★ Année 1982. — N° 58 A. N. (C. R.) ISSN 0429-3088 0242-6765 Jeudi 10 Juin 1982 ★

JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉBATS PARLEMENTAIRES

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

7e Législature

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1981-1982
(95e SEANCE)

COMPTE RENDU INTEGRAL

1re Séance du Mercredi 9 Juin 1982.

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. BERNARD STASI

1. — **Souhaits de bienvenue à une délégation parlementaire irakienne** (p. 3160).

2. — **Droits et obligations des locataires et des bailleurs.** — Transmission et discussion du texte de la commission mixte paritaire (p. 3160).

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur de la commission mixte paritaire.

Discussion générale :

M. Tiberi,
Mme Horvath,
M. Jean Broc l.

Clôture de la discussion générale.

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

TEXTE DE LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE (p. 3164).

Amendement n° 1 de M. Jean-Marie Bockel : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 2 de M. Jean-Marie Bockel : MM. le rapporteur, le ministre, Mme Horvath. — Adoption.

Amendement de suppression n° 3 de M. Jean-Marie Bockel : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

L'article 55 *ter* est supprimé.

M. Forni, président de la commission mixte paritaire.

Vote sur l'ensemble (p. 3173).

Explications de vote :

MM. Alain Richard,
Tiberi.

Adoption de l'ensemble du projet de loi, compte tenu du texte de la commission mixte paritaire, modifié.

3. — **Négociation collective et règlement des conflits collectifs du travail.** — Suite de la discussion, après déclaration d'urgence, d'un projet de loi (p. 3174).

Rappel au règlement (p. 3174).

MM. Séguin, Labarrère, ministre délégué auprès du Premier ministre, chargé des relations avec le Parlement ; le président.

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

4. — **Ordre du jour** (p. 3175).

★ (1 f.)

PRESIDENCE DE M. BERNARD STASI,

vice-président.

La séance est ouverte à dix-sept heures trente.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

SOUHAITS DE BIENVENUE A UNE DELEGATION PARLEMENTAIRE IRAKIENNE

M. le président. Je signale à l'Assemblée la présence dans les tribunes d'une délégation de députés irakiens, conduite par M. Chafik el Kamali, président de la commission des affaires étrangères.

Je suis heureux, en votre nom, de souhaiter la bienvenue à nos collègues. (*Applaudissements sur tous les bancs.*)

— 2 —

DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS

Transmission et discussion du texte de la commission mixte paritaire.

M. le président. M. le président de l'Assemblée nationale a reçu de M. le Premier ministre la lettre suivante :

Paris, le 4 juin 1982.

Monsieur le président,

Conformément aux dispositions de l'article 45, alinéa 3, de la Constitution, j'ai l'honneur de vous demander de soumettre à l'Assemblée nationale, pour approbation, le texte proposé par la commission mixte paritaire sur les dispositions, restant en discussion, du projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

Veuillez agréer, monsieur le président, l'assurance de ma haute considération.

En conséquence, l'ordre du jour appelle la discussion des conclusions du rapport de la commission mixte paritaire (n° 920).

La parole est à M. Jean-Marie Bockel, rapporteur de la commission mixte paritaire.

M. Jean-Marie Bockel, *rapporteur de la commission mixte paritaire.* Monsieur le président. monsieur le ministre de l'urbanisme et du logement, mes chers collègues, vous connaissez — vous avez appris à connaître au long des débats en commission et en séance publique — notre volonté de dialogue et d'équilibre. Vous avez perçu, au long de ces débats, notre souci de n'esquiver aucune question, de ne tourner aucun obstacle, de n'éluder aucun problème.

Durant ce débat, parfois serré, toujours courtois, on n'a entendu aucune invective, on n'a assisté à aucune surenchère. Il a été marqué par la fermeté, certes, mais aussi par la mesure et le respect mutuel, et la volonté de convaincre a peu à peu pris le pas sur le souci de vaincre.

Le vote largement positif émis par la commission mixte paritaire la semaine dernière n'a donc pas été une surprise pour ceux et celles qui, assidûment et de manière constructive, ce dont je les remercie, ont suivi ce débat tout au long des différentes lectures.

Ce résultat très positif n'a été possible que grâce au travail patient et acharné des membres de la commission mixte paritaire, et notamment de son président. Raymond Forni, de son vice-président, le sénateur Jozeau-Marigné, et du rapporteur du Sénat, M. Paul Pillet, dont la parfaite connaissance du problème a été déterminante. Enfin, je n'aurai garde d'oublier de rendre hommage à la compétence des trois rapporteurs pour avis, M. Laucournet au Sénat. M. Malandin et Mme Frachon à l'Assemblée nationale, compétence qui nous a été précieuse tout au long de nos travaux.

M. Philippe Séguin. Le rapporteur de l'Assemblée nationale mérite aussi d'être cité !

M. Jean-Marie Bockel, *rapporteur.* La loi garde sa cohérence d'ensemble malgré, et parfois grâce aux concessions mutuelles importantes qui ont été faites et sur lesquelles je vais revenir rapidement, en ne citant naturellement que les principales, puisque, vous l'avez bien compris, ce texte a été analysé article par article et point par point.

A l'article 2, la commission a décidé de ne pas exclure du champ d'application de la loi les immeubles soumis au statut de la copropriété et comprenant uniquement des logements acquis en vue de la retraite.

L'article 4 *bis*, auquel le Sénat attachait un grande importance et qui a, effectivement, son intérêt, permet aux personnes établies hors de France de déroger à la loi en ce qui concerne la durée du contrat pour la location de leur résidence, sous certaines réserves destinées à éviter les excès ou les dérapages.

A l'article 6 *ter*, concernant les circonstances économiques et familiales graves de nature à justifier la résiliation du contrat à l'expiration de chaque période de trois ans, un compromis a été également trouvé sans grande difficulté.

A l'article 11, il a été précisé, à l'initiative de M. Dreyfus-Schmidt, que la quittance serait délivrée au locataire lorsque celui-ci en aurait fait la demande, afin de ne pas trop alourdir la procédure.

A l'article 14 *bis*, il a été tenu compte de la volonté du Sénat d'impliquer le syndic dans la remise de certains documents.

L'article 16 a fait l'objet de discussions nombreuses. Un accord a été trouvé à partir de la rédaction du Sénat. Le point de départ du délai de paiement accordé par le juge a été fixé à la date de la décision. La formulation retenue par la commission mixte tend à prohiber l'octroi de nouveaux délais de grâce par la cour d'appel lorsque le débiteur aura déjà obtenu, en référé, un premier délai de deux ans. Cette précision a paru utile à tous.

A l'article 19, autre article très discuté, la commission est parvenue à un accord sur le principe de la fixation d'un seuil à compter duquel peut intervenir un accord collectif de location. Il s'agit, pour les représentants de l'Assemblée nationale, d'une concession importante, mais réaliste. Il a été décidé de retenir comme seuil les immeubles comportant au moins six logements locatifs.

Enfin, je le souligne car ce point aussi avait donné lieu à conflit, la majorité de locataires requise pour qu'un accord puisse être étendu à l'ensemble de l'immeuble a été fixée à sept douzièmes.

A l'article 20, qui a également fait l'objet de discussions durant les premières lectures et qui est relatif à la représentativité des associations de locataires au niveau d'un ensemble immobilier, il a été décidé que les associations représentant les locataires d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments ou les locataires de tout ou partie du patrimoine immobilier d'un même bailleur doivent regrouper au moins trois locataires, ce qui est également une solution de compromis.

L'article 22 avait, lui aussi, donné lieu à un débat passionné. La commission est parvenue à un bon compromis en précisant que les communications des associations sur les panneaux d'affichage mis à leur disposition devraient porter sur le logement et l'habitat.

L'article 23, relatif à la participation des locataires aux assemblées générales de copropriété, a été adopté dans le texte du Sénat. Ce point avait fait, lui aussi, l'objet de débats passionnés. Il a finalement été réglé à la satisfaction de tous.

A l'article 27, qui avait donné lieu à des discussions très difficiles, il a été admis que la conjonction des autres critères — expérience, activité — rendait inutile celui de l'ancienneté.

A l'article 30, dernier article du titre III, concernant l'extension par décret des accords collectifs nationaux, la commission a adopté pour le premier alinéa une rédaction aux termes de laquelle les accords collectifs peuvent être rendus obligatoires pour l'ensemble d'un secteur locatif, sauf opposition de la majorité des organisations représentatives de locataires et de bailleurs de ce secteur. C'est donc l'absence d'opposition, et non l'existence d'une majorité positive, qui rend possible l'extension de l'accord. Cet article illustre l'état d'esprit dans lequel nous avons travaillé : essayer, tout en conservant l'esprit du texte, de parvenir à un accord.

L'article 34 relatif aux accords de modération posait sans doute l'un des problèmes les plus difficiles à résoudre pour ce qui concerne le sort des locaux vacants : fallait-il les soumettre aux accords ou laisser la liberté des loyers ? Un moyen terme — une solution transactionnelle, disons le mot — a été trouvé entre la position de l'Assemblée et celle du Sénat. Seront exclus du champ d'application de la loi les locaux vacants depuis au

moins dix-huit mois à la date de la nouvelle location, alors que le Sénat avait fixé cette durée a un an et l'Assemblée à deux ans. En seront également exclus — autre concession faite au Sénat — les locaux dont la vacance résulte d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du locataire.

Toujours à l'article 34, il a été prévu — ce qui répond au souci de certains députés — la possibilité de modulations particulières des loyers en fonction des conditions pratiquées localement pour des immeubles comparables.

Je ne dirai que quelques mots des sanctions, qui avaient fait l'objet de discussions, notamment en ce qui concerne le taux des amendes. La commission mixte a retenu certaines suggestions très intéressantes du Sénat et elle est parvenue là encore à une rédaction médiane satisfaisante.

Pour ce qui est des dispositions transitoires, l'article 51, qui institue une protection des occupants de bonne foi, a été complété à la demande du Sénat en vue d'écarter également l'application de cet article en cas de résiliation ou de refus de renouvellement du contrat fondé sur un motif légitime et sérieux.

J'en arrive aux dispositions diverses. Je passe sur l'article 55, qui fixe les conditions dans lesquelles la loi de 1948 cesse de s'appliquer. Sur ce point aussi, la commission a retenu les suggestions du Sénat.

L'article 55 *bis* A, qui étend aux grands infirmes civils le bénéfice de l'absence de majoration pour insuffisance d'occupation, a été adopté dans le texte du Sénat.

L'article 55 *bis*, enfin, a été adopté dans une nouvelle rédaction après de longues discussions. Il se posait, en effet, avec les conditions de sortie de la loi de 1948, le problème des grandes villes. Sur proposition de M. Pillet, a été adoptée une nouvelle rédaction précisant que dans les communes de plus de 60 000 habitants — il fallait bien trouver un seuil — des décrets pourront fixer le plafond des majorations.

Mes chers collègues, il me restera à vous présenter quelques amendements, purement techniques, qui avaient d'ailleurs été envisagés en commission mixte paritaire même et qui ont été déposés simultanément par M. Pillet au Sénat et par moi-même à l'Assemblée nationale.

Ces amendements ne posent aucun problème de fond. Ils tendent simplement à opérer une coordination technique aux articles 6 *bis*, 6 *septies*, 55 *ter*. J'y reviendrai tout à l'heure.

En conclusion, je pense qu'au-delà des clivages politiques nous avons tous conscience de l'importance de ce que nous avons accompli tous ensemble — je le souligne — et de l'utilité qu'il y a, pour l'intérêt général, de consacrer par un vote le plus large possible le consensus obtenu la semaine dernière au sein de la commission mixte paritaire. Il n'y aura qu'un gagnant, la démocratie, et cette victoire, avec les impacts concrets qu'elle aura, nous en sommes tous persuadés, auprès des locataires et des bailleurs, sera profitable à l'ensemble de la collectivité nationale. (*Applaudissements sur les bancs des socialistes et des communistes.*)

M. le président. Dans la discussion générale, la parole est à M. Tiberi.

M. Jean Tiberi. Mesdames, messieurs, alors que ce débat arrive à son terme, le moment est venu de prendre position.

Je m'associe à l'analyse de M. Bockel sur le climat dans lequel s'est déroulée la discussion, climat fait de calme et qui devrait présider à tous nos travaux, mais je tiens à souligner que cela n'exclut en rien la détermination. Nous ne nous y trompons pas, en effet. Je conçois la bonne foi de la majorité de l'Assemblée ; je lui demande de bien vouloir, en retour, admettre celle de l'opposition, quels que soient les objectifs des uns et des autres.

Si nous pouvons, comme je l'ai dit à plusieurs reprises, souscrire à certaines améliorations contenues dans votre projet, nous ne pouvons pas, monsieur le ministre, approuver la philosophie qui le sous-tend. C'est pourquoi, à regret, nous voterons contre le texte de la commission mixte paritaire.

Vous aviez un objectif, que vous affirmiez dans l'exposé des motifs de votre projet : établir un meilleur équilibre entre locataires et bailleurs. Vous deviez tendre vers cet objectif en acceptant une contrainte économique que vous avez vous-même soulignée à différentes reprises : toute mesure législative inadaptée irait à l'encontre de son objet, soit en réduisant les investissements nouveaux dans l'immobiller — c'est un risque que nous devons toujours avoir présent à l'esprit — soit en limitant les travaux de maintenance.

Cette contrainte économique est d'autant plus puissante, comme je l'ai déjà dit devant la commission mixte paritaire, que des facteurs psychologiques en multiplient infiniment les effets. En effet, les propriétaires — je parle, bien entendu, de l'immense majorité de ceux qui sont de bonne foi, en mettant de côté ceux qui abusent — sont plus sensibles encore à l'environnement psychologique des décisions qui les visent qu'à leur contenu.

Au terme de nos débats, nous courons donc le risque d'une dégradation irrémédiable de l'emploi dans le bâtiment — alors que le maintenir est une priorité pour nous tous — et d'un effondrement du parc immobilier, en qualité et en quantité, effondrement qui ne peut bien entendu, en dernière analyse, que nuire aux intérêts des locataires.

Dans ce contexte, deux types d'approches psychologiques, juridiques et économiques étaient possibles.

La première approche consistait à renverser systématiquement l'équilibre — parce qu'il y a eu des abus, c'est vrai — au profit des locataires et contre les bailleurs. C'est à peu près celle que l'Assemblée nationale avait suivie au cours des deux premières lectures.

La seconde tendait à établir un meilleur équilibre dans les rapports entre les parties, dans le sens des intentions que vous avez vous-même affirmées à plusieurs reprises. Elle se fonde sur l'idée que les droits raisonnables des propriétaires ne sont pas contraires à ceux des locataires. Nous étions convenus que, sociologiquement, la majorité des locataires était la même que celle des propriétaires et que les intérêts des uns et des autres étaient louables au même titre.

Cette approche ménage l'avenir économique de l'immobilier, ce qui est important, car les lois anciennes ont eu souvent des effets néfastes. C'est celle que le Sénat avait adoptée.

La commission mixte paritaire a, hélas ! arbitré dans le sens de la majorité de l'Assemblée nationale. Certes, le rapporteur, M. Bockel, sur un ton très modéré, a souligné que des améliorations avaient été apportées au texte initial. Il n'est pas dans nos intentions de les nier. Le texte, tel qu'il nous est présenté, constitue une avancée démocratique, comme l'on dit actuellement, une avancée dans le bon sens du terme. Cela prouve que nous avons eu raison de nous battre à l'Assemblée nationale, au Sénat et en commission mixte paritaire. Sur ce plan, certaines déclarations des membres de la majorité reconnaissant que des améliorations avaient été apportées au projet nous ont fait plaisir.

Mais ces satisfactions sont très modestes. Elles sont parfois de pure forme et ne touchent pas l'essentiel. Je reprendrai pour le prouver deux exemplaires parmi ceux que M. Bockel a cités.

Pour la vente des logements libres, il s'agissait de savoir si, pour les raisons de nature économique et psychologique que je viens d'évoquer, il fallait laisser sur le marché un secteur libre témoin. Ce n'était pas une idée en l'air. On avait la possibilité de laisser libres les loyers de ces logements.

De longues discussions se sont engagées sur ce point. Le Sénat proposait la liberté des loyers pour les logements qui n'auraient fait l'objet d'aucun contrat de location depuis un an. C'était déjà long. La majorité de l'Assemblée souhaitait fixer cette durée à deux ans. En commission mixte paritaire, elle a accepté un compromis et retenu une durée de dix-huit mois. Il y a là un effort psychologique de sa part, j'en conviens, mais qui ne règle pas le problème.

La question, en effet, n'était pas de trouver un équilibre entre le Sénat et l'Assemblée, mais de savoir si le fait de conserver un secteur libre témoin était une nécessité économique et psychologique pour l'immobilier, donc en définitive pour les locataires. Si l'on répond oui à cette question, dix-huit mois sans occupation, c'est trop long, et une année était le maximum.

Deuxième exemple, très concret celui-là, le nombre de logements à partir duquel seront possibles les accords collectifs de location. Nous avions proposé cinquante, puis trente ; le Sénat, pour sa part, proposait vingt. La commission mixte paritaire est parvenue à un accord sur six logements. C'est dérisoire ! Peut-être qu'en province, dans certaines petites villes, cela correspond à quelque chose. Mais, dans les grandes villes, en dessous de vingt logements, ou de quinze à la rigueur, aucun seuil de cette nature ne saurait être satisfaisant.

Voilà pourquoi, monsieur le ministre, nous pensons sincèrement que le projet n'a pas été notablement amélioré et que vous avez commis une erreur. J'espère que les faits nous démentiront, car nous ne souhaitons pas votre échec.

Mais les jeux semblent faits maintenant. Il ne reste plus qu'à en attendre les conséquences. Le rendez-vous que nous avons donné est déjà pris : c'est celui du débat budgétaire.

Vous avez annoncé, monsieur le ministre, la mise en chantier de 410 000 logements en 1982, et vous avez consenti un effort budgétaire considérable. J'ai souligné à cette tribune les aspects positifs, comme disent les marxistes, de votre budget, mais j'ai démontré aussi que le contexte général laissait prévoir un désengagement. Je crains, hélas ! que les faits ne nous donnent raison. Votre engagement ne sera pas tenu, à beaucoup près.

Vous avez majoré de plus d'un tiers le budget du logement de 1981 à 1982. Vous serez contraint, sinon de réaliser, du moins de souhaiter un nouvel effort du même ordre de 1982 à 1983 pour soutenir le logement social, devenu désormais le seul support réel de votre politique. Aurez-vous les moyens de le faire ? Nous sommes en droit de nous poser cette question devant les difficultés auxquelles vous vous heurtez actuellement pour les prêts locatifs aidés et les surcharges foncières.

Vous vouliez, et votre bonne foi n'est pas en cause, la négociation concertée de l'évolution des loyers. Mais, nous semble-t-il, l'esprit de la loi vicie le principe de cette concertation dans le secteur privé et vous serez — c'est aussi un aspect sur lequel j'aurais voulu m'étendre, mais je ne le puis faute de temps — contraint de mettre en œuvre la réglementation que vous entendiez éviter. Cela aussi est préoccupant.

Ainsi, en votant contre le projet de loi, le groupe du rassemblement pour la République au nom duquel je m'exprime prend date pour les constats d'erreur et d'impuissance que vous serez conduit à dresser dans un proche avenir devant l'Assemblée nationale.

C'est pourquoi, je le répète, nous voterons contre ce texte, à regret mais persuadés que, contrairement aux grandes orientations que vous aviez fixées, il n'assurera pas l'équilibre entre les locataires et les propriétaires et ne permettra pas la relance de la machine économique, c'est-à-dire la construction de logements neufs et l'entretien du patrimoine ancien. (*Applaudissements sur les bancs du rassemblement pour la République et de l'union pour la démocratie française.*)

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

Mme Adrienne Horvath. Monsieur le ministre, mesdames, messieurs, au terme de cette troisième lecture, le groupe communiste se félicite de l'existence et du contenu du projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

Le texte qui nous est soumis par la commission mixte paritaire et qui deviendra la loi définitive a sans nul doute une portée considérable pour les rapports locatifs dans notre pays et engage l'avenir de façon significative. Certes, il ne règlera pas tout. De grandes questions de fond restent posées à l'issue des débats. Il appartiendra aux locataires et à leurs associations, dans le cadre de la reconnaissance nouvelle du syndicalisme de l'habitat, de faire progresser les solutions et les aspirations.

Grâce à la mobilisation des locataires et de leurs organisations, le texte qui ressort de cette dernière lecture est positif pour les millions de locataires concernés ainsi que pour la grande masse des petits propriétaires bailleurs que nous ne confondons pas avec les spéculateurs.

Notre groupe, pour sa part, a eu la volonté, au cours des débats, d'être constructif et de trouver des solutions raisonnables qui permettront d'assurer un meilleur équilibre des droits et devoirs des locataires et des bailleurs.

Les députés communistes sont particulièrement satisfaits d'avoir été à l'origine des dispositions qui permettront désormais à un locataire âgé aux ressources modestes de rester — quel que soit le sort qu'entend réserver le propriétaire à son logement — dans l'environnement qui est le sien.

De même, ils sont satisfaits de ce que la commission mixte paritaire ait finalement conservé la disposition qui permet aux locataires de résilier à tout moment leur contrat de location pour des raisons financières comme celle, par exemple, de pouvoir disposer d'un logement social à loyer moins élevé.

De nombreuses clauses abusives qui figuraient couramment dans les contrats de location seront désormais proscrites.

Autre point très positif encore : conformément à notre amendement, l'ensemble de cette loi est d'ordre public, ce qui lui confère la nécessaire dimension pour qu'elle soit appliquée partout.

Enfin, à défaut de la mise en place — qui reste pourtant une grande exigence — d'un système de fixation dit scientifique des loyers, nous apprécions toutefois que, conformément à notre souhait de la première heure, la seule possibilité de majorer les loyers manifestement sous-évalués ait été revue et corrigée. A présent, les loyers pourront être « modulés », ce qui implique qu'ils soient minorés lorsqu'ils sont manifestement trop élevés. C'est une bonne chose qui répond entièrement à nos préoccupations.

Le texte, tel qu'il sort des travaux de la commission mixte paritaire, nous apparaît donc, je le répète, satisfaisant. Certes, nous regrettons que la délivrance des quittances soit devenue facultative et résulte d'une demande du locataire. A l'évidence, il en résultera des situations conflictuelles et des abus aux dépens des locataires, d'autant qu'à l'article 46 la rédaction proposée par la commission mixte paritaire a écarté la possibilité de sanctions à l'égard des bailleurs qui refuseraient de délivrer une quittance à la demande du locataire.

Au chapitre des sanctions, le principe, adopté dans les lectures précédentes par notre assemblée, de prévoir l'indemnisation du locataire en cas d'exercice frauduleux par le bailleur de son droit de résiliation tel que prévu aux articles 6 *bis* et 6 *ter*, était une excellente chose dont nous déplorons la disparition dans le présent texte.

A l'évidence, l'article 47 sera trop peu dissuasif pour empêcher certains de recourir à des congés abusifs. En outre, aux termes de la rédaction des articles 6 *bis* et 6 *quater*, le locataire, à l'expiration des délais de préavis, se trouvera déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le logement. Dès lors, en cas de contestation du locataire devant les tribunaux quant aux motifs de la résiliation de son contrat de location, le juge ne pourra pas mener les investigations qui lui permettraient de statuer sur le fond et non pas uniquement sur la forme, comme ce sera le cas en application des présentes dispositions.

S'agissant de l'article 19 relatif à la conclusion d'accords locatifs locaux, il importe pour nous que les locataires et leurs associations, de façon constructive mais ferme lorsqu'il y a des abus, se saisissent de la reconnaissance institutionnalisée par la présente loi des accords locatifs pour améliorer leurs conditions de logement et aller vers le droit à l'habitat défini à l'article 1er.

La rédaction de l'article 19 paraît insatisfaisante, en particulier celle du troisième alinéa qui concerne les accords de patrimoine. Pourquoi ces accords font-ils l'objet d'un traitement différent des autres types d'accords ?

Deux possibilités existent, en effet, pour que des accords de patrimoine soient conclus :

Premier terme de l'alternative : une association doit regrouper plus de 20 p. 100 des locataires concernés. Comment une association pourra-t-elle prouver qu'elle les regroupe ? En tout cas, il serait inacceptable pour n'importe quelle association soucieuse de la liberté de ses adhérents et de son indépendance de devoir produire la liste de ses membres.

Second terme de l'alternative : pour conclure un accord de patrimoine, le bailleur doit avoir en face de lui au moins deux associations, et même plus, puisque si l'une des deux associations refuse de signer l'accord, l'autre sera dans l'impossibilité de le conclure. Cette disposition est vraiment préoccupante. Pour notre part, nous estimons que favoriser ainsi la division des locataires ne contribuera pas à la défense de leurs intérêts.

Ce sont là quelques exemples d'inquiétude qui ne remettent pas en cause le caractère général positif du projet de loi. Il appartient à présent aux locataires de s'organiser mieux et en plus grand nombre pour empêcher les abus et faire appliquer les dispositions votées. En revanche, le Gouvernement et la majorité de gauche de l'Assemblée devront régler rapidement quelques problèmes évoqués au cours des débats qui restent en suspens.

Il s'agit, en particulier, des graves et douloureuses questions concernant les saisies et les expulsions. L'article 17 du projet de loi met en place un bon principe qui permet d'éviter l'expulsion d'un locataire de bonne foi privé de moyens d'existence. C'est une brèche ouverte dans des pratiques décidément dignes d'un autre âge qui, au surplus, ne règlent rien pour les familles modestes en proie à des difficultés. Ces pratiques, au contraire, les enfoncent un peu plus.

Il reste à examiner un projet de loi complémentaire pour que les dispositions prévues entrent en application. Nous ne saurions trop insister, monsieur le ministre, pour que ce projet de loi soit rapidement déposé sur le bureau du Parlement. Je vous indique à ce sujet que le groupe communiste a déposé

voici quelques mois une proposition de loi qui pourrait être utilisée dans le cadre de la réflexion à engager sur ce projet de loi.

Dans le même ordre d'idées, nous aurions souhaité qu'un terme soit mis à la saisie-gagerie au moins pour ce qui est des pratiques arbitraires caractérisant cette voie d'exécution. J'ai moi-même, à ce sujet, interrogé vendredi dernier votre collègue, M. le ministre de la justice.

Une mesure réglementaire soumettant la saisie-gagerie à l'autorisation préalable du juge pourrait être prise rapidement. C'est le vœu que nous formulons.

Dans le cadre des mesures directement complémentaires à ce projet de loi, je vous indique que des catégories entières de locataires, en raison de la spécificité des problèmes qu'ils rencontrent, restent à l'écart de la législation positive que nous venons d'élaborer. Il s'agit des personnes qui vivent dans les foyers — les jeunes, les travailleurs immigrés, les personnes âgées et les handicapés — ainsi que celles qui se logent dans des hôtels ou des maisons meublées.

Dans ce domaine, aussi, les choses ne vont pas toujours pour le mieux et nous espérons que les textes prévus à ce sujet viendront rapidement en discussion.

Sans nul doute, le projet de loi contribuera à rétablir les locataires dans une situation de plus grande égalité de devoirs, mais surtout de droits, à l'égard des propriétaires-bailleurs. Il érige aussi en principe le droit à l'habitat. C'est un objectif ambitieux qu'il appartiendra aux individus concernés de conquérir.

Le projet de loi constitue un point d'appui important dans le cadre de cette démarche. Nous émettrons donc un vote positif sur le texte de la commission mixte paritaire. (*Applaudissements sur les bancs des communistes et des socialistes.*)

M. le président. La parole est à M. Jean Brocard.

M. Jean Brocard. Monsieur le ministre, comme le disait tout à l'heure M. le rapporteur, nous arrivons au terme d'un long débat tant à l'Assemblée qu'au Sénat ou en commission mixte paritaire, au cours duquel le groupe U.D.F. que je représente n'a cessé d'élever la voix pour que les droits et les obligations des locataires comme des propriétaires soient justement équilibrés.

Des modifications ont été apportées au texte initial par notre assemblée, par le Sénat et en commission mixte paritaire. La discussion n'a donc pas toujours été vaine, ce dont nous nous réjouissons.

Il se pose un problème du logement et du secteur locatif. Il était donc nécessaire de légiférer.

M. Raymond Forni(*président de la commission mixte paritaire.* Eh bien !

M. Jean Brocard. Mais il ne fallait pas pour autant, monsieur le président de la commission, bloquer le système !

M. Raymond Forni, *président de la commission.* C'était trop beau !

M. Jean Brocard. Il ne fallait pas ériger les abus en règle générale.

Selon un récent sondage, seuls 5 p. 100 des locataires se plaignent de leurs rapports avec leurs propriétaire. Cette minorité ne justifiait pas certains excès de votre loi, monsieur le ministre. En revanche, ces excès justifient le refus de notre groupe de la voter.

Deux points plus particuliers sur lesquels vous avez refusé de nous entendre sont, à nos yeux, dangereux et risquent d'avoir des conséquences néfastes sur l'économie de notre pays et son climat social.

M. Jean-Paul Charié. Très bien !

M. Jean Brocard. Vous écartant délibérément de l'économie de marché, du libéralisme, en dépit de vos protestations, vous décidez de réglementer les loyers. C'est une chose ! Mais pour pallier les effets du dirigisme, il fallait ménager une soupape de sécurité, laisser une porte ouverte sur le marché en excluant les locaux vacants des dispositions de cette loi.

En refusant cette disposition, vous faites preuve de méfiance plus que de prudence et vous prenez des risques graves que le groupe U.D.F. n'a cessé de dénoncer. Il s'ensuivra une chute des investissements immobiliers et de la construction locative ainsi qu'une détérioration de notre parc de logements.

Le deuxième point sur lequel vous nous aviez pourtant donné l'espoir que nous serions entendus est celui de l'organisation des rapports entre locataires et propriétaires.

Rendre possible la conclusion d'accords collectifs entre le ou les bailleurs et les associations de locataires dans les grands ensembles immobiliers, ce n'est pas une mauvaise chose, et nous en sommes bien d'accord : mais il n'est pas raisonnable de systématiser les accords collectifs et de les substituer aux accords individuels lorsqu'il s'agit de petites unités de logements. C'est courir le risque de vouloir envenimer et politiser les rapports des individus entre eux.

Nous avions proposé un seuil de trente logements, le Sénat « quant à lui » a transigé en adoptant le chiffre de vingt logements. Vous nous proposez le chiffre de six logements, que la commission mixte paritarie a d'ailleurs retenu. Monsieur le ministre, ce chiffre est ridicule et, pour nous, il n'est pas acceptable.

A ces deux reproches essentiels s'ajoute notre désaccord quant à la reconnaissance des associations représentatives des locataires. En refusant d'élargir cette représentativité, vous accordez un pouvoir trop exclusif aux associations de locataires déjà existantes et dont nous connaissons les orientations politiques.

Pour ces raisons — malgré certains aspects positifs de la loi que nous reconnaissons volontiers — et parce que le groupe U.D.F. est résolument hostile à tout facteur de dégradation des rapports sociaux et aux risques que fait encourir à notre pays l'idéologie socialiste dirigiste (*Exclamations sur les bancs des socialistes*) nous voterons contre la loi Quilliot. (*Applaudissements sur les bancs de l'union pour la démocratie française.*)

M. le président. La discussion générale est close.

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

M. Roger Quilliot, *ministre de l'urbanisme et du logement.* Mesdames, messieurs, nous arrivons au terme d'un long débat conclu par les travaux de la commission mixte paritaire.

M. le rapporteur de la commission mixte paritaire vient de nous présenter le texte qu'elle a élaboré. Il s'agit d'un bon texte — j'exprime là ma conviction profonde — qui peut recueillir l'avis favorable du Gouvernement et qui devrait assurer aux bailleurs et aux locataires de notre pays des relations équilibrées en donnant, aux uns, la sécurité et la stabilité dans leur habitat et en respectant, au profit des autres, les règles normales de la conservation de l'épargne et du maintien de l'investissement.

Il n'était ni facile ni évident de concilier de tels impératifs et la commission mixte paritaire, à laquelle je tiens à rendre hommage — en particulier à son président, ainsi qu'aux rapporteurs de l'Assemblée nationale et du Sénat, M. Bockel et M. Pillet — a su le faire avec sagesse et avec talent.

Je rappelle brièvement les éléments essentiels qui fondent ce texte.

Le locataire pourra désormais bénéficier d'une durée de location plus longue que celle qui était généralement pratiquée dans le passé — en dépit d'affirmations audacieuses — grâce au mécanisme des baux de six ans et de trois ans. En contrepartie, des possibilités de donner congé pour reprise personnelle ou pour vente seront données au bailleur, assorties de modalités particulières pour les Français de l'étranger, comme je m'y étais engagé.

Le locataire verra en principe — hormis le cas de reprise évoqué — son contrat renouvelé à l'expiration de sa durée. Bien entendu, dans le cas où le locataire n'exécute pas les obligations de son contrat et, en particulier, ne paye pas son loyer, il est expulsable à tout moment.

Le locataire de bonne foi qui connaît des difficultés de paiement de son loyer pourra bénéficier de délais accordés par le juge selon des règles plus généreuses que par le passé, mais ces délais devront correspondre à un plan de remboursement que le locataire devra respecter, sinon il ne bénéficiera plus de ces dispositions.

Le contenu du contrat du locataire est précisé par la loi et, dans certains cas, par des décrets d'application — une dizaine au total — que le Gouvernement essayera de publier dans les

meilleurs délais. Cela devrait éviter un grand nombre de litiges et bénéficier à chacune des parties dès que les habitudes seront prises.

La conclusion d'accords collectifs de location sera désormais possible, mais les petits propriétaires, dont les rapports avec leurs locataires sont souvent d'ordre personnel et qui auraient eu des difficultés à entrer dans le système de négociations collectives, en seront exclus au-dessous de six logements locatifs.

Je ne peux laisser dire que cela est dérisoire. Les deux millions de propriétaires concernés ne le pensent certainement pas !

M. Jean-Paul Charié. Et les autres ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je vous rappelle qu'il s'agit finalement des quatre cinquièmes d'entre eux.

Un telle solution est d'autant plus logique que ce n'est pas ce point qui aurait probablement le plus nécessité la conclusion d'accords.

La hausse des loyers sera modérée grâce à des accords nationaux portant sur les renouvellements de contrats et sur la location de logements vacants. Je souligne à cet égard, une fois de plus, la préférence du Gouvernement pour les discussions entre les partenaires naturels que sont les bailleurs et les locataires, sans recours à une procédure autoritaire et bureaucratique. Ils auront largement entre les mains les conditions d'équilibre et de fonctionnement du marché du logement. Je ne doute pas qu'ils réussissent à les maîtriser avec raison et modération. Je suis, sur ce point, je puis le répéter, extrêmement satisfait des deux premiers accords de modération déjà conclus, ainsi que de l'offre d'engagements de modération pour 1982 qui avait été faite par certaines organisations de propriétaires privés.

Nous étions parvenus, peut-être du seul fait de cette réflexion, à couvrir la quasi-totalité du secteur locatif.

Je voudrais rappeler que si les logements vacants depuis moins de dix-huit mois sont compris dans le dispositif de modération, le projet initial du Gouvernement, c'est vrai, prévoyait une période de deux ans.

S'il s'agit de savoir si six mois en plus ou en moins est ou non suffisant, je vous avoue que c'est le genre de pari que je ne saurais faire. J'imagine que l'on aura à en juger ultérieurement.

Au surplus, le Gouvernement a accepté comme logique que, en cas de désaccord avec le locataire, le bailleur ait néanmoins le droit d'appliquer les hausses de loyer prévues par les accords de modération. Enfin, des majorations plus élevées ont été introduites dans le texte en cas de travaux sur des logements vacants. Nous avons également accepté que des majorations ou des minorations dans l'évolution des loyers puissent intervenir, ainsi que le souhaitaient un certain nombre de membres de cette assemblée.

Enfin, les sanctions pénales ont été en général allégées, mais elles ont été aussi concentrées sur les infractions les plus graves aux dispositions de la loi.

Au total, je crois que les solutions qui sont aujourd'hui soumises au Parlement, et que le Gouvernement espère voir adopter de manière conforme par les deux assemblées, vont dans l'intérêt de tous sans distinction, qu'ils soient bailleurs ou locataires, et — oserai-je le dire — qu'ils appartiennent à la majorité ou à l'opposition, car nul n'a le monopole de représentation des uns ou des autres.

M. Jean Brocard. Très bien !

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Ce qui compte, ce ne sont pas les querelles partisanes, c'est l'intérêt général au service duquel le Gouvernement ainsi que les élus se trouvent placés.

Entre les lois pures et simples du marché qui, en matière de logement, se conjuguent, si je puis dire, plus souvent à l'imparfait qu'au présent — vous le savez bien — et les règles systématiques et bureaucratiques d'un interventionnisme dirigiste, le Gouvernement souhaite voir adopter la solution équilibrée issue de votre commission mixte paritaire, compte tenu de trois amendements techniques présentés par les rapporteurs avec l'accord, je le précise, du Gouvernement, faute duquel ils n'auraient pu vous être soumis.

Certes, cette solution n'a pas les vertus tranchantes des affirmations doctrinaires, mais elle a le charme plus discret et, me semble-t-il, plus rassurant pour les Français d'être une solution de bon sens, bien pesée et fondée sur le plus grand souci de leur rendre un service efficace.

Telle fut la préoccupation du Gouvernement tout au long de ce débat. Je suis sûr que la grande majorité des Français qui ne sont pas aveuglés par des dogmes en comprendront le sens...

M. Jean-Paul Charié. Vous vous mettez le doigt dans l'œil !

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je suis sûr que l'attentisme en matière de location se résorbera comme s'est résorbée l'opposition de certaines organisations, que l'esprit de négociation et de conciliation — qui a récemment prévalu, je le répète — triomphera dans les relations quotidiennes de la location aussi clairement que dans le cadre de votre commission paritaire.

Ce n'est pas moi qui parlais ces jours-ci d'un certain « frémissement » — vous l'avez noté comme moi-même, messieurs de l'opposition —, dans des journaux qui, le moins que l'on puisse dire, n'apportent pas le meilleur soutien au Gouvernement.

M. Jean-Claude Gaudin. *Le Provençal,* par exemple ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Eh bien, je souhaite qu'une fois rassurés sur l'avenir du secteur du logement, nos concitoyens recommencent à investir. La courbe des mises en chantier — je me permets de vous le signaler et j'espère que vous vous en réjouirez avec moi — confirme un nouvel intérêt pour l'investissement. De janvier à avril, le nombre des prêts conventionnés a doublé. Cela marque une reprise et nous ne sommes pas très loin d'avoir retrouvé le meilleur rythme de l'année dernière. Je ne vous dirai pas, monsieur Tiberi, que nous l'aurons rattrapé complètement. Le niveau actuel en est très proche. Le climat dans lequel s'est déroulé le débat a pu y contribuer.

J'espère qu'ainsi l'effort de construction et d'amélioration de l'habitat que le Gouvernement a entrepris et qu'il compte poursuivre pourra se maintenir à un niveau digne d'un pays comme le nôtre. Nous sommes tout à fait convaincus, en définitive, que la meilleure solution réside dans l'instauration de rapports équilibrés entre bailleurs et locataires. (*Applaudissements sur les bancs des socialistes et des communistes.*)

M. le président. Je donne lecture du texte de la commission mixte paritaire :

TITRE Ier

Principes généraux.

.....

« Art. 2. — Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public. Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

« Elles ne s'appliquent pas :

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

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

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

« — aux locations consenties dans le cadre d'un contrat constituant un mode d'accession à la propriété ;

« — aux locations à caractère saisonnier ;

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

TITRE II

Du contrat de location.

« Art. 3. — Le contrat de location est établi par acte notarié ou sous seing privé. Le contrat sous seing privé est fait en deux originaux au moins dont un est remis à chaque partie ; en cas d'acte notarié, une expédition est délivrée à chaque partie ; s'il y a plusieurs locataires, chacun d'eux reçoit un original ou une expédition.

« Le contrat de location doit comporter :

« — la consistance de la chose louée ;

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

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

« — la destination de la chose louée ;

« — le prix et les termes de paiement du loyer ;

« — les règles et la date de révision du loyer, si celle-ci est prévue ;

« — la date d'effet du contrat et sa durée ;

« — le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

« Lorsque le local fait l'objet d'un contrat de prêt conclu avec le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique, le contrat de location mentionne la référence du contrat de prêt.

« A l'exemplaire qui est remis au locataire doivent être annexées :

« — le cas échéant, une copie de la dernière quittance du locataire précédent, ne mentionnant pas le nom de celui-ci, ainsi qu'une copie de l'état des lieux établi lors du départ de ce locataire ;

« — lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, une copie des extraits du règlement de copropriété, mis à jour, concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ;

« — le cas échéant, une copie de l'accord collectif mentionné à l'article 19 ;

« — le cas échéant, une copie du contrat d'amélioration mentionné à l'article 40 ou de l'accord prévu à l'article 41.

« Seul le locataire peut se prévaloir de la violation des dispositions du présent article. Chaque partie doit accepter, à tout moment, d'établir un contrat conforme aux dispositions du présent article. »

. . . . . .

« Art. 4 *bis*. — Lorsque le bailleur, personne physique, ou son conjoint s'établit hors de France et pour ce qui concerne sa résidence, le contrat de location peut être conclu pour une durée inférieure à l'une ou l'autre de celles prévues à l'article précédent lorsque la durée fixée par les parties se justifie par le retour en France. Ce motif doit être mentionné dans le contrat de location.

« Le bailleur peut refuser de renouveler le contrat de location selon les règles prévues à l'article 8. Si le bailleur ne réintègre pas le logement à l'expiration du délai de préavis, le locataire peut se prévaloir des dispositions de la présente loi et notamment de son article 6. »

« Art. 5. — Le locataire peut résilier le contrat de location au terme de chaque année du contrat, selon les règles prévues à l'article 8.

« Il a également la faculté de résilier le contrat, selon les mêmes règles, à tout moment pour des raisons financières personnelles, familiales, professionnelles ou de santé. »

. . . . . .

« Art. 6. — A l'expiration du terme fixé par le contrat de location, celui-ci se renouvelle, pour une période qui ne peut être inférieure à trois ans, au profit du locataire personne physique occupant personnellement les lieux.

« Lorsque aucun accord n'a pu intervenir dans les limites prévues par le titre IV entre le bailleur et le locataire pour la fixation du prix du loyer applicable au contrat renouvelé, le bailleur peut fixer le loyer dans lesdites limites.

« Le renouvellement n'a point lieu si l'une des parties notifie son refus de renouveler le contrat de location selon les règles prévues à l'article 8.

« Le refus du bailleur de renouveler le contrat de location doit être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement dans les conditions prévues par la présente loi, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant en application de l'article 9. »

. . . . . .

« Art. 6 *bis*. — Lorsque le contrat initial de location a été conclu pour une durée au moins égale à six ans, le bailleur personne physique peut, au terme de chaque année du contrat et selon les règles prévues à l'article 8, résilier le contrat de location, à la condition qu'une clause de ce contrat l'y autorise, en vue de reprendre le logement pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou par ceux de son conjoint. Toutefois, les parties peuvent convenir, au lieu et place du terme de l'année du contrat, d'une autre date dans l'année pour l'exercice du droit de résiliation en vue de reprendre le logement pendant le cours du contrat initial, sans que cette date puisse être fixée avant le terme de la première année du contrat. Le bénéficiaire de la reprise doit occuper le logement dans les six mois suivant le départ du locataire et pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans, à compter de l'expiration du délai de préavis prévu à l'article 8.

« A l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé, quelle qu'ait été la durée du contrat initial, le bailleur personne physique peut refuser de renouveler le contrat de location en vue de reprendre le logement dans les conditions prévues au présent article.

« A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le logement.

« Lors de chaque renouvellement, quelle qu'ait été la durée du contrat initial, le bailleur personne physique peut insérer dans le contrat, s'il ne la contient déjà, une clause autorisant le droit de résiliation du contrat en vue de reprendre le logement dans les conditions prévues au présent article.

« Lorsqu'il est établi hors de France et pour ce qui concerne sa résidence, le bailleur, personne physique ou son conjoint, s'il est tenu, par suite d'un cas de force majeure, de rentrer en France, peut résilier à tout moment le contrat de location, selon les règles prévues à l'article 8, en vue de reprendre le logement pour l'habiter lui-même, dans les conditions mentionnées au présent article. Toutefois, la résiliation du contrat de location ne peut intervenir pendant la première année du contrat. »

« Art. 6 *ter*. — A l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé, le bailleur peut, à la seule fin de vendre le logement, ne pas renouveler le contrat de location.

« Dans le cas où le contrat est conclu pour une durée égale ou supérieure à six ans, le bailleur personne physique peut, en cas de circonstances économiques ou familiales graves justifiant la vente du local, notifier au locataire, à l'issue de chaque période de trois ans, sa décision de résilier le contrat, sans préjudice de l'application de l'alinéa précédent. »

« Art. 6 *quater*. — A peine de nullité, le congé notifié en application de l'article 6 *ter* doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire ; l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis prévu à l'article 8.

« A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

« Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

« Lorsque le bien a été vendu à un tiers, à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur que ceux prévus dans l'offre de vente, le locataire qui n'avait pas accepté cette offre a la faculté de se substituer à l'acquéreur pendant le délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente, qui doit être faite à la diligence du notaire ayant reçu l'acte.

« Les termes des alinéas précédents sont reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant le délai prévu à l'article 6 *bis*, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article 1er de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953. »

« Art. 6 *quinquies*. — Les dispositions des articles 4, deuxième alinéa, 4 *bis*, 6 *bis* et 6 *ter*, deuxième alinéa, peuvent

être invoquées, pour le local auquel il a vocation, par l'associé 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.

« Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, la société peut invoquer le bénéfice des dispositions des articles 4, deuxième alinéa, 4 *bis* et 6 *ter*, deuxième alinéa ; la société peut également exercer au profit de l'un des associés le droit de résiliation prévu à l'article 6 *bis*.

« Lorsque le logement est en indivision, les membres de l'indivision peuvent également invoquer les dispositions de ces articles. »

. . . . . .

« Art. 6 *septies*. — Le droit de résiliation et le droit de renouvellement du contrat de location, prévus aux articles 6 *bis* et 6 *ter* de la présente loi, ne peuvent être exercés à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités ne lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

« L'âge du locataire et le montant de ses ressources sont appréciés à la date de la notification du congé.

« Toutefois, les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans à la date de la notification du congé. »

« Art. 7. — Le locataire n'a le droit ni de céder le contrat de location ni de sous-louer, sauf accord exprès et écrit du bailleur.

« Les dispositions des articles 4, 5 et 6 ne sont pas applicables au contrat de sous-location ; toutefois, celui-ci doit être conclu pour une durée égale à celle restant à courir pour le contrat de location du locataire principal. Le contrat de sous-location est renouvelé à la demande du sous-locataire dans les mêmes conditions que celles du contrat de location et jusqu'au terme de celui-ci ; le sous-locataire ne peut non plus invoquer le bénéfice des dispositions des articles 6 *ter* et 6 *quater*.

« Le prix du loyer par mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal. »

. . . . . .

« Art. 10. — Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

« — de délivrer au locataire le logement en bon état de réparations de toute espèce et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;

« — d'assurer la jouissance paisible du logement et de garantir le locataire contre les vices ou défauts, qui en empêchent l'usage, quand même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de location, sans préjudice de l'application du second alinéa de l'article 1721 du code civil ;

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

« — de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée. »

« Art. 11. — Lorsque le locataire en fait la demande, le bailleur est tenu de remettre une quittance gratuitement, sous réserve des droits de quittance. Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.

« La quittance ou le reçu portent le détail des sommes versées par le locataire, distinguant le loyer, le droit de bail et les autres charges et mentionnent l'imputation que le locataire a déclaré donner au paiement effectué, conformément à l'article 1253 du code civil. »

« Art. 12. — Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties, lors de la remise des clés au locataire et lors de la restitution de celles-ci.

« A défaut, et huit jours après la mise en demeure restée sans effet, l'état des lieux est établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée.

« Pendant le premier mois de la première période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété pour ce qui concerne les éléments de chauffage.

« Un exemplaire de l'état des lieux est remis à chaque partie pour être joint au contrat de location.

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

« S'il n'a pas été fait d'état des lieux lors de la remise des clés au locataire, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne s'applique pas. »

« Art. 13. — Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution par le locataire de ses obligations locatives, il ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal. Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 9, deuxième alinéa, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

« Il est restitué dans un délai maximum de deux mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

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

« A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire. »

. . . . . .

« Art. 14 *bis*. — Les charges récupérables sont exigibles sur justification.

« Elles peuvent donner lieu au versement de provisions qui doivent faire l'objet d'une régularisation annuelle. Toute modification du montant d'une provision doit être accompagnée de la communication des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation et d'un état prévisionnel des dépenses.

« Un mois avant l'échéance de la demande de paiement ou de la régularisation annuelle, le bailleur adresse au locataire un décompte par catégorie de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires de ce bailleur.

« Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, le syndic est tenu de mettre à la disposition des copropriétaires bailleurs les informations mentionnées au précédent alinéa avant l'ouverture du délai prévu audit alinéa, à charge pour eux de les porter à la connaissance de leurs locataires.

« Pendant le mois suivant la notification du décompte prévu au troisième alinéa ci-dessus, les pièces justificatives, notamment les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire de chacune des catégories de charges pour le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments d'habitation concernés sont tenus à la disposition des locataires par le bailleur, ou, dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, par le syndic. »

. . . . . .

« Art. 16. — Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges dûment justifiées aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

« Le juge statuant en la forme des référés, saisi par le locataire à peine de forclusion avant l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, peut, en considération des situations économiques des parties, accorder des délais de paiement renouvelables qui ne peuvent excéder deux ans à compter de la décision qui a suspendu les effets de la clause. L'ordonnance du juge détermine les modalités de règlement des loyers et des charges impayés.

« La même faculté est ouverte au juge dans le cadre d'une action en résiliation du contrat fondée sur le non-paiement du loyer ou des charges.

« Les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus pendant le cours des délais ainsi octroyés. Si le locataire se libère selon les délais et modalités fixés par le juge, la clause de résiliation est réputée n'avoir jamais joué ; dans le cas contraire, la clause de résiliation de plein droit reprend ses effets.

« Les délais et modalités de paiement ainsi accordés ne peuvent suspendre l'exécution du contrat de location et notamment le paiement du loyer et des charges dûment justifiées.

« Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, en caractères très apparents, les dispositions du présent article. »

. . . . . .

« Art. 18. — Est réputée non écrite toute clause :

« — qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;

« — par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;

« — qui prévoit l'ordre de prélèvement automatique comme unique mode de paiement du loyer ou qui impose au locataire la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;

« — par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible ;

« — qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;

« — par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives ;

« — qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer des prestations stipulées au contrat sans prévoir la diminution correspondante du loyer et des charges et, le cas échéant, une indemnisation ;

« — qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer ou des charges dûment justifiées ;

« — qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur d'immeuble ;

« — qui interdit au locataire l'exercice, dans le respect de ses obligations principales, d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle. »

TITRE III

De l'organisation des rapports collectifs de location.

« Art. 19. — Des accords collectifs de location portant sur un ou plusieurs des objets mentionnés à l'article 29 peuvent être conclus entre un ou plusieurs bailleurs et une ou plusieurs associations mentionnées à l'article 20, soit pour un bâtiment d'habitation comportant au moins six logements locatifs, soit pour tout ou partie du patrimoine immobilier d'un bailleur personne morale.

« Un accord conclu pour un bâtiment d'habitation lie chaque bailleur et l'ensemble des locataires dès lors que les associations signataires groupent les sept douzièmes de ces derniers ou que les sept douzièmes de ces derniers ont adhéré par écrit à l'accord. Les clauses de cet accord s'appliquent également au nouveau locataire.

« Un accord conclu pour tout ou partie du patrimoine immobilier lie le bailleur et l'ensemble de ses locataires dès lors qu'il a été conclu par les sept douzièmes des associations en nombre au moins égal à deux et que ces associations sont représentatives au sens du quatrième alinéa de l'article 20 au niveau de tout ou partie du patrimoine ou bien dès lors qu'il a été conclu par une association regroupant 20 p. 100 des locataires concernés par l'accord.

« Préalablement à la signature de tels accords, les bailleurs et les locataires, lorsqu'ils sont membres d'une association, sont tenus de s'informer réciproquement de l'existence éventuelle d'accords portant sur le même objet et conclus au plan départemental ou national. Dès leur signature, le bailleur adresse aux locataires copie desdits accords.

« Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les clauses du règlement de copropriété l'emportent sur toutes stipulations des accords collectifs qui leur sont contraires. »

« Art. 20. — Les bailleurs et les gestionnaires sont tenus de reconnaître comme interlocuteurs :

« — les associations déclarées regroupant des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments et affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale des rapports locatifs ;

« — les associations déclarées ayant pour objet exclusif la représentation des locataires d'un même bâtiment ou ensemble de bâtiments lorsque le nombre des adhérents de chacune d'entre elles représente au moins 10 p. 100 des locataires du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments sans que le nombre de ces locataires puisse être inférieur à trois ;

« — les associations déclarées regroupant des locataires de tout ou partie du patrimoine immobilier d'un même bailleur, lorsque le nombre des adhérents de chacune d'entre elles représente au moins 10 p. 100 des locataires de tout ou partie de ce patrimoine immobilier sans que le nombre de ces locataires puisse être inférieur à trois.

« Dans le cas où aucune association ne répond aux conditions prévues par les alinéas 2 à 4, le bailleur peut, à la demande des locataires, procéder à des élections au suffrage universel direct pour la désignation de représentants des locataires. La durée de leur mandat est fixée à un an. »

« Art. 21. — Chacune des associations mentionnées à l'article 20 notifie au bailleur et, le cas échéant, au gestionnaire, et, dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de ses représentants statutaires dont le nombre ne peut être supérieur à trois ou, dans les bâtiments d'habitation ou les ensembles de bâtiments d'habitation qui comportent plus de 200 logements locatifs, à cinq. Les représentants statutaires devront être choisis parmi les locataires du bâtiment d'habitation ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation. »

« Art. 22. — Les représentants statutaires des associations mentionnées à l'article 20 sont consultés, sur leur demande, au moins une fois par trimestre, sur les différents aspects de la gestion du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments. Ils peuvent être assistés par un représentant de leur organisation départementale ou nationale à laquelle leur association est affiliée.

« Le bailleur ou, en cas de copropriété, le syndic est tenu de mettre à la disposition desdits représentants les documents, notamment factures et contrats de fournitures et d'exploitation, servant à la détermination des charges locatives.

« Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations, pour leurs communications portant sur le logement et l'habitat, dans un lieu de passage des locataires. »

« Art. 23. — Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété et sans préjudice des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les représentants statutaires des associations déclarées, représentant les locataires du bâtiment d'habitation ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation, peuvent assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

« Le syndic de la copropriété informe les représentants statutaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et les locataires, par voie d'affichage, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale. »

« Art. 24. — Tout congé notifié à un représentant statutaire d'association de locataires visée à l'article 20 ou à l'article 27, pendant la durée de son mandat et les six mois qui suivent, doit être soumis pour avis, préalablement à son exécution, à la commission départementale des rapports locatifs.

« Dans ce cas, la commission départementale des rapports locatifs émet un avis dans un délai de deux mois. Les parties ne peuvent agir en justice avant d'avoir reçu notification de l'avis de la commission qui doit être joint à la demande en justice. Si la commission n'a pas formulé un avis dans le délai de deux mois, le juge peut être saisi. La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de la commission départementale jusqu'à la notification aux parties de l'avis de ladite commission ou l'expiration du délai de deux mois. »

« Art. 25. — Il est créé, auprès du représentant de l'Etat, dans chaque département, une commission départementale des rapports locatifs.

« Elle est composée notamment de représentants des organisations départementales de bailleurs, de locataires et de gestionnaires, qu'elles soient ou non affiliées à une organisation représentative au niveau national.

« Au sein de chaque commission départementale des rapports locatifs, une formation de conciliation, composée de bailleurs et de locataires en nombre égal, est compétente pour l'application des articles 6 *bis* A, 24 et 37.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe la composition, le mode de désignation et le fonctionnement de la commission départementale. »

« Art. 26. — Une commission nationale des rapports locatifs est instituée auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

« Elle a pour mission générale de promouvoir l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires.

« Elle comprend notamment des représentants des organisations représentatives au plan national de bailleurs, de locataires et de gestionnaires. Sa composition, le mode de désignation de sea membres, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret en Conseil d'Etat. »

« Art 27. — La représentativité au niveau national et départemental des organisations de bailleurs et des organisations de gestionnaires est appréciée d'après les critères suivants :

« — nombre de leurs adhérents et nombre des logements détenus ou gérés par leurs adhérents ;

« — montant global des cotisations ;

« — indépendance, expérience et activité de l'association dans le domaine du logement.

« La représentativité des organisations de locataires est appréciée d'après les critères suivants :

« — nombre et répartition géographique de leurs adhérents ;

« — montant global des cotisations ;

« — indépendance, expérience et activité de l'association dans le domaine du logement. »

« Art. 28. — Des accords collectifs de location sont négociés, dans le cadre d'un ou plusieurs secteurs locatifs, au sein de la commission nationale des rapports locatifs ou de chaque commission départementale des rapports locatifs, et conclus, pour un même secteur locatif, entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires, représentées à la commission nationale, ou entre une ou plusieurs organisations départementales de bailleurs et de locataires, représentées à la commission départementale.

« Les accords ainsi conclus s'imposent aux organisations signataires et aux adhérents de ces organisations.

« Les secteurs locatifs sont les suivants :

« — logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, ainsi que ceux appartenant aux collectivités locales et gérés par lesdits organismes ;

« — logements appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la caisse des dépôts et consignations, logements appartenant à l'Etat, aux collectivités locales ainsi qu'aux établissements publics autres que ceux mentionnés à l'alinéa ci-dessous et logements appartenant à des bailleurs personnes morales à vocation sociale définis par décret en Conseil d'Etat ;

« — logements appartenant aux entreprises d'assurances, aux sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958, aux sociétés immobilières d'investissement créées par la loi n° 63-254 du 15 mars 1963, aux établissements bancaires et de crédit et aux filiales de ces organismes autres que celles mentionnées aux deux alinéas ci-dessus ;

« — logements appartenant aux autres catégories de bailleurs. »

. . . . . .

« Art. 29. — Les accords collectifs de location ont pour objet d'améliorer les rapports entre bailleurs et locataires, tout en respectant l'équilibre économique et juridique du contrat de location. Les accords collectifs de location ne peuvent déroger aux dispositions du titre II de la présente loi.

« Ils peuvent porter notamment sur la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun, les actions d'animation culturelle et sociale, l'élaboration de clauses types. L'établissement éventuel d'un règlement intérieur fait l'objet d'un accord conclu dans les conditions prévues à l'article 19.

« Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les clauses du règlement de copropriété l'emportent sur toutes stipulations des accords collectifs de location qui leur sont contraires. »

. . . . . .

« Art. 30. — Les accords conclus au sein de la commission nationale des rapports locatifs, en application de l'article 28, font l'objet de la publication d'un avis au *Journal officiel* de la République française. A l'issue d'un délai d'un mois après cette publication, et sauf opposition de la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un secteur, ou de la majorité des organisations représentatives des locataires, ils peuvent être rendus obligatoires, par décret en Conseil d'Etat, pour tous les logements du secteur locatif concerné.

« Le décret mentionné au premier alinéa peut, après avis motivé de la commission nationale des rapports locatifs et sans modifier l'équilibre de l'accord, en distraire certaines clauses. »

. . . . . .

TITRE IV

Des loyers.

. . . . . .

« Art. 34. — Chaque accord de modération autre que celui relatif aux organismes d'habitation à loyer modéré fixe le taux maximum d'évolution des loyers lors de la conclusion ou du renouvellement des contrats. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables aux loyers des locaux qui n'ont pas fait l'objet de contrat de location depuis une durée qui, fixée par l'accord, ne peut être inférieure à dix-huit mois à la date de la nouvelle location. Elles ne sont pas non plus applicables à la location d'un logement vacant, lorsque cette vacance résulte d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du locataire.

« En outre, il peut prévoir des modulations particulières des loyers en fonction des conditions pratiquées localement pour des immeubles comparables. En cas de renouvellement du contrat ces modulations peuvent être échelonnées au cours de la nouvelle période de location.

« Les accords de modération peuvent, en outre, prévoir des majorations supplémentaires de loyers pouvant être échelonnées au cours du contrat, lorsque le bailleur a réalisé, depuis la dernière fixation ou revision du loyer, des travaux tendant à améliorer le confort, la sécurité, l'équipement, la qualité thermique ou phonique du logement ou de l'immeuble. La majoration ne peut être appliquée que lors de la conclusion ou à la date du renouvellement du contrat. Toutefois, lorsque les travaux sont réalisés pendant le cours du contrat, la majoration ne peut être appliquée qu'au terme de l'année du contrat, qui suit la date d'achèvement des travaux. Elle tient compte du coût réel des travaux dans la limite d'un coût maximum déterminé par l'accord. Toutefois, cette limite ne s'applique pas en cas de changement de locataire. La majoration pour travaux est justifiée par la remise au locatsire de la copie des factures.

« Les accords portent sur les garages, places de stationnement, jardins ou locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur, qu'ils fassent ou non l'objet d'un contrat séparé.

« Chacun des accords peut prévoir des taux différents dans des zones géographiques définies.

« Ces accords ne peuvent pas déroger aux règles qui sont propres aux logements régis par les articles L. 351-2 à L. 351-9 du code de la construction et de l'habitation ou aux logements construits à l'aide de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique. »

. . . . . .

« Art. 35. — Un décret en Conseil d'Etat peut rendre obligatoires les dispositions de chacun des accords de modération intervenus en application des articles 34 et 34 *bis* à tous les logements du secteur correspondant.

« Le décret mentionné au premier alinéa peut, après avis motivé de la commission nationale des rapports locatifs et sans modifier l'équilibre de l'accord, en distraire certaines clauses. »

« Art. 36. — A défaut d'accord intervenu dans un secteur locatif au plus tard le 1er octobre, un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la commission nationale des rapports locatifs, peut, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant la saisine de ladite commission, fixer dans le secteur concerné le taux maximum d'évolution du loyer ainsi que celui des modulations particulières ou des majorations supplémentaires, dans les conditions prévues aux articles 34 et 34 *bis*. Le taux maximum d'évolution du loyer ne peut être inférieur à 80 p. 100 de la variation de l'indice mentionné à l'article 38. Ce décret peut prévoir de s'appliquer soit au niveau national, soit au niveau départemental. Dans ce dernier cas, il fixe les dispositions qui peuvent être rendues applicables par décision du

représentant de l'Etat dans le département lorsque la situation locale nécessite une intervention. Il est applicable du 1er janvier au 31 décembre suivant la date de sa publication.

« Ces dispositions ne sont pas applicables au loyer des locaux qui, à la date de la nouvelle location, n'ont pas fait l'objet d'un contrat de location depuis plus de dix-huit mois. Elles ne sont pas non plus applicables à la location d'un logement vacant, lorsque cette vacance résulte d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du locataire. »

« Art. 36 *bis*. — Si des circonstances économiques graves l'exigent, le taux maximum d'évolution peut être fixé, pour un ou plusieurs secteurs locatifs, par un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la commission nationale des rapports locatifs. Ce décret pourra s'appliquer au loyer des contrats de location en cours, au loyer des contrats renouvelés ou au loyer des nouveaux contrats.

« Les dispositions de ce décret ne sont pas applicables au loyer dea locaux dont le contrat de location a pris fin depuis plus de dix-huit mois à la date de la nouvelle location. Elles ne sont pas non plus applicables lorsque la vacance résulte d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du locataire.

« Le décret prévu à l'alinéa précédent peut prévoir des adaptations pour les logements soumis à des dispositions législatives ou réglementaires particulières.

« Les dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article 34 sont applicables au décret pris en application du présent article.

« Ce décret fixera la durée de son application qui ne pourra être supérieure à douze mois.

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

« Art. 37. — En cas de contestation relative à l'application des articles 34 à 36 *bis*, l'une ou l'autre partie au contrat de location saisit la commission départementale des rapports locatifs qui émet un avis dans un délai de deux mois.

« Les parties ne peuvent agir en justice avant d'avoir reçu notification de l'avis de la commission qui doit être joint à la demande en justice. Si la commission n'a paa émis un avis dans le délai de deux mois, le juge peut être saisi.

« La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de cette commission jusqu'à la notification aux parties de l'avis émis ou l'expiration du délai de deux mois, sans que la contestation puisse constituer un motif de non-paiement. »

« Art. 38. — Si le contrat de location prévoit une revision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date fixée dans le contrat ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

« L'augmentation qui en résulte ne peut, sans préjudice des modulations particulières ou des majorations prévues en application des articles 34, deuxième et troisième alinéas, 35, 36, 36 *bis*, 40, 40 *bis* et 41, excéder la variation d'un indice national mesurant le coût de la construction, établi suivant des éléments de calcul fixés par décret et publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

« La date de référence de l'indice et sa valeur à cette date doivent figurer au contrat ; à défaut, la variation de l'indice est celle du dernier indice publié à la date de l'augmentation. »

. . . . . .

TITRE V

De l'amélioration des logements.

« Art. 40. — Le bailleur peut conclure avec l'Etat, après information du locataire, un contrat d'amélioration pour la réalisation de travaux destinés à adapter le local à des normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort. Ces travaux doivent porter le local à un niveau minimal de qualité thermique ; ils peuvent en outre être destinés à améliorer la qualité phonique du local.

« Le contrat détermine la nature des travaux, leur coût prévisionnel, les modalités de leur exécution, la date prévue pour leur achèvement et, le cas échéant, les modalités du relogement provisoire.

« Il détermine également le prix maximum du loyer principal qui pourra être exigé des locataires à compter de l'achèvement des travaux ; les dispositions du titre IV ne s'appliquent pas à la fixation initiale du loyer.

« Ces travaux s'imposent au locataire sous réserve de l'application de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux locataires âgés de plus de quatre-vingts ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance ; toutefois, ces locataires ne peuvent interdire l'accès aux locaux loués, ni s'opposer au passage de conduits de toute nature.

« Le bailleur est tenu de maintenir le local à usage locatif pendant le délai de neuf ans à compter de la date d'achèvement des travaux ; durant ce délai, les dispositions des articles 6 *bis*, 6 *ter* et 6 *quater* ne sont plus applicables.

« Lorsque le logement fait l'objet d'un contrat de location en cours, le bailleur doit, dans le délai d'un mois suivant la conclusion du contrat d'amélioration avec l'Etat, proposer au locataire un nouveau contrat de location de six ans ; ce contrat prend effet à compter de la date d'achèvement des travaux et ouvre droit à l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui en remplissent les conditions d'attribution.

« Au projet de contrat de location est annexée une copie du contrat d'amélioration avec l'Etat.

« Le locataire dispose d'un délai de deux mois pour accepter ou refuser le nouveau contrat de location. Si le locataire refuse, le bailleur a la faculté de mettre fin au contrat de location en cours selon les règles prévues à l'article 8.

« Les travaux ne peuvent commencer qu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné à l'alinéa précédent ou, si le locataire a refusé le nouveau contrat, à l'expiration du délai de préavis prévu à l'article 8.

« Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur s'engage à mettre provisoirement à la disposition du locataire qui a accepté le nouveau contrat de location un logement au moins équivalent au logement faisant l'objet des travaux ou correspondant à ses besoins et à ses possibilités, situé dans un périmètre géographique tel que défini à l'article 13 *bis* modifié de la loi du 1er septembre 1948 précitée. Les frais de déménagement du locataire sont à la charge du bailleur, déduction faite, le cas échéant, des primes de déménagement.

« Lorsque le logement est un local vacant, le bailleur est tenu de conclure avec le nouveau locataire un contrat de location de six ans dans les conditions prévues au présent article.

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

. . . . . .

TITRE VI

De l'information du locataire.

« Art. 42. — Toute personne qui propose à un tiers la conclusion d'un contrat de location doit lui remettre une fiche de renseignements concernant la localisation et la consistance des locaux, les éléments de confort, la durée du contrat de location, le loyer ainsi que le montant des charges locatives de l'année précédente et une estimation du montant de ces charges.

« Tout vendeur d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation autre que ceux construits par marché de travaux mentionnés à l'article 1779-3° du code civil, et achevé depuis moins d'un an doit remettre à l'acquéreur une fiche de renseignements concernant la localisation et la consistance des locaux, les éléments de confort ainsi que le montant indicatif des charges annuelles.

« Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article. »

. . . . . .

TITRE VI *BIS*

Des intermédiaires.

. . . . . .

TITRE VII

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

. . . . . .

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 manifestement supérieur à leur valeur réelle, sera puni d'une amende pénale de 1 000 francs à 30 000 francs.

« 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 manifestement supérieur à leur valeur réelle sera puni de la même peine.

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

« Art. 47. — Tout propriétaire qui aura exercé de manière frauduleuse le droit de résiliation ou le droit de non-renouvellement du contrat, prévus aux articles 6 *bis* et 6 *ter*, sera puni d'une amende pénale de 1 000 francs à 50 000 francs. »

. . . . . .

« Art. 49 *bis*. — Constituent des pratiques de prix illicites qui sont constatées et poursuivies 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 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 des articles 36 ou 36 *bis*.

« Ces infractions sont punies d'une amende pénale de 1 000 francs à 50 000 francs. »

TITRE IX

Dispositions transitoires.

. . . . . .

« Art. 51. — Tout occupant de bonne foi peut demander, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bénéfice des dispositions de la présente loi dans les trois mois suivant sa publication, à moins qu'il n'ait fait l'objet d'une décision d'expulsion devenue définitive.

« Est réputé de bonne foi l'occupant qui, habitant effectivement dans les lieux, exécute les obligations résultant du bail expiré.

« Le propriétaire du local est tenu, dans les deux mois suivant la demande de l'occupant, de lui proposer un nouveau contrat de location, dans les conditions prévues par la présente loi. Les dispositions du titre IV sont applicables.

« L'occupant dispose d'un délai d'un mois pour accepter ou refuser ce contrat de location.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque la résiliation ou le refus de renouvellement du contrat par le propriétaire était fondé, soit sur sa décision de reprendre le logement dans les conditions prévues à l'article 6 *bis*, sous réserve des dispositions du deuxième alinéa de l'article 50, soit sur un motif légitime et sérieux tiré notamment de l'inexécution par le locataire d'une des obligations prévues à l'article 9.

« Art. 52. — Tout congé, tel que défini par l'article 6 et notifié à compter du 7 octobre 1981, doit être fondé sur un motif sérieux et légitime ou sur la décision du bailleur de reprendre le logement dans les conditions prévues à l'article 6 *bis* de la présente loi, sous réserve des dispositions du deuxième alinéa de l'article 50.

« Les dispositions des alinéas 2, 3 et 4 de l'article 51 sont également applicables. »

. . . . . .

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 4, 4 *bis*, 5, 6 à 6 *quinquies*, 6 *septies*, 7, 8, 13, premier alinéa, 14, 34, 38, 40, 40 *bis*, 45, 46, 47, 51, 52, 54 *bis*, 55 à 55 *ter*.

« Les dispositions de l'article 7 *bis* sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attributions dudit logement.

« 2° Ne sont pas applicables aux logements régis par le chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 les dispositions des articles 3, 4, 4 *bis*, 5, 6 à 6 *quinquies*, 6 *septies*, 7, 8, 13, premier alinéa, 14, 16, le titre IV, l'article 40 pour ce qui concerne les locaux occupés, à l'exception de ceux pour lesquels l'occupant se voit contester son droit au maintien dans les lieux, les articles 40 *bis*, 41, 45, 46, 47 et le titre IX.

« 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, 4 *bis*, 5, 6 à 6 *quinquies*, 6 *septies*, 7, 8, 13, premier alinéa, 34 *bis*, 38, 40, 40 *bis*, 45, 46, 47, 51, 54 *bis*, 55 à 55 *ter*. L'article 14 n'est pas applicable aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 353-15 ou de l'article L. 351-2, 2° et 3°, du code de la construction et de l'habitation, en ce qui concerne les logements réglementés en contrepartie de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique. Les dispositions de l'article 7 *bis* sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse, le cas échéant, les conditions d'attribution dudit logement.

« Toutefois, les dispositions des articles 34, 35, 36 et 53 ne sont pas applicables au loyer initial des logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2, 2°, 3° et 4°, du code de la construction et de l'habitation.

« 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, 4 *bis*, 14, 34 *bis*, 40, 54 *bis*, 55 à 55 *ter*.

« 5° Ne sont pas applicables aux logements loués à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales les dispositions des articles 3, alinéas 12 à 16, 4, 4 *bis*, 6 à 6 *septies*, 40, des titres VI, VII et VIII, des articles 50, deuxième alinéa, 51 et 52 et du titre X. »

« Art. 54 *bis*. — I. — Les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée cessent d'être applicables aux locaux vacants dès l'achèvement des travaux prévus par le contrat conclu avec l'Etat en application de l'article 40 de la présente loi.

« II. — L'article 3 *septies* de la loi précitée est abrogé. »

« Art. 55. — Les dispositions du titre IV de la présente loi ne s'appliquent pas :

« 1° Au loyer initial des nouvelles locations consenties en application des articles 3 *bis*, 1° et 2°, 3 *quater* ou 3 *quinquies* de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ;

« 2° Au loyer initial des nouvelles locations consenties en application de l'article 2 *sexies* de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 et faisant suite à un contrat de location passé dans des conditions prévues à l'article 3 *ter* de la même loi, lorsque le logement ne répondait pas lors de la conclusion du contrat aux conditions prévues par le décret pris en application dudit articles 3 *sexies*.

« A l'expiration du contrat de location conclu en application des articles 3 *ter*, 3 *quinquies* ou 3 *sexies*, ou, en ce qui concerne les locaux à usage mixte d'habitation et professionnel, de l'article 3 *quater* de la loi précitée, ou au départ du locataire, les locaux sont régis par les dispositions de la présente loi.

« Les contrats de location conclus en application de l'article 3 *bis* 1° et 2° de la loi du 1er septembre 1948 susvisée sont régis par les dispositions de la présente loi. »

« Art. 55 *bis* A. — Le sixième alinéa de l'article 27 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 est ainsi complété :

« La majoration pour insuffisance d'occupation n'est pas applicable :

« 1° . . . . . .

« 2° Aux personnes titulaires :

« — . . . . . .

« — . . . . . .

« — soit d'une allocation servie à toute personne dont l'infirmité entraîne au moins 80 p. 100 d'incapacité permanente et qui est qualifiée « grand infirme » en application de l'article 169 du code de la famille et de l'aide sociale. »

« Art. 55 *bis*. — Par dérogation aux dispositions de l'article 55 et dans les communes de plus de 60 000 habitants, des décrets pourront fixer le plafond des majorations qui pourront être

applicables au loyer initial des nouvelles locations mentionnées à cet article. Ce plafond devra tenir compte des prix pratiqués dans des locaux comparables situés dans un même secteur géographique. »

« Art. 55 *ter*. — Les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er 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°, de ladite loi et répondant aux dispositions de la présente loi. Le bailleur peut conclure un contrat de location pour une durée de six ans.

« Le loyer initial du contrat est déterminé dans des conditions fixées par décret.

« Au départ du locataire, le local est à nouveau régi par les dispositions de la loi du 1er septembre 1948 susvisée, s'il ne répond pas aux normes fixées en application de la première phrase du premier alinéa de l'article 40. »

. . . .

« Art. 55 *quinquies*. — Le chapitre II du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par les dispositions suivantes :

« *Art.* L. 442-8-1. — Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer des logements à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion. Seules peuvent bénéficier de cette disposition les associations déclarées qui ont obtenu d'une collectivité locale une garantie financière assurant au bailleur, en cas de défaillance de l'association locataire, le paiement des loyers et des charges dûment justifiées.

« Les dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-6 sont applicables aux logements loués dans les conditions du présent article. Les sous-locataires mentionnés au premier alinéa du présent article sont assimilés à des locataires pour bénéficier de l'aide personnelle au logement prévue par l'article L. 510 du code de la sécurité sociale, par l'article premier de la loi n° 71-582 du 16 juillet 1971 relative à l'allocation de logement ou par l'article L. 351-1 du code de la construction et de l'habitation.

« *Art. L.* 442-8-2. — Les sous-locataires mentionnés au premier alinéa de l'article L. 442-8-1 perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux après le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

« *Art. L.* 442-8-3. — Les dispositions des articles L. 442-8-1 et L. 442-8-2 sont applicables à l'ensemble des logements appartenant aux organismes mentionnés à l'article L. 411-2, que ces logements soient ou non régis par l'article L. 353-14. »

. . . .

Conformément à l'article 113, alinéa 3, du règlement, je vais appeler l'Assemblée à statuer d'abord sur les amendements.

M. Jean-Marie Bockel a présenté un amendement n° 1, distribué avec l'accord du Gouvernement, qui est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi la première phrase du dernier alinéa de l'article 6 *bis* :

« Lorsque le bailleur, personne physique, ou son conjoint est établi hors de France, et pour ce qui concerne sa résidence, le bailleur, si lui-même ou son conjoint est tenu, par suite d'un cas de force majeure, de rentrer en France, peut à tout moment résilier le contrat de location, selon les règles prévues à l'article 8 et à condition qu'une clause de ce contrat l'y autorise, en vue de reprendre le logement pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, dans les conditions mentionnées au présent article. »

La parole est à M. Jean-Marie Bockel.

M. Jean-Marie Bockel, *rapporteur*. Ainsi que je l'ai déjà indiqué, il s'agit d'un amendement de pure forme. Le texte du dernier alinéa de l'article 6 *bis* adopté par la commission mixte paritaire peut laisser supposer que le conjoint du bailleur a la faculté de résilier, de son propre chef, le contrat de location dans le cas visé par cet article. Pour que le texte soit tout à fait clair à ce sujet, et conformément au souhait de la commission mixte paritaire, je propose à l'Assemblée d'adopter cet amendement qui ne change strictement rien — je dis bien : strictement rien — au sens de l'article 6 *bis* qui concerne les Français à l'étranger.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je rappelle que le Gouvernement a accepté les trois amendements qui ont été déposés — et qui, autrement, n'auraient pu être présentés — dans la mesure où ils avaient reçu l'appui des rapporteurs des deux assemblées.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel a présenté un amendement n° 2, distribué avec l'accord du Gouvernement, qui est ainsi rédigé :

« I. — Dans le deuxième alinéa (1°) de l'article 55 :

« *a*) Après les mots : « 3 *bis* », supprimer les mots : « 1° et 2° » ;

« *b*) Compléter cet alinéa par les mots : « ou au loyer initial des nouvelles locations consenties en application de l'article 3 *ter*, lorsque le contrat de location est conclu avec l'occupant de bonne foi qui n'a pas droit au maintien dans les lieux au sens de l'article 10 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948. »

« II. — Rédiger ainsi le quatrième alinéa de cet article :

« Le contrat de location conclu en application des articles 3 *ter*, 3 *quinquies* ou, en ce qui concerne les locaux à usage mixte d'habitation et professionnel de l'article 3 *quater* de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, est soumis aux dispositions de la présente loi en ce qu'elles ne sont pas contraires à celles prévues auxdits articles. A l'expiration du terme fixé par ce contrat de location ou au départ du locataire, le logement est régi par l'ensemble des dispositions de la présente loi, s'il répond aux conditions prévues par le décret pris en application de l'article 3 *sexies* de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948. »

« III. — Dans le dernier alinéa de cet article, après les mots : « 3 *bis* », supprimer les mots : « 1° et 2° ».

La parole est à M. Jean-Marie Bockel.

M. Jean-Marie Bockel, *rapporteur*. Avec votre permission, monsieur le président, je voudrais d'abord signaler à l'Assemblée une petite erreur matérielle. Dans le texte adopté par la commission mixte paritaire, au premier alinéa de l'article 6 *septies*, il convient de remplacer les mots : « droit de renouvellement », par les mots : « droit de non-renouvellement ».

M. Francisque Perrut. Cela change tout !

M. Jean-Marie Bockel, *rapporteur*. J'en viens à l'amendement n° 2.

Là encore, il s'agit d'un problème de rédaction. Le texte, que nous avons adopté en commission mixte paritaire, en ce qui concerne les conditions de non-application de la loi de 1948 — texte très complexe — suppose un certain nombre de coordinations.

Cet amendement est destiné à tirer les conséquences juridiques du maintien en vigueur, décidé par la commission mixte paritaire, des dispositions des articles 3 *bis* à 3 *sexies* de la loi du 1er septembre 1948.

Il précise que le loyer initial de tous les contrats conclus en application de l'article 3 *bis* n'est pas soumis au dispositif de modération des loyers prévu par le titre IV, et que le loyer initial des contrats conclus en application de l'article 3 *ter*, avec un occupant déjà dans les lieux qui ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux n'est pas soumis au dispositif de modération des loyers.

Il s'agit en fait d'aligner les baux visés par l'article 3 *ter* de la loi de 1948 sur le système prévu par la commission mixte paritaire pour les baux visés par les articles 3 *bis*, 3 *quater* et 3 *quinquies* de la même loi.

L'amendement précise enfin le régime juridique des contrats de location conclus en application des articles 3 *ter* à 3 *sexies* de ladite loi pendant l'application des contrats en cours et à leur expiration.

En cours de contrat, le nouveau contrat de location sera soumis aux dispositions de la loi nouvelle si celles-ci ne sont pas contraires à celles de la loi de 1948. A l'expiration du contrat, le logement loué sera régi par la loi nouvelle s'il répond aux normes fixées par le décret pris en application de l'article 3 *sexies* de la loi de 1948.

L'Assemblée me pardonnera de lui donner ces explications quelque peu techniques.

L'amendement n° 2 — ceux qui ont siégé à la commission mixte paritaire ne me contrediront pas — propose en fait la mise en forme des dispositions acceptées par celle-ci.

M. le président. Le Gouvernement a déjà précisé qu'il était favorable à cet amendement.

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

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

Mme Adrienne Horvath. Le groupe communiste a déjà eu l'occasion de s'exprimer à plusieurs reprises sur la nocivité des articles 3 *bis*, 3 *ter* et suivants de la loi de 1948 et sur les abus qu'ils permettaient. Ils ont contribué à vider cette loi de son sens.

Nous nous sommes félicités, à l'issue de la deuxième lecture devant notre assemblée, du fait que ces articles soient enfin abrogés et que les logements qu'ils visaient entrent dans le champ d'application de la loi nouvelle.

Le texte de la commission mixte paritaire, s'il est modifié par l'amendement n° 2, ira à l'encontre du vote émis par notre assemblée, ce que nous regrettons.

En conséquence, nous nous abstiendrons. Nous aurons la même attitude en ce qui concerne l'amendement n° 3, qui tend à supprimer l'article 55 *ter*.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 2.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel a présenté un amendement, n° 3, distribué avec l'accord du Gouvernement, qui est ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 55 *ter*. »

La parole est à M. Jean-Marie Bockel.

M. Jean-Marie Bockel, *rapporteur.* La proposition de suppression de l'article 55 *ter* a répondu aux souhaits que nos collègues sénateurs ont exprimés en commission mixte paritaire. Cette suppression est la conséquence du maintien décidé par la commission mixte paritaire de l'article 3 *ter* de la loi de 1948.

En effet, l'article 55 *ter* vise expressément à régler le problème posé par des logements dont l'occupant se voit contester le droit au maintien dans les lieux. Or ces logements entrent dans le champ d'application de l'article 3 *ter* de la loi de 1948.

M. le président. Le Gouvernement a déjà indiqué qu'il était favorable à cet amendement.

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

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

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. En conséquence, l'article 55 *ter* est supprimé.

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

M. Raymond Forni, *président de la commission.* Je voudrais, en ma qualité de président de la commission mixte paritaire, remercier tous mes collègues de l'Assemblée nationale qui ont participé aux travaux de celle-ci, qu'ils appartiennent, d'ailleurs, aux groupes de la majorité ou de l'opposition.

M. Jean Brocard. Pourquoi « d'ailleurs » ?

M. Raymond Forni, *président de la commission.* Nous avons passé onze heures ensemble, au cours desquelles se sont engagées des discussions parfois vives, qui nous ont malgré tout permis d'adopter un texte commun. Ces onze heures d'échanges constructifs et de réflexion ont donné, me semble-t-il, une image toute particulière du travail législatif tel qu'un certain nombre d'entre nous le conçoivent.

Nous étions loin des séances publiques quelque peu intemporelles, irréelles, telles que celles que nous vivons depuis quelques mois. Je serais tenté de dire que l'opposition avait alors retrouvé le bons sens, ou plutôt, pour ne pas être injurieux à son égard, le sens de la mesure.

En effet, lors du vote final, aucune voix ne s'est élevée contre le texte proposé par les douze membres de la commission mixte paritaire de l'Assemblée nationale et du Sénat qui ont pris part au vote.

Je me réjouissais de cette conclusion.

Mon étonnement a été d'autant plus grand lorsque j'ai constaté qu'aujourd'hui, en séance publique, les deux porte-parole des deux groupes de l'opposition ont annoncé qu'ils voteraient contre le texte adopté par la commission mixte paritaire. Je pensais naïvement que, lorsque des groupes politiques envoyaient siéger dans les commissions mixtes paritaires quelques-uns de leurs membres, ils délégaient en général ceux qui connaissaient le mieux le texte examiné et ceux qui étaient le plus à même de les représenter, en tout cas de défendre leurs intérêts.

Ainsi, il me semblait évident que ceux qui siégaient à la commission mixte paritaire avaient pu s'informer complètement sur les problèmes qui se posaient, et recevoir les différents groupes de pression, qu'ils soient du côté des propriétaires ou de celui des locataires. Il me semblait donc que la synthèse à laquelle nous avions abouti était susceptible, à défaut de recueillir l'approbation unanime de l'Assemblée, de ne conduire les groupes de l'opposition qu'à s'abstenir.

La commission mixte paritaire est à mon sens une structure indispensable au bon fonctionnement du Parlement tout entier. C'est en effet au sein de cette structure restreinte que l'on est le mieux à même d'aboutir à des conclusions conformes à l'intérêt général, voire à l'intérêt national.

Je me réjouis en fait que la commission des lois ait été à l'origine de plusieurs commissions mixtes paritaires qui ont abouti à un succès, ce qui ne semble pas être la règle depuis quelques mois. En effet, pour cinq des huit textes soumis au fond à la commission des lois, nous avons pu parvenir à un accord entre le Sénat et l'Assemblée nationale. Nous n'avons donc essuyé que trois échecs. Je m'en réjouis d'autant plus que les rapports que nous avons instaurés avec nos collègues du Sénat — où la majorité est différente de celle de l'Assemblée nationale — ont toujours été empreints d'une très grande courtoisie, d'une très grande compréhension et d'un esprit de collaboration sur le plan législatif qui, lors de la réunion de la commission mixte paritaire dont M. Bockel est le rapporteur, a été sans faille.

Je me réjouis également de l'esprit d'ouverture manifesté par le Gouvernement, et notamment par M. Quilliot, qui connaît mieux que personne les structures parlementaires. Cela a grandement facilité notre travail. M. Quilliot a compris qu'il fallait un relais entre la volonté politique exprimée par le Gouvernement et le sentiment exprimé par une majorité, et même aussi par une certaine opposition.

Ce texte a été présenté il y a quelques mois, comme une catastrophe pour l'immobilier, comme un texte allant à l'encontre des intérêts de tous, propriétaires et locataires. Un véritable cataclysme allait s'abattre sur notre pays si la loi Quilliot était votée par le Parlement. Les résultats des travaux de la commission mixte paritaire démontrent à l'évidence que, puisque nous avons obtenu, au sein de cette structure, un accord de l'ensemble des groupes politiques — qu'ils soient de la majorité ou de l'opposition — tout ce qui a été écrit et dit sur la loi Quilliot n'était que propagande !

Mon sentiment est que ce texte instaure un équilibre entre propriétaires et locataires, les uns autant que les autres ayant bien entendu des droits légitimes. La majorité comme le Gouvernement ne souhaitent, bien évidemment, ni mettre un terme à l'investissement immobilier dans notre pays, ni répéter les erreurs commises au début du siècle et qui ont abouti à la dégradation du domaine locatif. Ils veulent faire en sorte que les propriétaires puissent user de leurs prérogatives et qu'il soit mis un terme à un certain nombre d'abus qui, dans le domaine immobilier, et notamment dans celui de l'immobilier locatif, ont été dénoncés par tous, y compris par les membres de l'opposition, comme l'a rappelé très justement M. Brocard il y a quelques instants.

N'était-il pas choquant — je m'adresse à mes collègues de l'opposition — de voir, notamment dans les grandes villes, les loyers évoluer d'une manière tout à fait débridée, être fixés de façon totalement arbitraire, parce que la loi de 1948 ne s'appliquait plus ou parce qu'elle s'appliquait mal, parce qu'elle pouvait être tournée de multiples manières, parce que de nombreux immeubles y échappaient ? Etait-il normal que les loyers continuent d'augmenter d'une manière absolument incon-

trôlée, entraînant, vous le savez bien, toute une série de tares — je pense notamment aux scandales immobiliers, dénoncés à maintes et maintes reprises ?

Je prétends qu'aujourd'hui, sur le plan politique, l'équilibre qui a été trouvé correspond non seulement à l'intérêt de la majorité des Français mais encore à celui de l'ensemble du pays.

Si, techniquement, le texte soulève dans son application des difficultés, il ne faut pas oublier qu'il s'agit d'un ensemble compliqué qui révolutionne véritablement le droit des rapports entre locataires et bailleurs. En dehors des quelques imperfections qui seront vite corrigées par une jurisprudence qui s'élaborera au fil des ans, ce texte bouleversera à la fois nos habitudes et notre droit. Il suscitera des rapports plus complets, plus loyaux, dirai-je, entre propriétaires et locataires.

M. Tiberi a parlé de « facteurs psychologiques ». Si la psychologie a un rôle à jouer dans la propagation de l'idée, dans la réception de la loi, essayons d'éviter, à partir du moment où une loi nous paraît bonne, où elle nous paraît conforme à l'intérêt de la majorité des Français, d'y faire entrer des facteurs de politique politicienne qui n'ont rien à voir, me semble-t-il, avec l'image que l'on se fait du Parlement et des rapports entre l'opposition et la majorité. Je souhaite que les rapports que nous avons eus pendant quelques heures en commission mixte paritaire puissent se poursuivre dans l'ensemble de nos débats. S'il en était ainsi, l'opinion publique aurait une autre image du Parlement, et nous ne subirions pas tous les assauts répétés de Françaises et de Français qui ne comprennent pas toujours ce qui se passe ici, dans cette maison, et quel est le rôle exactement dévolu au Parlement.

Notre rôle, c'est en discutant et en votant des projets de lois comme celui-là que nous le remplissons complètement. Il convient d'en remercier tous ceux qui ont participé à son élaboration. (*Applaudissements sur les bancs des socialistes et des communistes.*)

Vote sur l'ensemble.

M. le président. Dans les explications de vote, la parole est à M. Alain Richard.

M. Alain Richard. Si les voyages forment la jeunesse, monsieur le ministre, le long trajet qu'a parcouru ce texte depuis que vous en avez proposé les principes au mois de septembre 1981, lui assure une complète maturité.

Le groupe socialiste, dont je dois maintenant expliquer le vote — qui sera bien sûr positif ainsi que vous l'attendez — se réjouit d'abord d'y retrouver, quels que soient les échanges auxquels il a donné lieu, une conception générale directement inspirée de ses préoccupations d'équité sociale. Elle est en effet assise sur un souci de protection des catégories les plus défavorisées et les plus dépendantes de notre société et sur la promotion de l'esprit de responsabilité dans toutes les fonctions économiques et sociales.

Cette conception générale nous oppose à une autre vision des rapports entre locataires et propriétaires qui a été exprimée très logiquement et très lucidement par nos collègues de l'opposition, qui ne veulent relever dans le fonctionnement normal du marché que quelques abus, auxquels il est toujours fait allusion pour demander d'y mettre fin, mais sans préciser, loin de là, de quelle manière on peut y mettre fin.

Il ne nous semble pas — c'est un simple apport que je fais à la réflexion collective — que l'on puisse se rassurer soi-même en affirmant que, sans nouvelle loi, tout ira bien, sous prétexte que les abus sont une sorte de fatalité statistique de tout système social, sur lesquels nous ne pouvons qu'échanger des considérations théoriques.

Seule une loi progressive, une loi qui s'efforce d'encadrer sans contraindre à l'excès certains comportements économiques et sociaux représente un facteur d'équilibre.

Cette loi était nécessaire, et à certains moments de l'ancienne législature, d'ailleurs, les formations politiques de l'actuelle opposition paraissaient la souhaiter — le prédécesseur de M. Quilliot l'avait du reste annoncée. Elle nous semble la consécration du fait qu'un équilibre entre locataires et propriétaires devait être trouvé au-delà du fonctionnement abstrait du marché. C'est un point sur lequel nous ne vous avons pas convaincus, chers collègues de l'opposition. Mais les faits, et non pas l'idéologie, nous démontrent que c'est notre position qui répond aux besoins des Français.

Ce texte est complet et ambitieux. Certes, ainsi que l'a fait justement observer M. le président de la commission des lois, il n'atteint pas la perfection sur tous les points. Au demeurant, certains domaines particuliers ne pouvaient être pris en compte par une loi générale relative aux contrats de location et aux rapports entre bailleurs et locataires, le principal, en tout cas par le nombre et par l'intérêt des personnes touchées, étant sans doute celui de la protection des habitants des foyers. L'intention du Gouvernement, semble-t-il, est de saisir à relativement court terme le législateur de manière que l'ensemble des catégories soit touché. Mais avec le vote de ce texte, nous aurons envisagé l'essentiel des rapports entre locataires et propriétaires.

Ce projet de loi est un compromis et je ne peux que faire miennes les observations de M. Forni sur le désavœu quelque peu singulier de ce compromis — conclû clairement, après des heures et des heures de travail, entre les représentants mandatés de la majorité et de l'opposition — qu'ont exprimé aujourd'hui les porte-parole du rassemblement pour la République et de l'union pour la démocratie française.

Nous n'avons pas à porter d'appréciation sur le motif de ce revirement. Les choix de chacun sont aussi guidés par son idéologie et par une tactique politique qui a sa place dans les combats qui nous opposent. Mais en l'occurrence, ce revirement ne nous semble pas être la manifestation d'une analyse approfondie d'un texte qui a convaincu l'ensemble des représentants de la majorité du Sénat, c'est-à-dire de ces mêmes formations politiques, qui se sont prononcées favorablement dans le vote de ce texte lors de son examen par la commission mixte paritaire, voilà deux jours.

Pour notre groupe cependant, ce projet de loi n'est pas à regarder d'abord comme un compromis, mais comme un ensemble de conquêtes, comme un apport essentiel qui marquera le travail législatif auquel nous nous sommes attelés depuis un an. J'en relèverai diverses dispositions.

La stabilité du locataire, qui permet enfin de reconnaître le principe que le logement, même s'il est une propriété privée, n'est pas un bien marchand comme les autres et qu'il ne peut faire l'objet de transactions qui entraînent une précarité de la situation des gens qui y vivent.

La discipline dans l'évolution des loyers, qui est également un facteur de stabilité économique et un élément de cette lutte contre l'inflation dans laquelle nous nous sommes lancés les uns et les autres.

La prise de mesures efficaces en faveur de la modernisation du parc du logement.

Un droit de reprise justifié, assorti de conditions sociales et économiques personnelles, pour la famille du propriétaire — lorsqu'il s'agit, bien sûr, d'un propriétaire individuel.

La multiplication des moyens d'information.

Une clarté accrue des relations entre le locataire et le propriétaire, le bail, où chacun connaît exactement ses engagements, en devenant enfin le support.

Une simplification du calcul des charges locatives.

Une tentative de conciliation avant toute décision de justice lorsque survient un contentieux entre un locataire et un propriétaire.

Un développement considérable des moyens de négociation et, par conséquent, du champ de responsabilité des locataires, dont on constate d'ailleurs le regain d'intérêt pour un travail collectif au sein d'associations de locataires en vue de prendre en charge leurs droits, gain de responsabilités qui va dans le sens de la nouvelle citoyenneté, axe de la politique du Gouvernement et de l'action de sa majorité.

Ce travail s'achève. Je n'ai pas à rappeler le climat de sérénité et de respect mutuel dans lequel il s'est développé. Les habitudes de travail de la commission des lois y ont d'ailleurs peut-être contribué. En tout cas, le souci du détail, les capacités d'écoute et l'activité du rapporteur, M. Jean-Marie Bockel, ont toujours concouru au plein succès du travail législatif dans ce domaine.

Quant au rôle du ministre de l'urbanisme et du logement, il serait outrecuidant de ma part d'en marquer l'importance. J'indiquerai simplement que quelqu'un qui pouvait aussi bien passer des fonctions de praticien à celles de législateur avait sans doute les meilleures chances d'arriver aux résultats que nous constatons et que je considère comme un plein succès.

M. Jean Brocard. Ça marche, la pommade !

M. le président. Monsieur Brocard, laissez parler M. Alain Richard, qui en est arrivé à sa conclusion !

M. Jean Brocard. Ça passe, la brosse à reluire !

M. Alain Richard. Nous n'avons pas, mon cher collègue, la même façon de nous exprimer dans cette assemblée, et je me permets d'affirmer que je n'en ai aucun regret.

Les prochains accords manifesteront une très profonde détente dans les relations entre propriétaires et locataires. Ce sera aussi une réussite de la politique du Gouvernement. Quant aux efforts financiers de l'Etat, ils sont couronnés par une réelle reprise de l'expansion du secteur de la construction.

Il s'agit donc d'une vraie réforme, qui touche à la vie quotidienne des Français. Nous n'en avions pas vu dans ce domaine depuis fort longtemps. Elle est attendue par des millions de familles de locataires, qui, je le répète, sont souvent les plus démunies de notre société, et elle correspond à un des engagements principaux du Président de la République.

Principal groupe de la majorité, nous saluons là un bon travail législatif qui a été sans cesse placé sous le signe, à la fois, de la rigueur et de la solidarité et qui restera un des points forts d'une législature tout entière placée sous le signe du progrès. (*Applaudissements sur les bancs des socialistes.*)

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

M. Jean Tiberi. Je n'avais pas l'intention d'intervenir, sinon pour indiquer que le groupe du rassemblement pour la République voterait contre ce texte. En effet, mon intervention, tout à l'heure, a été en fait une explication de vote dans la mesure où j'ai exprimé de bonne foi, ce que nous ressentions. Je tiens cependant à répondre à certains des propos qui viennent d'être tenus.

La philosophie de ce texte, quelle que soit la bonne volonté de ses initiateurs, et notamment de M. le ministre, est très différente de celle de l'exposé des motifs. Il y a là, croyez-moi, mes chers collègues, plus qu'une nuance.

La philosophie de l'exposé des motifs était bonne : établir l'égalité entre propriétaires et locataires, nous y étions favorables. Il est vrai qu'il y a des abus. Qui ne les connaît ? Qui ne les réprouve ? Mais pour condamner des abus qui sont le fait d'une minorité, fallait-il pour autant pénaliser la majorité ?

Nous faisions nôtre également cette finalité de l'exposé des motifs : donner une impulsion nouvelle à la construction. Mais cette finalité, nous ne l'avons pas retrouvée dans le texte.

Si la philosophie de l'exposé des motifs nous agrée donc, il n'en est pas de même de celle des articles. Car en vérité, à quoi ont abouti bien des heures de débats contradictoires ?

Vous estimez, monsieur le ministre — et je ne mets pas en cause votre bonne foi — que pour améliorer la situation des locataires, pour transformer les rapports entre propriétaires et locataires et pour aider la construction, la réhabilitation et l'emploi dans le bâtiment, l'intervention pesante de l'Etat est la solution. C'est sur ce point, monsieur le ministre, que réside entre nous une divergence philosophique fondamentale. Vous croyez que l'Etat peut tout régler ; nous pensons le contraire. Ce texte vous conduira, quelle que soit votre volonté, à intervenir dans la réglementation soit en exerçant des pressions, soit en vous substituant aux intéressés. C'est ce système, où la liberté des intéressés est en cause, que nous ne pouvons pas approuver. Nous ne nions pas les abus d'une minorité, mais ils pouvaient être réprimés sans que la majorité ait à en souffrir.

Monsieur le président, le groupe du rassemblement pour la République, ainsi que je l'ai indiqué, mais aussi le groupe de l'union pour la démocratie française, qui m'a donné mission de parler en son nom...

M. Jean Brocard. Pour gagner du temps.

M. Jean Tiberi. ... voteront contre ce texte. La commission mixte paritaire a accompli du bon travail, comme l'Assemblée et le Sénat. Des améliorations de forme et certaines améliorations de fond ont été apportées. Il n'en demeure pas moins que la philosophie du texte — je viens d'en donner deux exemples importants — n'a pas été modifiée de manière fondamentale. Elle ne pouvait d'ailleurs pas l'être puisque, dès l'origine, une divergence fondamentale nous opposait.

C'est pourquoi il n'y a pas contradiction entre notre position à la commission mixte paritaire, où nous avons manifesté une certaine satisfaction compte tenu des améliorations intervenues, et notre opposition aujourd'hui à une philosophie que nous ne pouvons pas accepter et dont les conséquences seront mauvaises.

C'est dans cet esprit, monsieur le président de la commission, que les deux groupes R. P. R. et U. D. F. de l'Assemblée n'ont pas voté pour le texte mais se sont abstenus lors du vote intervenu au sein de la commission mixte paritaire. J'espère que vous comprenez maintenant notre position.

Je répète que, contrairement à ce que vous avez affirmé, l'équilibre entre propriétaires et locataires ne sera pas assuré. Des problèmes de construction, de mise en état et d'entretien se poseront. La lutte contre les fraudeurs sera engagée, mais les hôtes de bonne foi seront pénalisés. Encore une fois, il en résultera un interventionnisme de plus en plus grand de l'Etat qui, l'expérience le prouve, ne peut pas régler tous les problèmes.

Vous avez affirmé, monsieur le président de la commission, que ce projet était un acte de foi de la majorité. Nous souhaitons nous tromper mais, hélas ! nous craignons que l'état actuel de la construction et le niveau des investissements ne posent quelques problèmes.

Vous avez employé aussi le mot de bouleversement qui, même s'il vous a échappé, est conforme à votre pensée. Je crains en effet qu'il ne s'agisse d'un très grand bouleversement dont les résultats ne seront pas ceux que vous escomptez.

Vous avez également déclaré ne pas vouloir situer ce débat à un niveau politicien d'autant que le texte qui nous est soumis ne propose pas des solutions politiciennes. Vous avez raison et notre assemblée a situé le débat non pas au niveau des querelles politiciennes mais au niveau politique, c'est-à-dire à celui des idées. Vous croyez ainsi à ce que vous dites et nous croyons à ce que nous disons : en définitive, les bailleurs de bonne foi, c'est-à-dire la grande majorité, seront pénalisés, sans que les locataires en tirent un bénéfice. Pour protéger une minorité, on pénalisera une majorité. Nous craignons une grande déception.

Le nombre des chantiers diminue, monsieur le ministre — vous avez donné des chiffres partiels de prêts conventionnés. Vous aurez du mal à maintenir le rythme de la construction car l'initiative et l'investissement privés ne viendront pas. L'Etat ne pourra pas tout faire, ou alors à quel prix ! Nous aurons l'occasion d'en débattre au cours de l'examen du projet de budget pour 1983. La construction, la réhabilitation, la mise aux normes, l'emploi risquen donc de souffrir.

C'est pour toutes ces raisons, monsieur le ministre, mes chers collègues, que calmement et à regret — car un texte qui améliore les rapports entre propriétaires et locataires est nécessaire — les groupes R. P. R. et U. D. F. voteront contre ce projet de loi qui ne nous donne pas satisfaction sur l'essentiel de nos revendications et qui ne correspond pas à notre philosophie. (*Applaudissements sur les bancs du rassemblement pour la République et de l'union pour la démocratie française.*)

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

Je mets aux voix l'ensemble du projet de loi, compte tenu du texte de la commission mixte paritaire modifié par les amendements adoptés par l'Assemblée, et compte tenu de la rectification de l'erreur matérielle signalée par M. le rapporteur à l'article 6 *septies*.

(*L'ensemble du projet de loi, ainsi modifié, est adopté.*)

M. Jean-Paul Charié. Ce n'est pas avec enthousiasme !

— 3 —

NEGOCIATION COLLECTIVE ET REGLEMENT DES CONFLITS COLLECTIFS DU TRAVAIL

Suite de la discussion, après déclaration d'urgence, d'un projet de loi.

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi relatif à la négociation collective et au règlement des conflits collectifs du travail (nos 743, 833).

Hier soir, l'Assemblée a abordé la discussion des articles et s'est arrêtée à l'article 4.

Rappel au règlement.

M. Philippe Séguin. Je demande la parole pour un rappel au règlement.

M. le président. La parole est à M. Séguin, pour un rappel au règlement.

M. Philippe Séguin. Mon rappel au règlement est fondé sur l'article 100 de notre règlement et il est relatif au déroulement de notre séance.

Il ne s'agit pour moi ni de contester la haute qualité du débat qui a précédé le nôtre et à laquelle je voudrais rendre un juste hommage, ni d'accabler le ministre qui a la charge délicate en toutes circonstances — que ce soit avant ou après le 10 mai — (*Sourires.*) des relations entre le Gouvernement et le Parlement, car l'ordre du jour n'est jamais facile à établir.

Aujourd'hui, il lui fallait en outre tenir compte de deux contraintes de caractère différent, mais également perturbatrices pour notre ordre du jour : d'une part, la conférence de presse de M. le Président de la République qui, très normalement empêchait les ministres d'être disponibles pour défendre leurs textes devant l'Assemblée nationale et, d'autre part, l'incertitude liée à un débat de dernière lecture dont on ne sait pas, avant qu'il ne soit terminé, s'il durera cinq minutes ou deux heures.

Cela étant, il faut aussi comprendre les sentiments de ceux qui participent depuis plusieurs semaines à la discussion des projets relatifs aux droits des travailleurs et qui attendent depuis dix-sept heures quarante-cinq. Il est dix-neuf heures dix et ils se disent que si le débat qu'ils viennent d'écouter fut certes très intéressant, ils ne l'auraient pas forcément suivi si on ne leur avait pas demandé, à tort, de venir à dix-sept heures quarante-cinq.

Par ailleurs, je me demande si nous avons beaucoup à gagner à un débat par trop haché. Hier — mais ce n'était là encore la faute de personne — nous n'avons pu commencer que vers vingt-trois heures l'examen des premiers amendements sur le projet n° 743 et nous avons donc interrompu nos travaux assez rapidement. Maintenant, à l'heure qu'il est, il nous reste environ vingt minutes pour commencer à entendre nos collègues inscrits sur l'article 4, qui est, en définitive, la pierre angulaire de ce texte. Bref, ne serait-il pas plus sage, monsieur le président, que vous leviez la séance ?

Je déplore, mais je ne crois pas que le règlement le permette, que la prochaine séance ne s'ouvre pas à vingt et une heures, ce qui aurait peut-être constitué la meilleure solution. En tout cas, dix-neuf heures trente étant l'heure à laquelle est levée d'ordinaire la séance de l'après-midi, je me demande s'il serait très opportun d'entamer maintenant la discussion sur cet article.

M. Alain Madelin. Très bien !

M. le président. La parole est à M. le ministre délégué auprès du Premier ministre, chargé des relations avec le Parlement.

M. André Labarrère, *ministre délégué auprès du Premier ministre, chargé des relations avec le Parlement.* Le talent de M. Séguin est évident et il a toujours une manière très remarquable d'envelopper les choses.

M. Philippe Séguin. Vous n'êtes pas mal non plus ! (*Sourires.*)

M. la ministre chargé des relations avec le Parlement. Je vois que vous avez un excellent jugement ! (*Nouveaux sourires.*)

Je remercie l'Assemblée pour la qualité du débat qui vient de s'achever comme pour une certaine accélération de la discussion des textes relatifs aux droits des travailleurs. Indiscutablement, aussi bien du côté de l'opposition que de la majorité, un effort remarquable, et remarqué, a été consenti de façon que nous n'ayons aucune mesure à prendre, et que cette discussion puisse se dérouler normalement.

Je l'ai indiqué à plusieurs reprises, je suis très attaché à la valeur du travail parlementaire. Je ne m'accorde donc pas le droit de juger si un débat doit aller plus vite ou moins vite. Lorsque je fixe l'ordre du jour prioritaire, je ne fais qu'engager des paris, mais tous vos collègues étant eux aussi d'un grand talent, monsieur Séguin, ce débat prend parfois plus de temps que prévu !

Mais ce qui se conçoit bien peut s'exprimer rapidement : c'est d'ailleurs ce que vous faites à propos du texte sur la négociation collective.

Si M. le ministre du travail en est d'accord, le Gouvernement ne s'opposerait en aucune façon à ce que la séance soit levée maintenant. Quant à reprendre nos travaux à vingt et une heures, ce n'est pas à moi de m'y opposer, mais il me semble que ce ne serait point bon : tout le monde est habitué, ici, à ce que la séance du soir soit ouverte à vingt et une heures trente, et l'avancer d'une demi-heure ne pourrait qu'entraîner des difficultés.

En tant que ministre chargé des relations avec le Parlement, je n'impose rien. Je suis livré à vous tous. Mais j'estime la suggestion de M. Séguin excellente.

Je n'abuserai pas de la parole pour que nous en arrivions ainsi à dix-neuf heures trente... ce que M. Séguin et moi-même pourrions facilement faire. (*Sourires.*) C'est pourquoi je me bornerai à cette remarque : je suis heureux, monsieur Séguin, que vous ayez assisté à la fin du débat sur les relations entre bailleurs et locataires. On a toujours beaucoup à apprendre, et je suis persuadé que, tout à l'heure, vous avez beaucoup appris en écoutant la remarquable conférence de presse de M. le Président de la République.

M. le président. Dans ces conditions, la suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

— 4 —

ORDRE DU JOUR

M. le président. Ce soir, à vingt et une heures trente, deuxième séance publique :

Suite de la discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi n° 743 relatif à la négociation collective et au règlement des conflits collectifs du travail (rapport n° 833 de M. Jean-André Oehler, au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales).

La séance est levée.

(*La séance est levée à dix-neuf heures quinze.*)

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

LOUIS JEAN.