351-2 (2^e et 3^e) en ce qui concerne les logements réglementés en contrepartie de primes ou de prêts du Crédit foncier de France ou de la caisse centrale de coopération économique. »

« IV. — Dans le 4^e :

Substituer aux mots : « des articles 4, 38 et 40 », les mots : « des articles 4, 14, 34 bis, 40 et 55 ».

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'un amendement de clarification qui a pour objet de tenir compte des votes précédemment intervenus et qui ont modifié le texte initial du Gouvernement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 616, dont l'adoption aurait pour effet de faire tomber plusieurs — pour ne pas dire la quasi-totalité — des amendements de la commission ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Vous avez raison, monsieur le président. Les précisions que nous voulons introduire dans le texte sont effectivement contenues dans l'amendement du Gouvernement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 616. (L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 127 de la commission des lois n'a plus d'objet.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et M. Sapin ont présenté un amendement n° 128 ainsi rédigé :

« Après le premier alinéa (1^{er}) de l'article 54, insérer le nouvel alinéa suivant :

« L'article 7, alinéa 2, est applicable à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution dudit logement. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement tend à introduire une précision, s'agissant du transfert d'un contrat de location portant sur un logement H. L. M. Il garde son intérêt.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 128. (L'amendement est adopté.)

M. le président. Quant à eux, les amendements n° 129 de la commission des lois, 476 de Mme Horvath et 130 de la commission des lois deviennent sans objet.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 54, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 54, ainsi modifié, est adopté.)

Article 55.

M. le président. « Art. 55. — Les articles 3 *quinquies*, 3 *series* et 3 *septies* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ainsi que l'article 3 *quater* en ce qui concerne les locaux à usage mixte professionnel et d'habitation sont abrogés. Cette abrogation ne porte pas atteinte aux contrats en cours à la date de publication de la présente loi. A l'expiration de ces contrats, les locations de ces logements sont régies par la présente loi et notamment son article 4.

« Les locations de locaux vacants qui répondent aux normes relatives à la salubrité, à la sécurité et à l'équipement définies par le décret prévu à l'article 40, sont soumises aux dispositions de la présente loi. Toutefois, le prix initial de celles qui étaient

préalablement régies par le chapitre III de la loi du 1^{er} septembre 1948 n'est pas soumis aux dispositions des articles 34, 35 et 36. Un décret fixe le plafond des majorations qui leur seront applicables.

« A compter de la même date, les locations de locaux vacants ne répondant pas auxdites normes cessent d'être soumises aux dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948 lorsque le bailleur conclut un contrat d'amélioration avec l'Etat dans les conditions de l'article 40 de la présente loi.

« A compter de la publication de la présente loi, l'article 3 *ter* de la loi du 1^{er} septembre 1948 est abrogé. Cette abrogation ne porte pas atteinte aux contrats en cours. Lorsqu'un locataire ou un occupant de bonne foi se voit contester son droit au maintien dans les lieux dans les conditions prévues à l'article 10, à l'exception du 4^e de la loi du 1^{er} septembre 1948, il peut exiger du bailleur la conclusion d'un contrat de location conforme aux dispositions du titre II de la présente loi ; le loyer est régi, pour sa fixation initiale, sa révision et ses renouvellements successifs, par le titre III de la présente loi. Au départ du locataire, le local reste soumis aux dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948, sauf s'il répond aux normes de salubrité, sécurité, équipement définies par le décret en Conseil d'Etat mentionné à l'article 40.

« Les dispositions du présent article ne prennent effet qu'à compter de la publication du décret prévu à l'article 40. »

Le Gouvernement a présenté un amendement n° 522 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 55 :

« Les articles 3 *bis*, 3 *ter*, 3 *quinquies*, 3 *series* et 3 *septies* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ainsi que l'article 3 *quater* en ce qui concerne les locaux à usage mixte professionnel et d'habitation sont abrogés. Cette abrogation ne porte pas atteinte aux contrats en cours conclus en application desdits articles à la date de publication de la présente loi. Toutefois, les dispositions de l'article 36 *bis* leur sont applicables. A l'expiration de ce contrat, les locaux sont régis par la présente loi. »

Sur cet amendement, MM. Le Meur, Jans, Combasteil, Mme Horvath et les membres du groupe communiste ont présenté un sous-amendement n° 585 ainsi rédigé :

« A la fin de la dernière phrase de l'amendement n° 522, après les mots : « présente loi », insérer les mots : « à l'exception des locaux relevant de l'article 3 *ter* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, à moins que ces locaux ne répondent aux normes fixées en application du premier alinéa de l'article 40 de la présente loi. »

La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement, pour défendre l'amendement n° 522.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement propose une nouvelle rédaction de l'article 55 dans un but de clarification.

L'amendement n° 522 doit être rapproché de deux autres amendements que le Gouvernement a également déposés, n° 523 et 524. Il pose le principe de l'abrogation de certaines dispositions de la loi de 1948 et tend à harmoniser le régime juridique des contrats concernés avec la présente loi.

M. le président. La parole est à M. Combasteil pour défendre le sous-amendement n° 585.

M. Jean Combasteil. Nous approuvons la suppression des articles 3 *bis* à 3 *septies* de la loi du 1^{er} septembre 1948, sauf celle de l'article 3 *ter*. Cet article mériterait, à notre avis, un sort différent.

En effet, l'article 3 *ter* s'applique à des logements qui ne sont pas nécessairement dotés du minimum de confort sanitaire et qui ne possèdent donc pas toujours une salle d'eau et, surtout, des w.-c. En le supprimant, nous faisons entrer ces logements dans le champ d'application de la loi de 1948. A l'expiration du contrat, ce serait bien évidemment la loi dont nous discutons qui s'appliquerait.

Concrètement, l'article 3 *ter* de la loi de 1948 a déjà permis de nombreuses fraudes : un nouveau locataire se voit offrir de signer deux textes différents — le premier est un contrat de location conforme à la loi de 1948 et daté, par exemple, du 1^{er} janvier 1982 ; le second est un bail de six ans daté du 1^{er} juillet 1980, car il faut que le locataire soit en place depuis

six mois pour que l'article 3^{ter} s'applique. Ainsi, sans procéder à des réparations, le propriétaire tourne la loi et impose à son locataire un loyer libre. Cette pratique me paraît entérinée si notre sous-amendement n'était pas adopté.

Il s'agit d'une affaire assez sérieuse et toutes les organisations de locataires ont eu l'occasion de combattre de tels agissements dans le passé.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 522 et sur le sous-amendement n° 585.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission des lois n'a examiné ni l'amendement ni le sous-amendement, monsieur le président.

Je souhaiterais, si vous en étiez d'accord, que M. le rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges s'exprime à leur sujet.

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

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis. Si le sous-amendement n° 585 tend à proposer une protection complémentaire de celles qui sont prévues à l'amendement n° 522, l'un et l'autre posent en fait la même question, à savoir celle de la remise de locaux sur le marché libre, alors que le texte initial prévoyait la possibilité d'un contrôle de l'évolution des loyers par décret.

La nouvelle rédaction proposée pour l'article 55 permettrait en effet l'apparition sur le marché libre de logements situés dans les centres-villes et dont la mise en conformité aux normes risquerait d'empêcher les locataires disposant de revenus modestes d'y demeurer.

Telle est l'inquiétude dont nous faisons part à M. le ministre.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur le sous-amendement n° 585 ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Il me semble que l'amendement n° 524 que le Gouvernement a déposé après l'article 55 donne satisfaction à M. Combasteil.

Effectivement, l'article 3^{ter} de la loi de 1948 permet au propriétaire, dont le locataire ne remplit plus les conditions nécessaires pour bénéficier du droit au maintien dans les lieux, notamment en cas d'insuffisance d'occupation, d'échapper à la taxation des loyers en concluant avec ce même locataire un contrat de six ans prévoyant un loyer libre, même si le local ne répond pas aux normes minimales. Il est vrai que des propriétaires indélicats ont utilisé cet article pour louer contre un loyer libre des locaux vétustes mais vacants. Ils y faisaient entrer de nouveaux locataires pour leur faire ensuite signer un contrat de location, respectant ainsi cet article 3^{ter} dont la rédaction est relativement imprécise.

L'amendement n° 524 a justement pour objet de bien préciser qu'à l'issue du contrat de location le local retombe sous le coup de la loi de 1948 s'il ne répond pas aux normes. Je crois donc qu'il donne satisfaction à votre commission, monsieur le rapporteur pour avis.

M. le président. Le sous-amendement n° 585 est-il maintenu ?

M. Jean Combasteil. Je le retire, monsieur le président.

M. le président. Le sous-amendement n° 585 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 522.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 55 et les amendements n° 393 et 394 de M. Tiberi et 477 de Mme Ilorvath deviennent sans objet.

Après l'article 55.

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 523 ainsi rédigé :

« Après l'article 55, insérer le nouvel article suivant :

« Les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 cessent d'être applicables aux locaux vacants qui,

sans faire l'objet de la procédure prévue à l'article 40, répondent aux normes fixées en application du premier alinéa dudit article. Ces locaux sont régis par les dispositions de la présente loi et font l'objet d'un contrat de location d'une durée de six ans.

« Toutefois, pendant cette période de six ans, les dispositions des articles 6^{bis} et 6^{ter}, deuxième alinéa, ne sont pas applicables et le prix initial de ces nouvelles locations n'est pas soumis aux dispositions du titre IV. »

Sur cet amendement, je suis saisi de deux sous-amendements, n° 617 et 618.

Le sous-amendement n° 617, présenté par M. Tiberi, est ainsi rédigé :

« I. — A la fin du premier alinéa de l'amendement n° 523, après les mots : « présente loi », insérer les mots : « à l'exception de celles des articles 34 à 36 en ce qui concerne la fixation du prix initial ».

« II. — Supprimer le deuxième alinéa de cet article. »

Le sous-amendement n° 618, présenté par MM. Tiberi, Robert Galley, Mme Missoffe, MM. Lancien, Emmanuel Aubert, Charles, Foyer, Guichard, Krieg, Lauriol, Messmer, Sauvaigo, Séguin et Toubon, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le deuxième alinéa de l'amendement n° 523 :

« Des décrets fixeront le plafond des majorations qui pourront être applicables aux loyers prévus par la loi du 1^{er} septembre 1948, pour fixer le prix initial du nouveau bail qui devra tenir compte des prix pratiqués dans des locaux comparables situés dans un même secteur géographique. »

La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement, pour soutenir l'amendement n° 523.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Cet amendement a précisément pour objet de régler les conditions de location et la fixation des nouveaux loyers pour des locaux vacants antérieurement soumis à la loi de 1948 et répondant à des normes minimales d'habitabilité fixées par décret.

M. le président. La parole est à Mme Missoffe, pour soutenir les sous-amendements n° 617 et 618.

M. Hélène Missoffe. Le sous-amendement n° 617 tend à exclure du champ d'application des dispositions prévues à l'amendement n° 523 les logements visés par des accords de modération.

M. le président. Et le sous-amendement n° 618 est, me semble-t-il, un sous-amendement de repli.

Mme Hélène Missoffe. C'est exact, monsieur le président.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 523 et sur les sous-amendements n° 617 et 618 ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission est favorable à l'adoption de l'amendement n° 523 et défavorable aux deux sous-amendements qui vont à l'encontre de la logique de cet amendement présenté par le Gouvernement.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est défavorable au sous-amendement n° 617 et s'en remet à la sagesse de l'Assemblée pour le sous-amendement n° 618.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 617.
(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 618.
(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 523, modifié par le sous-amendement n° 618.

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

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 524 ainsi rédigé :

« Après l'article 55, insérer le nouvel article suivant :

« Les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 cessent d'être applicables aux locaux occupés par un locataire ou un occupant de bonne foi qui se voit contester son droit au maintien dans les lieux dans les conditions prévues à l'article 10, à l'exception du 4^e, de la loi du 1^{er} septembre 1948. Toutefois, il peut exiger du bailleur la conclusion d'un contrat de location d'une durée de six ans. Pendant cette période de six ans les dispositions des articles 6 bis et 6 ter deuxième alinéa ne sont pas applicables.

« A l'expiration de ce contrat de location, ou au départ du locataire, le local est à nouveau régi par les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948.

« Toutefois, s'il répond aux normes fixées en application du 1^{er} alinéa de l'article 40, la fixation du loyer lors du renouvellement du contrat ou lors de la conclusion d'un nouveau contrat, n'est pas soumise au titre IV. »

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Cet amendement, qui concerne la libération des prix des nouvelles locations, règle le cas particulier des occupants de bonne foi et des locataires susceptibles de se voir contester le droit au maintien pour insuffisance d'occupation principale.

Le texte est plus précis que l'article 3^{ter} de la loi de 1948, protège mieux les locaux et vise à mettre fin à certains abus que j'ai évoqués et qui ont été dénoncés par plusieurs députés.

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

M. Jean-Marie Bockel. D'accord !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 524. (L'amendement est adopté.)

Article 56.

M. le président. « Art 56. — Tout ensemble immobilier de plus de cinquante logements achevé postérieurement à la publication de la présente loi, doit comporter des locaux collectifs résidentiels à l'usage des résidents.

« Toute association de locataires peut accéder, à sa demande, à ces locaux.

Vu décret en Conseil d'Etat règle les conditions d'application du présent article. »

Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 131 et 231.

L'amendement n° 131 est présenté par M. Jean-Marie Bockel, rapporteur et MM. Michel Suchod et Clément ; l'amendement n° 231 est présenté par MM. Clément, Charles Millon, Michel d'Ornano et Claude Wolff.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 56. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 131.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. C'est la conséquence de l'adoption de l'amendement n° 80, après l'article 32.

M. le président. La parole est à M. Clément, pour soutenir l'amendement n° 231.

M. Pascal Clément. Mon amendement tend, lui aussi, à supprimer cet article, mais parce qu'il me semble meilleur, en la matière, d'agir par voie réglementaire. En effet, un décret peut prévoir la construction de locaux réservés aux associations et distinguer entre un immeuble appartenant à un seul propriétaire et un immeuble en copropriété.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n° 131 et 231 ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement accepte la suppression de l'article 56 puisque l'obligation qu'il instituait a été intégrée à l'article 32 bis nouveau.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Effectivement.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n° 131 et 231.

(Ces amendements sont adoptés.)

M. le président. En conséquence, l'article 56 est supprimé, et l'amendement n° 411 de M. Clément n'a plus d'objet.

Après l'article 56.

M. le président. M. Forni et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement n° 525 ainsi rédigé :

« Après l'article 56, insérer le nouvel article suivant :

« L'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 modifiée est ainsi modifié :

« I. — Le premier alinéa du I est remplacé par les dispositions suivantes :

« Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs locaux d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, consécutive à la division initiale ou subséquente de tout ou partie d'un immeuble par lots, le bailleur doit, à peine de nullité, faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chacun des locataires ou occupants de bonne foi l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe. Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire.

« L'offre est valable pour une durée d'un mois à compter de sa réception. Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, lors de sa réponse il exprime l'intention de recourir à un emprunt, son acceptation est subordonnée à l'obtention du prêt, et en ce cas, le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

« Passés ces délais de réalisation, son acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit. »

« II. — Au dernier alinéa le terme « trois alinéas » est remplacé par « cinq alinéas ».

« III. — Au premier alinéa du II, les termes « de l'appartement » sont remplacés par les termes « du local d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel. »

« IV. — Le III est rédigé comme suit :

« Le présent article s'applique aux ventes de parts ou actions des sociétés dont l'objet est la division d'un immeuble par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à temps complet.

« Il ne s'applique pas aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

« Il ne s'applique pas aux ventes portant sur un bâtiment entier ou sur l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel dudit bâtiment. »

La parole est à M. Bockel.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement, qui modifie l'article 10 de la loi de 1975, tend à préciser les conditions dans lesquelles devra jouer le droit de préemption des locataires dans le cas où il y a division de tout ou partie d'un immeuble par lots à certaines conditions qui ressortent de la lecture même de cet amendement et sur lesquelles je suis prêt à revenir.

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

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

M. le président. M. Bockel a parlé, mais quel est l'avis du rapporteur ? (Sourires.)

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il est favorable. (Sourires.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 525.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Forni et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement n° 526 ainsi rédigé :

« Après l'article 56, insérer le nouvel article suivant :

« Les dispositions de la loi n° 80-1 du 4 janvier 1980 et celles de l'article 57 de la présente loi ne portent pas atteinte à la validité des ventes antérieurement conclues. »

La parole est à M. Bockel, pour soutenir l'amendement... et pour donner l'avis de la commission.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement est la conséquence du précédent puisqu'il tend à éviter les difficultés qui pourraient naître du caractère interprétatif de la loi de 1980.

La commission accepte cet amendement.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 526.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement n° 479 ainsi rédigé :

« Après l'article 56, insérer le nouvel article suivant :

« La seconde phrase de l'article 8 de la loi n° 79-17 du 3 janvier 1979 portant diverses dispositions relatives aux loyers et aux sociétés immobilières conventionnées et modifiant le code de la construction et de l'habitation est supprimée. »

La parole est à M. Combasteil.

M. Jean Combasteil. Par cet amendement, nous proposons de supprimer une disposition de la loi du 3 janvier 1979 qui octroyait aux sociétés immobilières d'investissement une garantie contre les conséquences de mesures législatives ou réglementaires qui les priveraient du droit de percevoir l'intégralité des loyers.

Nous le retirons mais nous espérons que le Gouvernement négociera avec ces sociétés pour que disparaissent les avantages injustifiés dont elles bénéficient.

M. le président. L'amendement n° 479 est retiré.

Mme Frachon, M. Alain Richard et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement n° 508 ainsi rédigé :

« Après l'article 56, insérer le nouvel article suivant :

« Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public. »

Cet amendement semble être satisfait par l'article 2. Le maintenez-vous, Mme le rapporteur pour avis ?

Mme Martine Frachon, rapporteur pour avis. Non, je le retire.

M. le président. L'amendement n° 508 est retiré.

Mme Horvath, MM. Jacques Brunhes, Jans, Le Meur et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement n° 478 ainsi rédigé :

« Après l'article 56, insérer le nouvel article suivant :

« Les dispositions des titres I^{er}, II, IV, V, VI, VII, VIII,

IX, X de la présente loi sont d'ordre public. »

Il me semble que cet amendement n'a plus d'objet.

M. Jean Combasteil. Effectivement, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 478 est retiré.

Nous avons terminé l'examen des articles. Nous en arrivons à la seconde délibération annoncée tout à l'heure par le Gouvernement. Il lui appartient d'en préciser la portée.

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je demande que cette seconde délibération porte sur l'article 5. Il y a eu une certaine confusion et les trois derniers alinéas de cet article, qui concernent le droit de reprise, font double emploi avec l'article 6 bis nouveau.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission souhaite que la deuxième délibération porte également sur l'article 6.

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

M. Pascal Clément. A ma connaissance, la commission ne s'est pas réunie. Je vois mal comment elle pourrait demander quelque chose.

M. le président. M. le rapporteur a parlé sous sa propre responsabilité.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je demande, à titre personnel, une deuxième délibération sur l'article 6.

M. le président. C'est différent. Le Gouvernement se rallie-t-il à cette proposition ?

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

M. le président. Voilà qui est réglé sur le plan réglementaire.

Seconde délibération du projet de loi.

M. le président. En application de l'article 101 du règlement, le Gouvernement demande donc qu'il soit procédé à une seconde délibération des articles 5 et 6 du projet de loi.

La seconde délibération est de droit.

La commission est-elle prête à rapporter immédiatement ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Oui, monsieur le président.

M. le président. Je rappelle qu'en application de l'article 101 du règlement, le rejet des nouvelles propositions de la commission ou du Gouvernement et des amendements vaut confirmation de la décision prise en première délibération.

Article 5.

M. le président. L'Assemblée a adopté, en première délibération, l'article 5 suivant :

« Lorsque le contrat de location est conclu pour une durée de six ans, le locataire peut donner congé à tout moment dans les conditions prévues à l'article 8 pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé.

« Le bailleur personne physique peut, au terme de chaque période d'une année, résilier le contrat en vue d'habiter lui-même le logement ou le faire habiter par son conjoint, ses descendants et ascendants ou par ceux de son conjoint. Le même droit peut être exercé par le conjoint survivant. Les dispositions du présent alinéa peuvent être invoquées, en ce qui concerne le local dont il est attributaire, par le propriétaire qui a la qualité de membre d'une société ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés, en propriété ou en jouissance.

« En cas de circonstances économiques ou familiales graves, le bailleur personne physique peut, au terme de la première période triennale, résilier le contrat de location en vue de la vente du logement dans les conditions définies à l'article 6 bis.

« Toute résiliation intervenant pour les motifs susvisés s'effectue dans les conditions de congé prévues à l'article 8 sous peine de nullité. »

Le Gouvernement a présenté un amendement n° 1 ainsi rédigé :

« Supprimer les trois derniers alinéas de l'article 5. »

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Ainsi que je l'ai dit tout à l'heure, nous proposons de supprimer les trois derniers alinéas de l'article 5 qui font double emploi avec les dispositions de l'article 6 bis nouveau.

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° 1.
(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 5, modifié par l'amendement n° 1.
(L'article 5, ainsi modifié, est adopté.)

Article 6.

M. le président. L'Assemblée a adopté, en première délibération, l'article 6 suivant :

« A l'expiration de la durée du contrat, celui-ci se renouvelle par tacite reconduction, sauf notification par l'une des parties de son intention de ne pas renouveler le contrat, délivrée dans les conditions de l'article 8. Les parties peuvent toutefois décider d'un commun accord de modifier la durée et le régime de leur contrat dans les conditions prévues par la présente loi.

« La décision du bailleur de ne pas renouveler le contrat de location doit être fondée soit sur la décision de vendre le logement dans les conditions définies à l'article 6 bis, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire des obligations lui incombant en application de l'article 9.

« Le congé doit être motivé. »

Le Gouvernement a présenté un amendement n° 2 ainsi rédigé :

« Compléter l'article 6 par le nouvel alinéa suivant :

« Pendant chaque période de renouvellement, le locataire peut donner congé à tout moment dans les conditions prévues à l'article 8 pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé. »

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Pour les mêmes raisons que celles que je viens d'exposer, le Gouvernement vous propose de compléter l'article 6 par un nouvel alinéa.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il était en effet utile de prévoir le cas de dénonciation du bail par le locataire durant les périodes de renouvellement du contrat.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 2.
(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 6, complété par l'amendement n° 2.
(L'article 6, ainsi complété, est adopté.)

Vote sur l'ensemble.

M. le président. Dans les explications de vote, la parole est à M. Le Meur.

M. Daniel Le Meur. Nous voici donc au terme d'un débat sur un projet de loi qui, s'il est voté, engagera de façon significative et pour longtemps l'avenir des rapports entre les bailleurs et les locataires.

Assurément, ce projet de loi est une bonne chose tant pour les locataires et leurs associations que pour l'immense majorité des propriétaires bailleurs pour qui la location n'est pas un acte spéculatif. Nous saluons donc ce texte comme étant le couronnement de nombreuses années de luttes des locataires en vue d'un rééquilibrage de leurs rapports avec les propriétaires.

Le Gouvernement de la gauche, conformément aux orientations du président de la République et de la majorité, se devait de proposer un texte novateur. C'est chose faite. Nous nous en félicitons.

Quel bilan pouvons-nous tirer de plusieurs dizaines d'heures de débat ? De nombreux aspects positifs, ne serait-ce que l'existence de la loi elle-même et son caractère d'ordre public. D'autre part, nous pouvons espérer que les loyers échapperont aux fluctuations spéculatives. Nous restons cependant persuadés que le problème de fond subsiste en raison de l'absence de mesures propres à agir sur le niveau même des loyers.

Le septennat giscardien s'est traduit par une flambée des loyers, en particulier dans le secteur libre. Aujourd'hui il nous semble que le problème essentiel est celui des loyers surévalués du fait de la spéculation, du fait d'opérations de rénovation en centre-ville qui ont chassé les couches modestes de la population — par exemple les personnes âgées — vers des périphéries de plus en plus lointaines. Les loyers ont ainsi subi des hausses de 100, 200 voire 500 p. 100 et atteignent les niveaux prohibitifs dont mon amie Adrienne Horvath parlait lors de la discussion générale.

Nous sommes, pour notre part, résolument du côté de ces locataires aux loyers surévalués et qui n'en peuvent plus payer. A cet égard, nous nous félicitons des avancées importantes qui ont été réalisées en matière d'expulsion et de saisies-gagères. Maintenant, il s'agit de mettre en chantier le plus rapidement possible le projet de loi ultérieur car des milliers d'expulsions — dues notamment à la crise économique — ont lieu tous les ans. Les gouvernements précédents, en laissant perpétuer de telles pratiques, se sont déconsidérés. Pour leur part, les communistes ont mené depuis toujours le combat contre les saisies-expulsions et font aujourd'hui des suggestions dont l'essentiel figure dans notre proposition de loi n° 298.

Un autre aspect essentiel de ce projet de loi a trait à la conclusion des contrats de location. Nous regrettons les dispositions adoptées par l'Assemblée qui sont en retrait par rapport au texte initial, en matière de durée des baux par exemple.

Si le droit de reprise du logement par le propriétaire qui veut l'occuper lui-même nous a semblé légitime — sauf quand le locataire est une personne âgée — la possibilité de jeter à la rue un locataire lorsque le propriétaire désire vendre le logement à meilleur prix, c'est-à-dire en fait réaliser une opération de spéculation, nous semble beaucoup plus contestable. Il s'agit, à notre avis, d'un aspect négatif des dispositions adoptées par nos collègues de la majorité. Nous regrettons une telle mesure qui contribuera, d'une part, à réduire le droit à l'habitat proclamé à l'article 1^{er}, et, d'autre part, à encourager certaines pratiques inflationnistes que nous devons combattre.

La mise en place de structures permettant la recherche d'accords collectifs entre propriétaires et locataires à tous les niveaux, depuis un immeuble jusqu'au plan national, constitue un autre aspect positif du projet de loi. Une des conséquences les plus importantes en est la reconnaissance en grand du fait associatif pour les locataires et leurs organisations.

Deux remarques découlent de la situation nouvelle ainsi créée. Premièrement, il faut à présent que ces droits nouveaux soient suivis de moyens permettant leur exercice. Moyens financiers, moyens juridiques, moyens militants.

Secondement, il faut s'orienter vers la mise en place d'une véritable « prud'homme » locative qui aurait pour effet de permettre un règlement plus souple et plus rapide des conflits. Nous pensons que la commission départementale, créée par le projet, aurait pu constituer une étape intéressante vers cet objectif.

Un mot encore, avant d'en terminer, sur les questions relatives à l'amélioration des logements. Il s'agit d'un aspect du projet de loi qui nous préoccupe sérieusement et au sujet duquel nous souhaitons que la réflexion se poursuive et débouche, au cours des navettes successives, sur des solutions plus acceptables pour les locataires et leurs associations. Car enfin, comment ces derniers pourraient-ils se satisfaire de dispositions qui les mettront devant le fait accompli en matière d'amélioration des logements ?

Le processus retenu risque de permettre la poursuite de tous les abus dont est porteur le système du conventionnement. Il permettra la signature de contrats entre le bailleur et l'Etat à la seule discrétion du bailleur, sans que le locataire puisse contester

ce contrat. Voilà qui pourrait déboucher sur de fâcheuses pratiques, telle celle de la S.C.I.C. qui décide de conventionner une grande partie de son patrimoine et qui envoie les entreprises chargées de réhabiliter les logements sans prévenir les locataires, sans les avoir consultés sur la nature des travaux à effectuer. Ces locataires devront, de surcroît, payer des hausses de loyer dont une partie aura servi à démolir les travaux qu'ils avaient eux-mêmes effectués.

Nous touchons là, monsieur le ministre, à un aspect sensible des problèmes liés à l'amélioration des logements. Certes, il faut absolument effectuer, dans nombre de cas, les travaux nécessaires à la mise au confort des logements. Mais la réforme passera-t-elle à côté de ce droit fondamental que représente l'exigence des locataires à être informés, à discuter de ce qu'il convient de faire, éventuellement à contester les solutions proposées ? Nous le regretterions, monsieur le ministre, et, nous en sommes persuadés, les locataires avec nous.

Je le répète : il eût été tellement plus simple de reconnaître aux occupants d'un logement le droit à l'information, à la discussion avant de bouleverser leur vécu pour effectuer des travaux, même quand ils sont nécessaires.

Tel est donc le rapide bilan que nous établissons à l'issue de la discussion de ce projet de loi et avant de le transmettre à nos collègues sénateurs.

L'existence du projet de loi, les dispositions essentielles qu'il contient nous permettent de porter incontestablement une appréciation positive. Mais nous sommes persuadés que les locataires et leurs associations auront encore à cœur de développer leurs aspirations et leurs revendications en vue d'améliorer ce texte durant les diverses phases de la procédure parlementaire et de trouver pour les problèmes que j'ai soulevés une issue positive et plus satisfaisante.

En conclusion, le groupe communiste votera pour ce projet de loi.

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

M. Jean Tiberi. Monsieur le ministre, mes chers collègues, au cours de la discussion générale, j'ai eu l'honneur et l'avantage de rappeler nos préoccupations et nos orientations.

Dans son principe, le projet apparaissait utile, puisqu'il tendait à améliorer le statut juridique du locataire, à favoriser l'émergence d'un droit collectif, conforme aux mouvements des idées et à permettre une action concertée en ce qui concerne l'évolution des loyers, afin d'éviter des ruptures trop brutales et certains abus, qui d'ailleurs ont été rares dans le passé.

Enfin, dans le domaine difficile des charges locatives et de la maîtrise de leur évolution, une association plus structurée entre bailleurs et locataires constitue également, sans aucun doute, un progrès souhaitable et attendu. Je rappelle toutefois que les gouvernements précédents avaient déjà fait adopter de nombreuses lois pour assurer la protection des locataires, notamment dans l'habitat ancien.

Pour nous, ce projet comportait néanmoins certains risques, et nous avons déposé des amendements pour y obvier. A l'issue de ce débat, l'essentiel du projet reste malheureusement en l'état.

Bien sûr, certains de nos amendements ont été retenus, et nous y avons été sensibles. C'est ainsi que, grâce à nous, la vente constituera un motif légitime soit pour ne pas renouveler le contrat de location, soit pour y mettre fin prématurément. Sans doute aurions-nous souhaité que les possibilités fussent plus larges. En particulier, il nous aurait paru normal qu'en cas de situation personnelle grave, le propriétaire fût traité avec la même sollicitude que le locataire placé dans la même situation. Vous n'avez pas cru devoir nous suivre et, ce faisant, vous avez renoncé à établir cet équilibre entre les parties, dont vous avez pourtant déclaré à différentes reprises, monsieur le ministre, qu'il constituait l'objectif essentiel de la loi.

D'autres aspects positifs de ce débat doivent être rappelés. C'est ainsi que nous prenons acte avec satisfaction des déclarations et engagements selon lesquels il faut améliorer les rapports entre locataires et propriétaires, et non opposer les uns aux autres comme nous continuons à le craindre.

Mais, je le répète, nous nous réjouissons que certains de nos amendements qui allaient dans le sens d'un équilibre entre propriétaires et locataires aient été pris en considération.

Nous sommes également heureux d'avoir entendu les orateurs de la majorité affirmer ce que nous n'avons cessé de répéter depuis des mois, à savoir qu'il ne faut pas monter à l'assaut des propriétaires : qu'il n'y a pas les bons d'un côté, les méchants de l'autre. Le Gouvernement, nos collègues socialistes, et même, ô surprise heureuse ! nos collègues communistes ont reconnu que l'immense majorité des propriétaires sont des gens dignes d'intérêt et de bonne foi. Nous en prenons acte. Sociologiquement, du reste, locataires et propriétaires se ressemblent, si l'en met à part, bien entendu les propriétaires de mauvaise foi qui ne peuvent être défendus.

Toutes ces déclarations, nous semble-t-il, sont le résultat de l'action que nous avons menée, et c'est pourquoi nous estimons que ce débat a été utile.

Plus préoccupant nous paraît le rejet de certains amendements que nous avions présentés dans l'intérêt soit des locataires, soit des propriétaires, toujours avec ce même souci de l'équilibre entre bailleurs et locataires, et cela n'amène aux aspects du texte que nous considérons, peut-être à tort — l'avenir nous départagera — comme négatifs.

C'est ainsi que, selon nous, il aurait fallu exclure du champ d'application de la loi, la fixation des loyers des locaux vacants, et de celui des accords collectifs de location des immeubles ou ensembles collectifs de moins de cinquante logements. Les conséquences de ces refus seront pernicieuses.

En limitant annuellement le secteur des loyers libres à 5 p. 1 000 de l'ensemble du parc, vous nous ferez entrer immanquablement, quelle que soit votre volonté, dans une économie administrée du logement, avec les effets dévastateurs que l'on sait sur l'entretien des bâtiments, leur maintenance et le renouvellement du parc.

En étendant la procédure des accords collectifs de location aux plus petits immeubles ou ensembles immobiliers, vous donnerez à des associations les moyens de s'immiscer dans la vie quotidienne des ménages, non pour les aider, mais pour les embrigader, et bien souvent contre leur gré. Nous regrettons que vous ayez refusé de faire une distinction entre les petits ensembles de moins de cinquante logements et les grands ensembles. Cela ne va pas dans le sens de l'humanisation et de l'amélioration des rapports entre propriétaires et locataires. Au contraire, cela entraînera, qu'on le veuille ou non, une lutte entre propriétaires et locataires. Je regrette de n'avoir pas été suivi sur ce point, car c'était là une de nos grandes préoccupations, et nous l'avions affirmé dès le premier jour.

Dans l'exposé des motifs, monsieur le ministre, vous avez très justement analysé les choses, et affirmé la nécessité de la recherche de l'équilibre. Malheureusement, le texte sur lequel nous allons voter n'est pas à la hauteur de vos ambitions.

Il faut, écrivez-vous, « donner réalité au droit à l'habitat, tout en encourageant l'investissement locatif ». Si le projet répond à la première préoccupation, et nous nous en réjouissons, il ne répond pas à la seconde, et cela est dangereux.

Vous écriviez aussi qu'il faut « assurer la stabilité d'occupation du locataire de bonne foi » — et nous vous avons aidé à aller dans ce sens — mais aussi « la fluidité du marché locatif ».

Peut-être nous trompons-nous, mais nous craignons, et que nous n'allions à l'échec.

Vous souhaitiez une « mise en œuvre de relations équilibrées entre locataires et bailleurs ». Hélas ! les propriétaires de bonne foi — c'est l'immense majorité d'entre eux — seront pénalisés, ainsi que l'a bien montré le débat que nous avons eu sur la sanction.

Enfin, vous voulez éviter au locataire les effets de l'inflation, et vous avez raison, tout en garantissant au bailleur le maintien et le développement de son patrimoine immobilier. Le but est intéressant, et nous approuvons cette démarche. Hélas ! parallèlement — et nous l'avons signalé tout au long des débats — vous mettez en cause l'économie immobilière, au moins indirectement, alors que c'est sur elle seule que peut s'appuyer un marché locatif fluide, abondant et sain. En effet, la plupart des difficultés résultent de la pénurie qui constitue le problème essentiel.

Nous craignons donc que votre projet, au lieu de rapprocher les locataires et les propriétaires, ne détériore leurs rapports. Au

motif de sanctionner — à juste titre — certains propriétaires de mauvaise foi, vous risquez de jeter la suspicion sur l'ensemble des propriétaires et de freiner l'économie.

M. Robert-André Vivien. Très bien !

M. Jean Tiberi. Vous avez parlé, monsieur le ministre, d'un pari. Votre bonne foi n'est pas en cause, mais nous craignons que vous ne le perdiez. En effet, ce texte, quelles que soient vos intentions, risque de jeter la suspicion sur la propriété, on ne sait trop pourquoi. A la limite, il risque de se retourner contre les locataires.

On peut redouter une diminution de l'investissement privé, ce qui obligera l'Etat à intervenir. Mais qui paiera ? Ce texte risque aussi de mener à une absence d'entretien des immeubles. Tout cela accélérera la dégradation de l'emploi.

En définitive, ces erreurs sont trop graves pour l'avenir, quelle que soit votre bonne volonté, monsieur le ministre, pour que nous puissions porter un jugement globalement favorable sur le texte issu des travaux de l'Assemblée nationale. Ce projet de loi reste marqué par un souci idéologique, que nous réproprions, beaucoup plus que par celui de rétablir l'équilibre entre propriétaires et locataires. C'est pourquoi, à regret, le groupe du rassemblement pour la République votera contre (*Applaudissements sur les bancs du rassemblement pour la République et de l'Union pour la démocratie française.*)

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

M. Pascal Clément. Monsieur le ministre, au cours de la discussion générale, j'avais, au nom du groupe Union pour la démocratie française, appelé votre attention sur les conséquences sociales et économiques de ce projet et sur les graves conséquences que pouvaient avoir les dispositions relatives aux associations.

Mais, au-delà des divergences sur les moyens, c'est pour des raisons fondamentales, philosophiques que le groupe Union pour la démocratie française votera contre votre projet, et je donnerai deux exemples, l'un relatif au droit à l'habitat, l'autre au problème des associations.

Dès le début du projet de loi, vous affirmez le principe du droit à l'habitat, et l'on doit vous en rendre hommage. Mais on s'aperçoit vite en lisant les articles, et notamment l'article 17, que le but de ce texte est essentiellement social. Oh certes, cela est séduisant, mais, paraphrasant Sartre — pour vous, monsieur le ministre, j'aurais préféré qu'il s'agisse de Camus, mais je n'ai rien trouvé (*Sourires.*) — je dirai que votre projet c'est l'enfer, parce qu'il est pavé de bonnes intentions.

Loin d'obtenir l'équilibre, ce qui était notre souhait, vous avez réagi à des abus, et vous aboutissez à un nouveau déséquilibre au bénéfice, cette fois, du locataire. Les bonnes âmes diront que, quitte à se tromper, il vaut mieux favoriser les moins riches. Mais, monsieur le ministre, ce manichéisme est bien simpliste, car qui investit dans la pierre, sinon les classes moyennes, c'est-à-dire 80 p. 100 des Français ?

Vous réduisez le problème du logement à un problème purement social. Mais ce choix de l'aspect social au détriment de l'aspect économique est un contresens car, pour pouvoir mieux répartir, il faut avoir quelque chose à répartir. Or vous n'aurez bientôt à partager que la pénurie !

Vous nous avez accusés, au cours de ce débat, d'augmenter l'inquiétude des investisseurs potentiels et des bailleurs. Curieux renversement des rôles, mais dont le parti socialiste est coutumier. Mais cela est bien marxiste. En fait, vous mettez le feu, nous criions au feu et, ensuite, vous nous traitez d'incendiaires !

Vous ne pouvez réussir, monsieur le ministre, et tous les exemples le prouvent. Depuis 1914 environ jusqu'à 1948 la France a vécu sous un régime bien proche de celui dans lequel nous allons nous retrouver. Or, pendant plus de cinquante ans, en particulier dans les grandes villes, et notamment à Paris, nous avons connu la pénurie. Certes, cela comportait des avantages pour ceux qui avaient la chance de disposer d'un appartement et qui bénéficiaient d'une véritable rente de situation au bout de quelques années. Mais quelles difficultés pour ceux qui, arrivés à l'âge adulte, cherchaient à se loger ou pour ceux qui étaient obligés de déménager !

Vous affirmez qu'il n'en sera pas de même demain parce que vous préparez une réforme foncière, et il est vrai que, sans réforme foncière, ce projet, ne serait pas cohérent. Mais vous n'arriverez à vos fins, c'est-à-dire en somme à abandonner le système libéral qu'à condition de vous attaquer au droit de propriété. Comme vous savez que les Français sont attachés à ce droit, vous avez préféré commencer par ce projet de loi relativement populaire, parce que les gens se disent : je suis locataire, on va bloquer mon loyer, et tant pis pour ceux qui vont suivre.

Il est facile de dire aux électeurs : vous travaillerez moins, vous gagnerez plus, vous sciez à la retraite plus tôt. Mais, en fait, qui paiera, sinon ces mêmes Français, ces mêmes locataires que vous prétendez protéger ? Ce projet traduit une politique de facilité dont les Français ne voient pas les conséquences. Mais le rôle des parlementaires est de les voir et de les dénoncer.

Vous préférez faire voter un projet séduisant en apparence, et dont les conséquences ne se feront sentir que dans quelques années.

Monsieur le ministre, vous serez obligé, je le répète, de vous attaquer à la propriété privée car, très vite, la distorsion entre les loyers dans les habitations anciennes et les loyers dans les constructions modernes ou neuves sera telle qu'il faudra bien la réduire. Comment vous y prendrez-vous ? Je l'ignore, mais je pense que, pour le coup, les Français, qui sont fort attachés à la propriété du sol, hésiteront à vous suivre.

Vous voulez, par ailleurs, changer les rapports entre bailleurs et locataires en substituant aux rapports individuels qu'ils peuvent avoir des rapports obligatoirement collectifs. Vous prenez comme modèle le droit des conventions collectives qui impose le dialogue au lieu d'y inciter. En un mot, vous croyez naïvement que la concertation peut être imposée par la force. C'est d'ailleurs pour cette raison que les régimes socialistes finissent souvent, sinon toujours, par donner naissance à des régimes totalitaires. On impose la vertu. Croyant détenir la vérité, les socialistes se montrent intolérants.

Or — c'est le mot de Pascal — vérité en deçà des Pyrénées, erreur au-delà. Soyons plus modestes, c'est la promesse d'être plus réalistes.

Mais de cette erreur philosophique, vous faites aussi — car vous n'êtes pas toujours complètement naïfs — un instrument de politique intérieure. Vos trois associations sont maintenant officialisées — j'ai dénoncé au cours du débat leur représentativité d'une seule moitié de la France — ; vous les avez dispensées du contrôle de la Cour des comptes sur l'utilisation des subventions qu'elles recevront. Vous avez, avec ces trois associations politiquement connues, intégré dans ce projet cette manie socialiste qu'est l'animation socio-culturelle. Est-ce celle du samedi soir ? Est-ce une autre ? On ne sait pas mais on s'inquiète en tout cas. On se demande si cette animation socio-culturelle n'est pas le but ultime de votre projet qui serait de donner naissance à l'homme nouveau, « l'homme socialis ».

Pour vous, la dignité, la responsabilité individuelles ne peuvent exister. Vous ne reconnaissez que la dignité et la responsabilité collectives.

Si vous considérez — peut-être à raison — que je vous fais un procès d'intention, vous avez, monsieur le ministre, un moyen de me donner tort. Dans les prochains mois, des associations vont se créer. Eh bien ! vous avez là l'occasion de faire entrer le pluralisme dans ces associations nationales ou départementales et de garantir notre démocratie. Agrérez-les et vous nous aurez ainsi donné tort. C'est ce que je souhaite de tout cœur.

Il ne faut pas, messieurs les socialistes, que la majorité d'un scrutin vous donne le droit d'effacer la moitié des Français.

Au groupe Union pour la démocratie française, nous pensons qu'une vraie politique du logement doit se fonder sur des rapports contractuels : accords de modération, certes, répression des abus, certes, mais dans le dialogue.

Nous pensons en outre que l'équilibre n'est pas de tirer des conclusions générales d'abus qui existent mais qui sont limités.

Enfin, notre objectif est de défendre non pas une catégorie de Français plutôt qu'une autre mais tous les Français. En vou-

lant supprimer des abus du propriétaire, comme l'ours de la fable, monsieur le ministre, je le crains, c'est le locataire que vous allez écraser.

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

M. Alain Vivien. Monsieur le président, mesdames, messieurs, il n'appartient pas au groupe socialiste de relever les propos qui viennent d'être tenus et qui font preuve autant d'amertume que d'inexactitude.

M. Robert-André Vivien. De réalisme !

M. Alain Vivien. Monsieur le ministre, le projet de loi, que vous avez présenté et que nous avons examiné, est un texte ambitieux. Il touchera, dès son application, à la vie quotidienne de millions de Françaises et de Français qui ont lutté, souvent dans des conditions difficiles, pour obtenir enfin la reconnaissance de l'un des droits fondamentaux de la personne humaine : le droit au logement. Il témoigne de la volonté du Gouvernement de créer ce droit au logement alors que le principe de la liberté contractuelle a conduit à de trop nombreux abus. Il réglemente à la fois le contrat de location, l'évolution des loyers, la réalisation des travaux d'aménagement et les rapports locatifs qui s'instaurent entre locataires et bailleurs. Dans ses dispositions essentielles, il résume l'esprit nouveau qui doit désormais prévaloir.

En premier lieu, le contrat est clarifié. Il est écrit. Les charges qui, trop souvent, étaient obscures pour les locataires vont enfin devenir transparentes. Tout parlementaire, qui reçoit dans sa permanence des groupes de locataires inquiets à la simple lecture de ces charges, comprend à quel point cette innovation est fondamentale et permettra d'aller de l'avant.

M. Pascal Clément. Est-ce que le prix du pétrole va diminuer pour autant ?

M. Alain Vivien. En deuxième lieu, l'information des locataires devra désormais être assurée. Là encore, il faut parler de transparences. Trop souvent, les textes qui devaient être connus de tous ceux qui louent un appartement étaient au contraire d'un accès quasiment impossible.

En troisième lieu, est mise en place une structure de dialogue qui permettra sans doute de régler par avance un certain nombre de difficultés que l'on connaît.

En effet, ce texte concerne largement le secteur libre dans lequel les tensions les plus vives se sont manifestées et où les abus les plus criants ont été constatés.

Ce projet va rétablir un équilibre entre les droits des locataires et ceux des bailleurs dont les intérêts, contrairement à ce que certains ont cherché à faire croire, ne sont pas négligés.

Les bailleurs, soucieux de la sauvegarde du patrimoine immobilier français, y trouveront la définition de nouvelles règles de conduite, qui atténueront les différends, parfois violents et toujours dégradants, qui les opposaient à leurs locataires. Les bailleurs de bonne foi reconnaîtront bientôt que ce projet est un texte d'équité, un texte d'équilibre. Ceux qui prétendent les défendre en refusant cette loi mesureront alors leur erreur d'appréciation d'aujourd'hui.

Le groupe socialiste votera ce projet. Ce faisant, il souhaite que la conquête de ce nouvel espace social soit assurée dans les délais les meilleurs. On peut parler désormais d'un droit des locataires ; c'est une novation dans le droit français. Le groupe socialiste, par les nombreux amendements qu'il a déposés, se félicite d'y avoir contribué utilement. *(Applaudissements sur les bancs des socialistes et des communistes.)*

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, mesdames, messieurs les députés, tout d'abord je me réjouis de la sérénité, quelques incidents mis à part, de ce débat et de sa grande qualité. Je ferai une petite exception, monsieur Clément, pour votre dérapage final : vous ne pouvez pas vous empêcher de revenir à vos thèmes chéris, mais simplistes. Je leur ferai rapidement un sort tout à l'heure.

Je remercie les intervenants et les commissions qui ont travaillé avec beaucoup de conscience et qui ont fourni très largement l'Assemblée en amendements — le Gouvernement y ayant contribué pour sa part — la majorité, qui l'a soutenu, et l'opposition qui a pris sa part très normale au débat.

J'ai relevé que, ce matin, un journal classé à l'extrême-gauche — que je ne citerai pas pour éviter de lui faire de la publicité — notait qu'à la date de vendredi vingt-cinq amendements de l'opposition avaient déjà été retenus par le Gouvernement ou par la commission. Je crois que nous en sommes à trente-cinq : c'est plus que le gouvernement précédent n'en avait accepté de l'opposition au Sénat, au cours des sept ans que j'ai passé au Palais du Luxembourg. Je vous avoue que je ne suis pas mécontent du résultat obtenu en quatre jours. *(Applaudissements sur les bancs des socialistes et des communistes.)*

M. Pascal Clément. Les nôtres étaient sans doute meilleurs !

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Cette constatation contredit vos propos sur le totalitarisme que nous ferions régner à l'Assemblée.

M. Pascal Clément. La plupart de ceux que vous avez acceptés étaient des amendements de forme !

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Peu importe. Il y en avait aussi qui touchaient au fond.

On a aussi parlé d'improvisation, alors que le Gouvernement avait la volonté d'instaurer le dialogue et le désir de prendre en compte les observations les plus pertinentes venues d'ici ou d'ailleurs.

Nous avons la naïveté de croire qu'un bon texte législatif est non pas celui qui sort tout armé du cerveau du ministre ou de ses collaborateurs, mais celui qui a été élaboré par améliorations successives, amendement après amendement, jour après jour. Je suis convaincu que dans la suite de la procédure législative, puisque nous avons encore quelques beaux jours devant nous, au Sénat comme ici, ce texte connaîtra des amendements satisfaisants.

Le débat a donc été de bonne qualité, il a également été fructueux dans son ensemble.

J'ajoute qu'il a, pour une très large part, dissipé des inquiétudes artificiellement grossies par une campagne débridée, volontairement alarmiste — je ne mets pas en cause vos propos, messieurs de l'opposition — et largement financée dans les colonnes de la presse et ailleurs qui a atteint, si je puis dire, un certain niveau de terrorisme immobilier. Je vous ai d'ailleurs donné tout à l'heure des exemples qui me paraissent relever des propos d'un Mesrine de l'immobilier. *(Sourires.)* En la circonstance, l'Etat ne peut pas tolérer de tels chantages et certaines associations devraient être convaincues qu'elles gaspillent leur argent dans de telles opérations.

Je me réjouis que le texte qui sera approuvé en première lecture et après une seconde délibération — quelques éléments de peignage — suit, dans l'esprit, conforme à l'objectif que le Gouvernement s'était fixé : développer l'information, améliorer les rapports locatifs grâce à un meilleur équilibre entre bailleurs et locataires, tout en tenant compte des nécessaires équilibres économiques.

Le groupe communiste s'est légitimement préoccupé des personnes âgées. Nous n'avons pas pu retenir la formule qu'il proposait mais, dans les deux mois qui viennent, nous trouverons le temps de chercher une solution satisfaisante. Je demanderai à la commission Deimon d'y réfléchir et peut-être les associations seront-elles déjà en mesure de nous faire des propositions utiles.

J'ajoute que notre projet, complété par tous vos amendements, donne davantage de possibilités pour créer les conditions d'un dialogue fructueux entre bailleurs et locataires. Il n'y a ni vainqueurs ni vaincus, ni victimes ni bourreaux — pour reprendre une expression qui a été employée — ni manichéisme ni intolérance, je vous prie de le croire, ni suspicion légitime ou illégitime. Le débat l'a bien montré. De part et d'autre, nous sommes bien convaincus qu'il y a un pourcentage de locataires mauvais payeurs ou mauvais coucheurs, mais aussi

de propriétaires abusifs. Il fallait donc prendre des dispositions. La balance n'était pas égale. Nous nous sommes efforcés de la redresser. Nous avons eu aussi le souci — j'y reviendrai dans un instant — de prendre en compte les besoins des individus et des familles.

Nous nous sommes attaqués au problème du dérapage des loyers; nous reconnaissons que les formules que nous avons trouvées, ne sont pas parfaites. Nous n'avons pu accepter celle d'un loyer scientifique parce que nous n'en trouvions pas la définition juridique et que nous nous serions heurtés à des difficultés.

Nous avons été conduits, c'est vrai, à essayer d'administrer un peu le secteur de l'immobilier dans la mesure où c'est actuellement là que les abus sont les plus nombreux, non pas nécessairement de par la faute des uns ou des autres, mais de par les mécanismes en place.

Je voudrais m'expliquer un instant sur le mot « spéculation ». Il mérite qu'on s'y arrête. On l'utilise un peu à tort et à travers.

Il y a deux types de spéculateurs. A la limite, j'en suis un dans la mesure où je possède une maison. En effet, j'ai constaté entre le moment où je l'ai achetée en 1956, et aujourd'hui un accroissement considérable de sa valeur. Sans l'avoir voulu j'ai en fait spéculé comme tout propriétaire immobilier. Cette spéculation-là, nous ne la considérons pas — ce n'est pas parce que je suis concerné — comme abusive. Elle tient à un mauvais état, à une mauvaise hygiène du marché. Il faudra y remédier et en venir à la réforme foncière. Voilà, monsieur Clément, où vous m'attendez car, pour vous, qui dit réforme foncière dit atteinte à la propriété. Mais non! Vous qui êtes maire trouvez-vous normal que près d'une ville — je prends un exemple tout simple — une vigne, terrain inconstructible, soit dix fois plus taxé que le terrain d'à côté, qui, lui, est constructible et se vendra vingt fois plus cher?

La réforme foncière doit d'abord s'attaquer à cette situation.

M. Alain Vivien. Très bien!

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Vous prétendez qu'elle sera impopulaire. Le jour où nous l'aurons expliquée, je ne suis pas sûr qu'elle le soit. Je suis parfois honteux que le droit de construire soit refusé à certaines personnes par un plan d'occupation des sols. Elles voient diminuer la valeur de leur terrain alors que leur voisin qui s'est contenté de dormir tranquillement a, lui, bénéficié d'une plus-value du fait de l'implantation de réseaux d'égout et d'eau, d'une voirie. Est-ce normal?

Je sais bien qu'on a essayé de remédier à cette situation par certaines taxes locales d'équipement, tel le plafond légal de densité dans les centres-villes, qui ont été, à l'origine d'excellentes intentions. Vous parliez d'enfer? Vous en avez là une magnifique démonstration.

Je suis même convaincu — je l'ai dit et je le répète — que ce sont les professionnels de l'immobilier eux-mêmes qui nous réclameront une réforme foncière parce qu'ils se rendent bien compte qu'ils ne pourront plus construire si l'on maintient la législation actuelle. Il s'ensuivrait des phénomènes de ségrégation dont vous pouvez mesurer les effets.

Alors, je vous en prie, ne parlons pas d'atteinte au droit de propriété. Dans ma jeunesse — car j'ai commencé le militantisme politique tout jeune — ou nous traitait de « partageux »; on nous accusait de vouloir prendre les terres pour les donner aux uns et aux autres. Nous avons, en 1936, créé l'office du blé. Depuis, personne ne l'a supprimé, que je sache. Mais nous n'avons pas touché à la propriété du sol car nous savions bien que ce n'était pas l'intérêt de l'agriculture française et que ce n'était pas conforme au désir des Français.

Il y a donc cette spéculation de fait dans l'immobilier. Je ne mets personne en cause. Personne n'en est responsable. Et puis, il y a les spéculations marginales, volontaires, calculées. Vous les connaissez comme moi.

Nous connaissons tous, dans nos communes, des spéculateurs, des gens qui savent où il faut acheter, qui achètent pour revendre très cher, le plus cher possible...

M. Robert-André Vivien. La Caisse des dépôts!

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. ...et qui sont des créateurs d'inflation et de renchérissement.

Vous avez aussi, monsieur Clément, critiqué notre conception des rapports collectifs. J'espérais que vous auriez pris la peine de lire le livre de M. Barrot dont je vous ai fortement recommandé la lecture.

M. Pascal Clément. Il n'a jamais écrit cela! Il est venu lui-même vous le dire!

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Dans son ouvrage, la comparaison avec le droit du travail revient trois fois! Je vous ai lu les trois passages. Je ne me permettrai pas d'en dire plus que lui-même. Je constate que c'était le principe par lui-même retenu il y a trois ans encore. Je rends volontiers à César ce qui revient à César; je ne suis pas un accepteur, pas même en cette matière. (Sourires.)

Organiser les rapports collectifs est l'un des objectifs que nous devons nous fixer. Mais de là à crier à la collectivisation, il y a, vous avouerez, une certaine marge! De là à passer, comme vous l'avez fait dans un bel élan, au totalitarisme, parce que nous parlions d'associations, il y a des frontières à respecter!

Entre vous, monsieur Clément — et ceux qui partagent ce que vous avez appelé vos raisons philosophiques — et nous, il existe une différence de fait: nous ne faisons pas passer la rentabilité avant l'équilibre social et l'équilibre familial. Je ne dis pas que nous la faisons passer après, je dis que nous ne la faisons pas passer avant.

Vous avez cité Sartre; vous n'avez pas trouvé de citation de Camus, en voici une. A un journaliste qui l'interrogeait sur le matérialisme, Camus avait répondu — et vous savez qu'il n'était pas marxiste, loin s'en faut — que le pire matérialisme n'était pas celui qu'on pense, mais que c'était l'égoïsme des possédants, l'esprit de lucre et tous les mécanismes qui l'entretiennent. Voilà le vrai matérialisme. Je veux bien qu'on parle du matérialisme que tel ou tel d'entre nous aurait dans l'esprit. Il y a d'ailleurs des gens, dans les mouvements de gauche, au parti socialiste ou ailleurs, qui ne sont pas matérialistes au sens philosophique du terme. Le vrai matérialisme est celui qui consiste à considérer que tout doit passer par l'argent, que l'argent est la seule mesure de tout, le seul élément qui permette de juger et des hommes et des biens et des nations.

Cela, nous ne le croyons pas. Et je suis convaincu que nombre d'entre vous ne le croient pas. En tout cas, je m'adresse à M. Tiberi, le général de Gaulle ne le croyait pas non plus puisqu'il disait fort bien que la politique ne se fait pas à la corbeille. Je crois qu'elle ne peut pas non plus se faire au niveau du marché.

M. Pascal Clément. Ce n'est pas la même chose!

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le marché est une chose. Mais on ne peut pas ramener toute la vie publique au marché. Un Etat doit se soucier des intérêts des uns et des autres, il doit arbitrer et, je le répète, ne peut pas céder au chantage.

En conclusion, nous sommes convaincus que ce projet de loi, qui n'est pas parfait — il n'y a pas de perfection en politique —, représente une avancée fondamentale dans les rapports sociaux et, à terme, il sera considéré comme un élément de progrès dans la vie quotidienne des Français. Voilà ce qui me paraît être l'essentiel. C'est du moins le pari — je conviens que c'est un pari; nous n'arrêtons pas d'en faire — qu'a voulu faire le Gouvernement. Je remercie l'Assemblée de l'avoir suivi dans cette voie. (Applaudissements sur les bancs des socialistes et des communistes.)

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

Je mets aux voix l'ensemble du projet de loi.

M. Robert-André Vivien. Le groupe du rassemblement pour la République vote contre.

M. Pascal Clément. Le groupe U. D. F. aussi!

(L'ensemble du projet de loi est adopté.)

— 2 —

DEPOT D'UN RAPPORT

M. le président. J'ai reçu de M. Michel Suchod un rapport fait au nom de la commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur le projet de loi autorisant le Gouvernement, par application de l'article 38 de la Constitution, à promouvoir les réformes nécessitées par la situation en Nouvelle-Calédonie.

Le rapport sera imprimé sous le numéro 701 et distribué.

— 3 —

ORDRE DU JOUR

M le président. Mardi 26 janvier 1982, à dix heures, première séance publique :

Discussion, en deuxième et nouvelle lecture, du projet de loi autorisant le Gouvernement, par application de l'article 38 de la Constitution, à promouvoir les réformes nécessitées par la situation en Nouvelle-Calédonie (n° 699).

A seize heures, deuxième séance publique :

Discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi de nationalisation n° 696 (rapport n° 700 de M. Michel Charzat, au nom de la commission spéciale).

A vingt et une heures trente, troisième séance publique :

Fixation de l'ordre des travaux :

Suite de l'ordre du jour de la deuxième séance.

La séance est levée.

(La séance est levée à dix-neuf heures cinquante.)

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

LOUIS JEAN.

Commission mixte paritaire.

COMMISSION MIXTE PARITAIRE CHARGÉE DE PROPOSER UN TEXTE SUR LE PROJET DE LOI AUTORISANT LE GOUVERNEMENT, PAR APPLICATION DE L'ARTICLE 38 DE LA CONSTITUTION, À PROMOUVOIR LES RÉFORMES NÉCESSITÉES PAR LA SITUATION EN NOUVELLE-CALÉDONIE

A la suite des nominations effectuées par l'Assemblée nationale le lundi 25 janvier 1982 et par le Sénat dans sa séance du jeudi 21 janvier 1982, cette commission est ainsi composée :

Députés.

Membres titulaires.	Membres suppléants.
MM. Raymond Forni. Michel Suchod. Alain Richard. René Rouquet. Ernest Moutoussamy. Jacques Toubon. Pascal Clément.	MM. François Massot. Roger Rouquette. Bertrand Delanoë. Michel Sapin. Georges Bustin. Philippe Séguin. Charles Millon.

Sénateurs.

Membres titulaires.	Membres suppléants.
MM. Léon Jozeau-Marigné. Paul Pillet. Lionel Cherrier. François O. Collet. M ^{me} Cécile Goldet. MM. Paul Girod. Jean Geoffroy.	MM. Louis Virapoullé. Marcel Rudloff. Philippe de Bourgoing. Roland du Luart. Michel Dreyfus-Schmidt. Jacques Eberhard. Marc Bécam.

Le présent numéro comporte le compte rendu intégral
des deux séances du lundi 25 janvier 1982.

1^{re} séance : page 475 ; 2^e séance : page 497.

ABONNEMENTS

ÉDITIONS		FRANCE et Outre-mer.	ÉTRANGER	DIRECTION, RÉDACTION ET ADMINISTRATION 26, rue Desaix, 75727 Paris CEDEX 15	
Codes.	Titres.	Francs.	Francs.		
Assemblée nationale :					
Débats :					
03	Compte rendu.....	72	200	Téléphons } Renseignements : 575-62-31	
33	Questions	72	300		Administration : 578-61-39
07	Documents	390	720		
Sénat :					
05	Débats	84	204	TELEX 201176 F DIRJO - PARIS	
09	Documents	290	696		

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

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

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