

JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉBATS PARLEMENTAIRES ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

7^e Législature

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1983-1984
(23^e SEANCE)

COMPTE RENDU INTEGRAL

1^{re} Séance du Mardi 18 Octobre 1983.

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. JEAN BROCARD

2. — Location-cession à la propriété immobilière. — Discussion d'un projet de loi (p. 4177).

M. Quilès, ministre de l'urbanisme et du logement.
M. Jean-Marie Bockel, rapporteur de la commission des lois.

Discussion générale :

M^{me} Horvath,
MM. Wagner,
Sapin,
Clément,
Grussenmeyer,
Badet,
Portheault.

M. le ministre.

Clôture de la discussion générale.

Passage à la discussion des articles.

Avant l'article 1^{er} (p. 4187).

Amendement n° 1 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

L'intitulé du chapitre I^{er} est ainsi rédigé.

Article 1^{er} (p. 4187).

Amendement n° 2 de la commission, avec les sous-amendements n° 91, 92 et 93 de M. Clément : MM. le rapporteur, Clément, le ministre. — Adoption du sous-amendement n° 91 ; rejet des sous-amendements n° 92 et 93 ; adoption de l'amendement n° 2 modifié.

Ce texte devient l'article 1^{er}.

Après l'article 1^{er} (p. 4188).

Amendement n° 3 de la commission, avec le sous-amendement n° 94 de M. Clément : MM. le rapporteur, Clément, le ministre. — Rejet du sous-amendement ; adoption de l'amendement.

Amendement n° 4 de la commission, avec les sous-amendements n° 97 et 98 de M. Clément, 83 et 84 de M^{me} Horvath : MM. le rapporteur, Clément, le ministre. — Rejet des sous-amendements n° 97 et 98.

M^{me} Horvath, MM. le rapporteur, le ministre. — Retrait du sous-amendement n° 83.

M^{me} Horvath, MM. le rapporteur, le ministre. — Retrait du sous-amendement n° 84 ; adoption de l'amendement.

Article 2 (p. 4190).

Amendement n° 5 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Ce texte devient l'article 2.

Article 3 (p. 4190).

Amendement n° 6 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 7 rectifié de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 8 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 9 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

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

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

Amendement n° 12 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 13 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 87 de M. Wagner : MM. Wagner, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Adoption de l'article 3 modifié.

Article 4 (p. 4193).

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

Ce texte devient l'article 4.

Article 5 (p. 4193).

Amendement de suppression n° 15 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre, Clément. — Adoption.

L'article 5 est supprimé.

Article 6 (p. 4193).

Amendement n° 16 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 17 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 18 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 19 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 20 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 21 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 6 modifié.

Article 7 (p. 4194).

Amendement de suppression n° 22 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

L'article 7 est supprimé.

Article 8 (p. 4194).

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

L'article 8 est supprimé.

Article 9. — Adoption (p. 4194).

Article 10 (p. 4194).

Amendement de suppression n° 24 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

L'article 10 est supprimé.

Article 11 (p. 4194).

Amendement de suppression n° 25 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

L'article 11 est supprimé.

Article 12 (p. 4195).

Amendement de suppression n° 26 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

L'article 12 est supprimé.

Article 13 (p. 4195).

Amendement n° 27 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre, Clément. — Adoption.

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

Amendement n° 29 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 13 modifié.

Article 14 (p. 4195).

Amendement n° 30 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre, Clément. — Adoption.

Amendement n° 79 de Mme Horvath : Mme Horvath, MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 31 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 14 modifié.

Après l'article 14 (p. 4196).

Amendement n° 32 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Article 15 (p. 4196).

Amendement n° 33 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Ce texte devient l'article 15.

Article 16 (p. 4197).

Amendement n° 34 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 35 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 36 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 37 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 16 modifié.

Article 17 (p. 4197).

Amendement n° 38 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 39 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 95 de M. Badet : MM. Sapin, le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 17 modifié.

Après l'article 17 (p. 4198).

Amendement n° 40 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Article 18 (p. 4198).

Amendement n° 41 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 42 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 18 modifié.

Article 19 (p. 4198).

Amendement n° 43 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Ce texte devient l'article 19.

Après l'article 19 (p. 4199).

Amendement n° 44 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Article 20 (p. 4199).

Amendement n° 45 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 20 modifié.

Article 21 (p. 4199).

Amendement n° 46 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 21 modifié.

Article 22 (p. 4199).

Amendement n° 47 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 48 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 88 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 22 modifié.

Article 23 (p. 4200).

Amendement n° 49 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 50 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 23 modifié.

Article 24 (p. 4200).

Amendement n° 51 rectifié de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Ce texte devient l'article 24.

Article 25 (p. 4201).

Amendement n° 52 rectifié de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Ce texte devient l'article 25.

MM. le président, Wagner, le rapporteur.

Article 26 (p. 4201).

Amendement n° 53 de la commission, avec le sous-amendement n° 80 de Mme Horvath : M. le rapporteur, Mme Horvath, MM. le ministre, Wagner, Clément. — Rejet du sous-amendement; adoption de l'amendement.

Amendement n° 54 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre, Clément. — Adoption.

Adoption de l'article 26 modifié.

Article 27 (p. 4203).

Amendement n° 55 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 56 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 27 modifié.

Article 28 et après l'article 28 (p. 4203).

Amendement n° 57 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendements n° 89 de M. Wagner et 81 de Mme Horvath : M. Wagner, Mme Horvath, MM. le rapporteur, le ministre. — Retrait de l'amendement n° 89.

L'amendement n° 57 devient l'article 28.

Adoption de l'amendement n° 81.

Amendement n° 58 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

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

2. — Ordre du jour (p. 4204).

PRESIDENCE DE M. JEAN BROCARD,
vice-président.

La séance est ouverte à neuf heures trente.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

LOCATION-ACCESSION
A LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Discussion d'un projet de loi.

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion du projet de loi définissant la location-accession à la propriété immobilière (n° 1382 et 1619).

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

M. Paul Quilès, ministre de l'urbanisme et du logement. Monsieur le président, mesdames, messieurs les députés, le projet de loi définissant la location-accession à la propriété immobilière, que le Gouvernement présente aujourd'hui à votre assemblée, a pour ambition de permettre aux Français de mieux exercer leur liberté de choix en matière de mode d'habitation.

Il s'agit, tout d'abord, de faciliter l'accès à la propriété des ménages en les dispensant d'un apport personnel préalable. Il s'agit, ensuite, d'introduire clarté et sécurité juridique dans des formules intermédiaires déjà pratiquées mais de façon sporadique, formules parfois confuses et risquées pour leurs utilisateurs.

Le projet de loi qui va être soumis à votre approbation constitue ainsi une innovation juridique marquante. Il introduit, en effet, dans le droit français, un statut intermédiaire entre la location et la propriété. C'est ce statut qui permettra à chaque Français de mieux exercer sa liberté de choix quant à son mode d'habitation. Si, comme je l'espère, la location-accession connaît un développement rapide dans les prochaines années, l'existence d'un véritable choix entre le statut de locataire et le statut d'accédant à la propriété deviendra une réalité.

Quels sont les objectifs de ce projet de loi définissant la location-accession à la propriété immobilière ? La mise en œuvre de la location-accession correspond à une nécessité économique et sociale. Les mécanismes de location-accession envisagés par le Gouvernement permettent d'apporter une solution aux deux problèmes essentiels qui entravent l'accès à la propriété : l'apport personnel et le taux d'effort pendant les premières années.

En ce qui concerne l'apport personnel, sa nécessité dans les mécanismes actuels d'accès à la propriété constitue, notamment pour les jeunes ménages, une contrainte à laquelle il est de plus en plus difficile de faire face.

Parmi les raisons qui freinent l'accès à la propriété, les plus importantes — taux d'intérêt et coût de la construction — tiennent avant tout à l'environnement de la crise économique internationale sur laquelle je ne m'étendrai pas. Toutefois, une autre cause me semble fondamentale : elle tient aux comportements des jeunes générations. Celles-ci ont en effet profondément évolué dans l'arbitrage qu'elles font entre épargne et consommation bien qu'elles soient souvent animées par le désir de devenir propriétaires de leur logement. Disposant de moins en moins du « bas de laine » légendaire de leurs parents, elles ont tendance à utiliser leurs revenus en faveur de la satisfaction à court terme.

Grâce à la formule de location-accession, l'apport personnel n'est plus une condition indispensable puisqu'elle permet une jouissance immédiate du bien désiré avec un effort d'épargne réalisé progressivement à l'entrée dans les lieux et non plus préalablement.

L'obstacle de l'apport personnel préalable étant levé, la location-accession contribue à résoudre le problème du taux d'effort important aujourd'hui exigé des accédants à la propriété pendant les premières années de la période d'accèsion.

La location-accession répartit différemment la charge de l'effort d'accèsion à la propriété au cours du temps. L'effort initial demandé au locataire accédant est moins élevé que celui demandé à l'accédant à la propriété pendant les premières années de l'opération d'accèsion ; mais, bien entendu, il dure plus longtemps. Pour atteindre ces objectifs, le Gou-

vernement étudie la possibilité de faire dans le secteur aidé un important effort financier. Compte tenu de cet effort, le revenu nécessaire pour devenir propriétaire devrait être sensiblement abaissé. Il me semble qu'il faudrait fixer comme objectif de ne pas consacrer plus de 30 p. 100 de ses ressources au paiement de son acquisition — charges non comprises.

Cette solvabilisation d'une clientèle aujourd'hui exclue de l'accès à la propriété devrait avoir un impact certain sur l'activité du bâtiment. L'intérêt qu'ont témoigné les milieux professionnels à l'élaboration de cette nouvelle formule montre que cet espoir est largement partagé.

Je considère par ailleurs que la location-accession pourrait également rencontrer un grand succès dans le secteur libre. Cette formule est en effet susceptible de solvabiliser une clientèle jeune aux revenus moyens et en progression rapide, ne disposant pas de l'apport personnel préalable nécessaire aujourd'hui à toute opération d'accèsion, mais capable néanmoins de consentir un effort supérieur à celui de la location.

La location-accession semble donc, telle qu'elle a été conçue, susceptible d'aplanir certaines difficultés financières de l'accèsion à la propriété. Elle pourra le faire d'autant mieux que le projet de loi qui vous est présenté par le Gouvernement supprime l'insécurité juridique qui entravait précédemment le développement de ce mécanisme.

La mise en œuvre de la location-accession correspond à une nécessité de clarification juridique : tel est le deuxième thème que je me propose de développer devant vous.

Le projet de loi donne naissance à un statut juridique intermédiaire entre la location et l'accèsion à la propriété, permettant de différer la décision d'accèsion à la propriété. Il concourt donc, je le répète, à assurer une véritable liberté de choix des ménages en matière d'habitat et à introduire une plus grande souplesse juridique dans des mécanismes aujourd'hui trop rigides. Le renoncement à une opération d'accèsion à la propriété, en raison d'une mauvaise appréciation de l'effort financier nécessaire, s'avère en général très coûteux pour l'accédant. En location-accession, il est possible de lever l'option ou d'y renoncer sans conséquences fâcheuses si l'effort apparaît trop important.

Par ailleurs, la principale caractéristique du projet du Gouvernement est d'assurer une plus grande sécurité juridique aux opérations de location-accession. Celles-ci existaient en effet sous des formes variées et marginales, mais elles souffraient d'une imprécision juridique qui entraînait de nombreux risques pour ceux qui s'y livraient.

Les deux principales formes de location-accession pratiquées jusqu'à présent étaient, en effet, la location-vente, correspondant en fait à une vente avec transfert de propriété différé, et la location avec promesse unilatérale de vente.

Aucun statut juridique d'ensemble n'organisait le fonctionnement de ces mécanismes qui n'étaient pris en considération par le législateur que de façon parcellaire.

C'est ainsi que le code civil ne contient pas de dispositions particulières aux divers mécanismes de location-accession susceptibles d'être mis en œuvre. Leur sont applicables à la fois les articles 1582 et suivants relatifs à la vente et les articles 1713 et suivants pour la location.

La loi n° 79-596 du 13 juillet 1979, dite « loi Scrivener », s'applique aux contrats de location-vente ou de location avec promesse unilatérale de vente, sans d'ailleurs définir avec précision la qualification juridique de ces contrats.

Malgré l'existence de ces textes, de nombreuses lacunes demeurent qui entraînent des inconvénients pour l'acquéreur et pour le vendeur.

Pour l'acquéreur, c'est d'abord l'incertitude de devenir effectivement propriétaire, surtout dans le cas de location avec promesse unilatérale de vente, en raison du risque de saisie de l'immeuble par un créancier du bailleur ; ce sont ensuite des difficultés éventuelles pour obtenir un crédit, dans la mesure où, étant locataire, il n'offre pas de gage hypothécaire ; ce sont aussi des carences concernant les recours en cas de malfaçon, la responsabilité des réparations, et surtout l'absence de participation à la gestion de l'immeuble ; c'est enfin une quasi-impossibilité de revendre ses droits, puisque le bailleur interdit habituellement la cession du bail, en vertu de l'article 1717 du code civil.

Pour le vendeur, les inconvénients sont aussi réels. Les indemnités prévues par la « loi Scrivener » en cas de défaillance du preneur — soit 2 p. 100 des sommes restant dues — ne

tenaient pas compte du vieillissement de l'immeuble qu'il pouvait être amené à reprendre alors que lui-même devait rembourser tout ce qu'il avait reçu en capital.

Par ailleurs, l'imprécision juridique entourant les divers contrats signés était telle qu'outre les risques de contentieux il demeurait un risque non négligeable de requalification par les tribunaux des contrats de location-vente en contrats de vente pure.

Dans ces conditions, la nécessité d'un cadre juridique clair, assurant la sécurité des opérations de location-accession se faisait sentir. C'est ce qu'a recherché le Gouvernement.

Le projet de loi donne tout d'abord une qualification juridique au contenu des contrats de location-accession : sont considérés, en effet, comme tels tous les contrats où la décision d'accèsion à la propriété résulte d'une manifestation de volonté du locataire-accédant postérieure à la signature du contrat et faisant suite à une phase de location. Le contrat de location-accession suppose, par ailleurs, le versement par le locataire-accédant d'une redevance, contrepartie du droit de l'accédant à la jouissance du logement et de son droit personnel au transfert de propriété du bien. Il suppose enfin le paiement fractionné ou différé du prix de vente du logement.

La qualification juridique du contrat de location-accession est donc effectuée de manière précise et permet d'introduire une clarté juridique dans une matière qui, reconnaissons-le, en manquait singulièrement jusqu'à présent.

Le projet de loi donne ensuite un certain nombre de garanties au locataire-accédant comme au propriétaire vendeur. Le contenu du contrat de location-accession est clairement défini. Celui-ci doit comprendre notamment la description de l'immeuble, le prix et ses éventuelles modalités de révision, la date limite de levée d'option, les modalités d'imputation de la redevance sur le prix.

Le locataire-accédant qui ne lève pas l'option doit être remboursé des sommes qu'il a payées mensuellement en sus du loyer normal au titre du paiement anticipé du prix de l'immeuble. Pour assurer la restitution de ces sommes, le vendeur doit fournir au locataire-accédant une garantie de remboursement. En contrepartie, en cas de non-levée d'option, le vendeur peut percevoir, outre le montant des redevances réglées et non échues, une indemnité d'immobilisation se montant à 2 p. 100 des sommes restant dues.

En cas d'aliénation de l'immeuble, le nouveau propriétaire est tenu de poursuivre le contrat de location-accession signé par le propriétaire précédent. Le locataire-accédant est donc à l'abri des aléas dus au changement de propriétaire de l'immeuble.

Le propriétaire vendeur est protégé contre les fautes éventuelles du locataire-accédant. En cas de résiliation du contrat pour inexécution de ses obligations par le locataire-accédant, le vendeur peut percevoir une indemnité se montant à 2 p. 100 des sommes restant dues.

Comme nous le verrons à l'occasion de l'examen des amendements, la commission des lois propose des modifications qui paraissent justifiées. Elle suggère de traiter différemment l'accédant qui ne respecte pas ses obligations — et qui est donc en faute — et l'accédant qui renonce à lever l'option en usant du droit que lui confère le projet de loi.

Enfin, ce projet de loi organise une participation du locataire-accédant à la gestion de l'immeuble.

Le locataire-accédant est en effet considéré dès le début de l'opération comme un propriétaire en devenir. Supportant certaines charges, proches de celles d'un usufruitier, il est normal qu'il participe aux décisions ayant des conséquences sur la gestion de l'immeuble. Cette participation a été organisée en se référant au principe du lien entre le droit de vote et la charge effectivement supportée. Ainsi, pour toutes les charges qui seront effectivement mises à son compte, le locataire-accédant sera muni d'un droit de vote.

Mesdames, messieurs les députés, telles sont les principales motivations et les grandes caractéristiques du projet de loi que j'ai l'honneur de soumettre à votre assentiment.

Je me dois, par ailleurs, de remercier la commission des lois et son rapporteur pour la qualité du travail effectué, qui a permis d'améliorer sur de nombreux points la rédaction du texte présenté par le Gouvernement. Cela vous expliquera mon accord sur la plupart des amendements qu'elle a préparés.

En vous invitant à voter ce texte, j'ai le sentiment de vous demander de participer à la mise en œuvre d'un mécanisme nouveau, original et susceptible d'éliminer, sans prétendre résoudre tous les problèmes, certaines des difficultés rencontrées pour accéder à la propriété. C'est une réelle faculté de choix entre la location et l'accession à la propriété qui sera désormais offerte aux nombreux ménages qui le souhaitent.

Telles sont les raisons pour lesquelles je me permets de demander à votre assemblée de réserver le meilleur accueil à ce projet. (Applaudissements sur les bancs des socialistes et des communistes.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Bockel, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. M. le ministre de l'urbanisme et du logement vient de souligner que ce projet tend à développer une formule juridique originale propre à assurer la sécurité des contractants et destinée à faciliter l'accès à la propriété, grâce à une diminution du taux d'apport.

Après la loi relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, ce texte s'insère dans la politique mise en œuvre par le Gouvernement, en vue de faciliter l'exercice du droit à l'habitat consacré par l'article 1^{er} de la loi Quilliot, droit qui a été rappelé récemment dans l'une des premières déclarations publiques du nouveau ministre de l'urbanisme et du logement.

Ce projet de loi constitue l'aboutissement d'une réflexion engagée depuis longtemps.

Je tiens à rappeler le travail accompli par le Conseil économique et social qui a émis, le 3 décembre 1981, un avis adopté sur le rapport de M. Robert Darnault.

Vous trouverez dans mon rapport écrit l'essentiel des conclusions de cet avis dont je me bornerai à citer ici quelques passages pour situer le texte que nous examinons aujourd'hui dans le contexte de cette réflexion.

On peut notamment lire dans cet avis : « Or cette liberté de choix posée comme objectif prioritaire peut difficilement s'exercer dans les conditions actuelles et, pour une large part de la population, on doit constater que cette liberté n'existe pas.

« Le choix par un ménage en faveur de l'accession est un arbitrage entre le court terme et le long terme, le ménage accédant acceptant un effort financier plus important à court terme en contrepartie d'avantages à long terme.

« Si la raison essentielle des difficultés actuelles se situe dans l'insolvabilité de catégories de plus en plus larges de la population, les modalités mêmes de cette accession sont à revoir dans le but, précisément, de favoriser une plus grande souplesse. »

C'est un des buts essentiels de ce texte.

Suivent deux chapitres fort intéressants intitulés « Solvabiliser les ménages », et « Assouplir les procédures ».

Vous me permettez une dernière citation de cet important avis adopté par le Conseil économique et social : « L'accession à la première propriété » — car c'est bien de cela qu'il s'agit dans la plupart des cas — « doit être favorisée : c'est celle qui est le plus difficile à réaliser, les suivantes étant facilitées par l'apport personnel issu de la revente du bien précédemment acquis.

Mais, au-delà des formules à améliorer ou à inventer, se pose la question fondamentale d'un véritable statut intermédiaire entre celui du simple locataire et celui du propriétaire.

Nous sommes bien là au cœur du sujet.

J'ajoute que cet avis du Conseil économique et social a été adopté à l'unanimité moins une abstention. Cela signifie bien que cette réflexion, dont ce projet de loi est l'aboutissement, a été largement partagée et n'a rien d'officiel.

Actuellement, le droit positif est, en ce domaine, très insuffisant. M. le ministre a souligné les faiblesses des différentes formules existantes. Je n'y reviendrai donc pas. Je voudrais simplement m'arrêter sur des mécanismes juridiques qui s'appliquent à la location-vente, et qui ont tout de même connu un certain nombre d'applications, même si la location-vente n'a rencontré, et pour cause, qu'un succès limité. J'ai pu voir, à divers titres, comment fonctionnaient ces mécanismes, et j'ai constaté qu'ils le faisaient souvent de manière conflictuelle.

Dans la pratique, ils engendraient en effet des déséquilibres considérables. Lorsque les accédants devaient faire valoir leurs droits, ils étaient contraints de se fonder sur une situation juridique qui, en fait, n'existait pas. Ils étaient, en quelque sorte, sans droits et devaient user d'artifices juridiques pour engager des procédures. Tout cela était complètement aberrant et les plaçait dans une situation d'insécurité insupportable. Certains conflits entre accédants et organismes — que je ne citerai pas — ont d'ailleurs défrayé la chronique et ont été à l'origine de la création d'importantes associations de défense dans la mesure où, en fait, il était possible de faire n'importe quoi en matière de contrats d'accession à la propriété au sens large. Il existait d'ailleurs une demande, même de la part d'organismes qui ont pu abuser de la situation par le passé, pour qu'on fixe un cadre juridique équilibré et satisfaisant.

J'en viens au travail de la commission des lois qui a été salué par M. le ministre, ce dont je le remercie en mon nom et au nom de son président qui est ici présent.

La commission a eu à examiner un bon projet de loi, fruit d'une longue réflexion.

Le souci de la commission des lois a été que ce texte fondamental et novateur — au demeurant attendu par tous — ne reste pas un cadre juridique vide. Or nous savons que cela peut se produire pour de simples difficultés d'application mineures. C'est pour que ce projet puisse connaître une application concrète qu'un certain nombre de propositions ont été faites, dont je me permettrai de rappeler l'essentiel.

La commission s'est d'abord penchée longuement sur une question qui pose un problème de définition juridique. Il s'agit des réparations de l'immeuble pendant la période de location-accession. Le projet prévoit d'en faire reposer intégralement la charge sur l'accédant, ce qui, *a priori*, peut paraître normal puisque ce dernier a un certain nombre de droits. Cependant, la commission propose de laisser à la charge du vendeur les dépenses relatives — et c'est là que la définition a été un peu difficile à trouver — « aux éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment ainsi qu'à tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux, et aux éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité, à l'exclusion de leurs parties mobiles ». Cette définition, un peu longue certes, nous paraît plus précise que la notion habituellement retenue de « grosses réparations ».

En tout état de cause, il ne paraît pas souhaitable de laisser ces réparations à la charge de l'accédant, dans la mesure où, dans certains cas — c'est le principe même de la location-accession —, il ne deviendra jamais propriétaire du bien en question. Je pense au cas où l'accédant ne lève pas l'option ou au cas où le bien est vendu aux enchères par des créanciers du vendeur.

Je passe sur les modifications de forme que nous proposerons au cours de la discussion des articles, pour en venir à un autre amendement important qui tend à assurer l'information de l'accédant.

On a parlé tout à l'heure de la sécurité du contrat. Or l'un des éléments essentiels de cette sécurité réside dans la connaissance de la réalité des choses par l'accédant, notamment, au moment de la levée de l'option, de l'état des créances sur l'immeuble garanties par des inscriptions. Cela semble essentiel pour permettre au locataire-accédant de prendre sa décision en toute connaissance de cause et, le cas échéant, de renoncer à l'accession si les créances excèdent les sommes dues par l'accédant.

Par ailleurs, la réflexion de la commission des lois l'a conduite à vous proposer d'indemniser le vendeur lorsque l'accédant ne lève pas l'option. Lors de nos consultations, il est en effet apparu que, faute de prévoir une telle indemnisation, on risquait de dissuader certains promoteurs, au sens large, de recourir à ce mécanisme, compte tenu du risque, avec divers types de financement, de ne pas rentrer au moins dans leurs frais en cas de non-levée de l'option. C'est la raison pour laquelle nous avons prévu une indemnité pour le vendeur lorsque le transfert de propriété n'a pas lieu au terme convenu, notamment lorsque l'accédant ne lève pas l'option. Cette indemnité serait fixée à 1 p. 100 du prix de l'immeuble pour ne pas pénaliser trop lourdement l'accédant. En effet, pour que ce texte soit utilisé, il doit être incitatif pour les uns et les autres et ne pas comporter de clauses dissuasives pour l'une ou l'autre des parties. D'où ce moyen terme, peut-être discutable, que nous vous proposons.

La commission propose aussi de fixer dans la loi les conditions de révision de la redevance et du prix de vente qui ne pourra excéder la variation de l'indice mesurant le coût de la construction retenu par la loi Quilliot pendant la période considérée.

Nous nous sommes également préoccupés de la situation du locataire-accédant qui ne lève pas l'option. Notre collègue M. Wagner a d'ailleurs déposé un amendement à ce sujet. On a pu légitimement se poser la question de savoir s'il n'était pas juste et souhaitable, compte tenu notamment des droits nouveaux des locataires fixés par la loi Quilliot, que le locataire-accédant qui ne lève pas l'option jouisse au moins des mêmes droits qu'un locataire ordinaire. Ne peut-on prévoir une sorte de maintien dans les lieux du locataire qui ne lève pas l'option ? Ce point a fait l'objet de plusieurs amendements.

La location-accession est un mode d'accès à la propriété, une forme particulière de la vente. Ce n'est pas pour rien que cette formule a été exclue de la loi Quilliot. Il ne serait donc pas sans incidence sur l'équilibre des droits et obligations des parties de prévoir un maintien de l'accédant dans les lieux, quel que soit le mode juridique retenu. Nous avons considéré, après mûre réflexion, mais nous pourrions y revenir au cours du débat, qu'une telle disposition risquait d'entraîner un bouleversement du contrat par rapport aux prévisions initiales du vendeur. Lorsqu'un vendeur lance une opération de location-accession il envisage d'aboutir, à terme, à une vente, avec tout ce que cela comporte, en matière de financement notamment. Il est certain que s'il imagine qu'un certain nombre de locataires-accédants pourront finalement respecter locataires, avec les droits et obligations attachés à cette condition, il risque fort de renoncer à la location-accession, ce qui serait vraiment dommage quand on sait à quel point cette formule est attendue par les organismes privés, publics ou para-publics.

Nous avons pu constater, au cours de nos consultations et lors des contacts que nous avons eus dans nos circonscriptions, que ce projet de loi sur la location-accession a été accueilli avec beaucoup d'intérêt dans les milieux intéressés, notamment dans les organismes d'H.L.M. Or un doute subsiste encore quant au financement de telles opérations. A la suite de certaines déclarations, notamment celles de M. le Premier ministre au congrès des organismes d'H.L.M. de Lille, plusieurs hypothèses restent possibles. Certains s'attendaient à un système qui aurait permis de partir de prêts locatifs aidés, dits P.L.A., pour aboutir à des prêts pour l'accès à la propriété, dits P.A.P., sans d'ailleurs qu'on sache exactement comment. Il est apparu au congrès de Lille que la solution s'orientait plutôt vers des prêts de type P.A.P. dont les organismes pourraient bénéficier, à charge pour eux de ramener les mensualités à un niveau comparable à celui de la location.

Tout cela doit donc être précisé car, actuellement, je ne suis pas totalement éclairé ni même totalement rassuré. Mais je pense que les solutions sont à l'étude et que, soit aujourd'hui soit ultérieurement, des réponses nous seront apportées sur cette question du financement qui est évidemment essentielle.

J'ai parlé tout à l'heure de freins juridiques qui pourraient empêcher le texte d'être réellement appliqué. Je terminerai en soulignant — mais je suis certain que M. le ministre et ses collaborateurs sont parfaitement conscients de ce problème — que se pose aussi le problème du régime fiscal de ce nouveau mécanisme juridique. Parallèlement au débat très technique, parfois même rébarbatif, que nous allons avoir aujourd'hui, ces questions politiques restent posées. (Applaudissements sur les bancs des socialistes et des communistes.)

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

Mme Adrienne Horvath. Monsieur le ministre, mesdames, messieurs, issu du rapport élaboré, à la demande du Gouvernement, par M. Darnault, le projet de loi relatif à la location-accession à la propriété immobilière définit un nouveau statut intermédiaire entre celui de locataire et celui de propriétaire débouchant à terme sur l'accès à la propriété.

Ce projet de loi s'inscrit dans le contexte de plusieurs textes de nature législative ou réglementaire et de plusieurs mesures qui répondent au désir de nombreux Français d'acquiescer leur logement. Ce désir reste difficilement réalisable pour nombre de Français composant les couches modestes de la population et qui voudraient trouver dans l'accès à la propriété la réponse aux incertitudes suscitées par la crise de la société, la crise du logement en particulier, quant à la possibilité de disposer d'un logement confortable, accessible financièrement, suffisamment grand pour accueillir correctement la cellule familiale, dans un environnement agréable.

De ce point de vue, la politique antisociale du logement menée pendant des années et des années par la droite lorsqu'elle était au gouvernement a considérablement faussé les données du problème. Cette politique répondait sur le plan

économique — notamment depuis 1977, avec la mise en place de la réforme du financement du logement — à la nécessité de désengager financièrement l'Etat du logement social pour consacrer les moyens ainsi dégagés au redéploiement et à la casse industrielle qui a d'ailleurs affecté et affecte encore le secteur du bâtiment et des travaux publics.

Cette politique économique s'est accompagnée, sur le plan idéologique, d'une offensive visant à encourager l'accès à la propriété au prix de sacrifices considérables pour la majorité des familles de notre pays tandis que, dans le même temps, il s'agissait de discréditer le logement social H.L.M., accusé de tous les maux issus de la crise et se dégradant rapidement, conséquence de la loi de 1977 qui a rendu impossible l'entretien du patrimoine, son renouvellement et son extension en lui conservant sa vocation sociale première.

La crise du logement s'approfondissant, les tensions inflationnistes se sont aggravées, érigeant la spéculation immobilière et foncière en fait de société et rendant précaire l'occupation des logements. Loin d'être résolus, les besoins quantitatifs et qualitatifs de logements restent importants. Notre pays compte un très grand nombre de familles modestes qui ne disposent pas d'un logement correspondant aux besoins et aux aspirations des Français en cette fin de XX^e siècle.

Le gouvernement de gauche a institué par la loi le droit fondamental des citoyens au logement. La mise en œuvre et l'exercice de ce droit supposent que soient combattus les distorsions et les dysfonctionnements que connaît aujourd'hui la situation du logement. L'une des causes de ces dysfonctionnements réside, à notre sens, dans le fait que les Français ont aujourd'hui de plus en plus de difficultés à trouver dans le secteur locatif les logements, en particulier sociaux, dont ils ont besoin.

Un véritable déséquilibre s'est instauré, d'une part, entre le secteur de l'accès à la propriété et le secteur locatif au désavantage de celui-ci et, d'autre part, au sein du secteur locatif entre la location privée et la location sociale au désavantage de cette dernière.

Les députés communistes ont donc accueilli et examiné le projet de loi sur la location-accession à la propriété dans ce contexte.

Nous estimons que ce projet ne constitue pas un remède aux déséquilibres et aux dysfonctionnements que je viens d'évoquer. C'est pourquoi nous souhaitons que soit redonnée une véritable priorité au logement locatif social dont notre pays a besoin pour sortir de la crise du logement qui le secoue.

De même, dans le cadre de l'accès aidé à la propriété, nous considérons qu'il est nécessaire de lever les obstacles — et ce projet de loi y contribue — qui bloquent l'accès à la propriété, par exemple pour les familles ne disposant pas des fonds d'épargne préalables à la réalisation d'une opération d'accès. Nous considérons aussi, d'une façon plus générale, que dans la majorité des cas, pour les familles modestes qui accèdent à la propriété des taux d'effort de 35 p. 100 en moyenne, et souvent de 45 p. 100, sont beaucoup trop élevés et obligent à des sacrifices insupportables et préjudiciables à ces familles.

J'aborderai à présent quelques points du texte qui nous ont paru mériter commentaire, ou sur lesquels notre groupe a déposé des amendements.

Le principe du projet de loi consiste à mettre en place les bases juridiques d'une nouvelle forme d'accès s'apparentant un peu à la vente à terme, mais qui, contrairement à cette forme de vente, offre de réelles garanties à l'accédant pendant l'exécution du contrat et à son terme.

Le candidat à une location-accession signerait avec le vendeur un contrat aux termes duquel le versement d'une redevance constituerait la synthèse d'un loyer et d'une épargne d'accès versée préalablement au transfert de propriété, lequel interviendrait au bout de quelques années.

Le problème se pose de savoir ce qu'il adviendra lorsque le transfert de propriété n'a pas lieu à échéance du contrat. Le texte du projet de loi prévoit, dans ce cas, que le vendeur restitue à l'accédant la fraction de la redevance qui correspond au paiement du prix de l'immeuble. Sur proposition de son rapporteur, la commission des lois propose que l'accédant verse au vendeur une indemnité d'un maximum de 1 p. 100 du prix de l'immeuble. Cette pénalité est aggravée et passe à 2 p. 100 si la transaction n'intervient pas du fait de l'accédant. Par contre, le projet de loi ne prévoit pas la situation inverse, c'est-à-dire de pénaliser le vendeur si la transaction n'intervient pas de son fait.

Dans un autre domaine, le projet de loi prévoit de mettre à la charge de l'accédant les obligations qui incombent normalement au propriétaire-bailleur en matière de grosses réparations et de charges non récupérables. L'accédant aura donc à assumer des frais qui incombent à un propriétaire sans qu'il en ait le titre. La formule nous paraît devoir être améliorée en offrant à l'accédant l'assurance d'être remboursé des sommes engagées en cas d'inexécution du contrat.

Au total, à travers ces quelques exemples, se pose la question fondamentale de l'équilibre qu'il convient de respecter entre les droits et les devoirs d'un accédant qui n'est plus vraiment un locataire et un vendeur qui n'est pas vraiment un bailleur. Sous réserve des améliorations que nous proposons et qui vont dans le sens d'un meilleur équilibre entre accédants et vendeurs, le texte nous apparaît positif. Nous souhaiterions cependant avoir quelques précisions sur ce qu'il adviendra de l'accédant en cas d'inexécution du contrat.

Dans les formules de location-accession mettant en œuvre des combinaisons de financements aidés du type prêts locatifs aidés, les P. L. A., ou prêts pour l'accession à la propriété, les P. A. P., il nous paraît indispensable que la famille accédante ait l'assurance, en cas d'échec de l'opération de location-accession, de pouvoir continuer à disposer d'un logement locatif social, soit en bénéficiant du maintien dans les lieux, soit en se voyant proposer un relogement.

Enfin, en ce qui concerne le financement des opérations de location-accession réalisées par des organismes d'H. L. M., il apparaît que ceux-ci auront à supporter une charge financière en trésorerie extrêmement lourde. Il est donc nécessaire que l'aide de l'Etat soit accordée à hauteur suffisante pour ne pas obérer ou gêner le fonctionnement normal de ces organismes et la réalisation de leurs projets.

Au bénéfice de ces observations, le groupe communiste apprécie positivement le projet de loi qui nous est présenté. Il émettra donc un vote favorable. *(Applaudissements sur les bancs des communistes et des socialistes.)*

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

M. Robert Wagner. Monsieur le ministre, j'ai étudié avec beaucoup d'attention le projet de loi déposé en mars dernier par votre prédécesseur bien que je n'aie pas participé à la discussion de la commission des lois dont je ne suis pas membre.

Après la loi Quillot, j'appréhendais un peu ce texte, mais je reconnais que son principe est bon dans la mesure où il tend à faciliter l'accession à la propriété immobilière, qui est l'ambition de bien des Français, tout en rendant les locataires qui veulent se fixer en devenant propriétaires plus soucieux du bon entretien de l'immeuble, ce qui a toujours été l'une des préoccupations majeures de tout propriétaire.

Ce texte risque cependant de créer un déséquilibre entre ces nouveaux propriétaires et les occupants qui resteront locataires. Les uns, selon la loi Quillot, paieront les charges d'entretien des parties communes de l'immeuble, et les autres ne les paieront pas. Il conviendrait de préciser le projet sur ce point, monsieur le ministre, pour éviter des litiges ultérieurs.

Par ailleurs, il semble que le contrat soit un peu déséquilibré au profit de l'acquéreur, avec une suspicion à l'égard des vendeurs qui, pour la plupart, seront sans doute des organismes comme les offices d'H. L. M. ou les sociétés d'économie mixte qui ont construit des logements sociaux et qu'on ne peut soupçonner de mauvaise foi.

D'autre part, si le contrat donne à l'acquéreur la possibilité de renoncer à l'accession à la propriété, il devrait en contrepartie lui imposer de libérer les lieux, sauf dans certains cas de force majeure, comme le prévoit un amendement que j'ai déposé à l'article 3 et dont la commission, que je remercie, a accepté la discussion.

De toute façon, la loi devrait régler la situation de l'accédant vis-à-vis du vendeur, en cas de résiliation de sa part ou pour non-livraison de l'option car, dans ce cas, le vendeur pourrait avoir un locataire sans titre.

Sous réserve de quelques amendements et de quelques précisions de votre part, je pourrais donc, monsieur le ministre, approuver ce projet. Je regrette toutefois qu'il ne soit pas un moyen de relancer l'activité immobilière — qui en a bien besoin — puisqu'il concerne essentiellement des immeubles déjà construits et détourné, par conséquent, de la construction neuve une bonne partie de la clientèle.

J'ai pour ma part contribué à la construction de plusieurs milliers de logements sociaux, dont un grand nombre par la formule de la location-vente. Je puis affirmer que tous ceux qui en ont bénéficié sont satisfaits et connaissent non seulement leurs droits, mais également leurs obligations. Tous, au départ, ont participé, selon leurs moyens, au financement de la construction.

Compléter ce projet par des mesures qui permettraient aux organismes d'H. L. M. et aux sociétés d'économie mixte de relancer ce type de construction sociale serait, à mon avis, tout à fait bénéfique pour l'ensemble de notre pays.

Enfin, dans un autre ordre d'idées, je souhaiterais que soient clairement définies les modalités d'application de l'amendement que nous avons fait adopter conjointement concernant les économies d'énergie. On contribuerait ainsi à l'abaissement des charges, qui sont toujours trop lourdes, dans l'intérêt des Français et de tous ceux qui travaillent dans l'industrie du bâtiment qui en a tant besoin.

Monsieur le ministre, mon ami Jean Tiberi souhaitait intervenir dans cette discussion. Retenu par ailleurs, il m'a demandé de vous exposer son point de vue.

La crise immobilière, constate M. Tiberi, devient de plus en plus grave. C'est la conséquence de la conjoncture économique internationale. C'est aussi la conséquence de notre politique générale, notamment en matière de logement.

C'est ainsi que les investisseurs privés qui achetaient naguère 20 p. 100 des logements neufs pour les donner en location, ont entièrement disparu du marché. Les logements sociaux locatifs neufs ont été ramenés de 120 000 par an à 60 000 seulement. Quant à l'accession à la propriété, même sociale, elle ne trouve plus que difficilement preneur. Les prêts aidés d'accession à la propriété se « consomment » de plus en plus difficilement.

Le projet de loi tend à remédier à ces difficultés en instituant un statut nouveau dans lequel une période locative précèdera une décision éventuelle d'achat. Mais le texte doit être explicite quant au mécanisme juridique décrit et quant aux moyens de financement qui en permettront l'application dans le domaine social.

Sur le plan juridique, le projet de loi assure une bonne protection de l'accédant dans l'hypothèse d'une défaillance ou d'une malhonnêteté du vendeur. Et c'est justice. La protection symétrique du vendeur n'est pas prise en compte. Certes, la défaillance de l'accédant pendant la période d'option est sanctionnée par l'article 26 du projet légèrement modifié par la commission. Mais le projet demeure muet sur la destination des locaux au cas où l'accédant renonce définitivement à lever l'option d'achat. Or ce point est capital compte tenu des moyens financiers prévus pour la mise en œuvre de la location-accession.

Sur le plan financier, on peut penser, en effet, que l'application de la loi se fera préférentiellement dans le secteur du logement aidé. Selon des informations non confirmées, le financement de la location-accession serait réalisé grâce à un prêt aidé d'accession à la propriété de 90 p. 100 et à un prêt au titre de la contribution des employeurs de 10 p. 100.

On constate que, pour le vendeur, ce financement n'est pas compatible avec la redevance qu'il sera autorisé à percevoir de l'accédant à titre définitif, soit 130 p. 100 du loyer du prêt locatif aidé. Cette opération sera négative pour lui. Certes, le vendeur rétablira sa situation financière si l'accédant lève l'option et remet les comptes en équilibre à cette occasion. Mais si l'accédant ne le fait pas et s'il est autorisé à demeurer dans les lieux, la situation du vendeur deviendra catastrophique. Comme les promoteurs sociaux sont avisés, ils se garderont d'utiliser la loi : le texte sera mort-né. Il faudra donc sembler-il, réviser votre position sur ce point.

M. Tiberi estime qu'il serait beaucoup plus judicieux de prévoir que, pendant la période locative, le financement sera un prêt locatif aidé. Après la levée d'option, le prêt locatif aidé serait remboursé et transformé en un prêt aidé d'accession à la propriété. Il y aurait ainsi parfaite concordance entre le statut juridique de l'opération et son financement.

En définitive, le groupe du rassemblement pour la République subordonnera son vote sur le projet de loi aux réponses qui lui seront données sur les deux questions-clé. Premièrement, si l'accédant ne lève pas l'option à la date convenue, conservera-t-il le bénéfice du maintien dans les lieux ? Deuxièmement, quels financements seront mis à la disposition des promoteurs sociaux

pour la mise en œuvre de la loi ? (Applaudissements sur les bancs du rassemblement pour la République et l'union pour la démocratie française.)

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

M. Michel Sapin. Monsieur le ministre, mes chers collègues, les bonnes lois sont des lois simples qui partent d'idées simples. Or il est un domaine de l'accèsion à la propriété qui souffre d'un vide juridique alors que se développent une offre et une demande nouvelles qui viennent pallier les déficiences des voies traditionnelles.

Il nous revient à nous, législateurs, d'intervenir aujourd'hui : il ne s'agit pas d'un recours de l'Etat en dernière instance, lorsque tous les recours ont été épuisés et que l'injustice est flagrante, il ne s'agit pas non plus de réparer, de redresser ou de corriger, mais bien au contraire de proposer, d'inventer, d'inciter.

L'idée simple qui est à la base du projet peut se résumer ainsi : il nous faut participer par voie législative à la définition d'un équilibre nouveau entre les quatre partenaires classiques que sont les accédants à la propriété, les investisseurs, l'Etat et les constructeurs, équilibre dont les contours seront sensiblement différents de ceux que nous avons connus depuis vingt ans.

A ce titre, la réflexion est déjà fort bien engagée avec le rapport Darnault du Conseil économique et social, le rapport Merlin sur le logement social à Paris et, dernièrement, le rapport paru dans le cadre de la préparation du IX^e Plan. Tous ces rapports établissent un constat d'essoufflement des formules traditionnelles d'accèsion à la propriété, essoufflement que l'on peut clairement discerner chez les quatre partenaires.

D'abord, chez l'accédant à la propriété, car malgré la très forte motivation qui guide la plupart de nos compatriotes, il n'a plus les moyens, souvent, de réaliser son vœu. La liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation, c'est-à-dire le droit à l'habitat, se heurte aujourd'hui, et semble-t-il pour longtemps, à deux obstacles majeurs : d'une part, la constitution d'un apport personnel préalable à l'acquisition ; d'autre part, le paiement des mensualités de remboursement.

Or l'épargne-logement — recours habituel depuis 1965 — traverse une crise importante. La collecte de ce type d'épargne était évaluée à trente milliards de francs il y a cinq ans, elle n'atteint plus aujourd'hui que douze milliards, alors que le volume des prêts accordés à l'issue de ces plans n'a cessé d'augmenter. Ainsi les particuliers voient-ils leur épargne faiblement rétribuée et les banques sont-elles contraintes de détourner des interventions économiques une part notable de leurs dépôts. Ni les uns ni les autres ne peuvent se satisfaire de cet état de fait.

Enfin, le taux d'effort des ménages pour les annuités de remboursement atteint parfois 45 p. 100 de leurs revenus, qu'ils bénéficient ou non d'un P. A. P. Lorsque le taux moyen des prêts conventionnés dépasse 15 p. 100, chacun peut comprendre les hésitations d'un jeune couple face à un choix qui engage dix ou vingt ans, et parfois plus, de son existence. A cela s'ajoute, en période de décade de l'inflation, une rigidité des taux qui pèse avant tout sur les accédants.

Mais du côté de l'investisseur, le deuxième partenaire, la période actuelle n'est pas plus favorable. En effet, outre la question de la solvabilité des accédants, particuliers et investisseurs institutionnels se sont en partie détournés de ce type de placement depuis 1979. Face à ce retournement de conjoncture et au problème du rendement de l'investissement, le retour à un comportement plus favorable passe par l'instauration de nouvelles incitations.

Le raisonnement s'applique également au troisième partenaire, l'Etat. Globalement, les subventions ont augmenté en francs constants de près de 50 p. 100 en deux ans et ce sont plus de 170 000 P. A. P. et 140 000 prêts conventionnés qui sont offerts aux ménages. Alors que, dans les années fastes de la croissance, l'Etat participait au financement de 50 à 60 p. 100 des logements neufs, ce taux dépasse aujourd'hui 80 p. 100 alors même que le nombre de logements construits diminue.

Certes, l'Etat doit mener une action vigoureuse de soutien au secteur vital qu'est la construction, mais il ne peut, en tout état de cause, soutenir seul, à bout de bras, une activité. En somme, l'Etat, dont nous avons la charge depuis 1981, s'est trouvé en quelque sorte piégé car il a été contraint de soutenir une activité sinistrée par des moyens qui ne lui semblaient pas toujours les plus adéquats. (Murmures sur les bancs de l'union pour la démocratie française.)

Les responsabilités sont ainsi clairement établies et il nous revient aujourd'hui de remédier à une situation préjudiciable, car la victime de telles procédures, c'est le quatrième partenaire, je veux dire le bâtiment, dont les commandes ont baissé, cependant dans des proportions moindres que dans le reste de la Communauté européenne, puisque la France reste, avec l'Italie, le premier constructeur d'Europe.

Ce sont donc des emplois, des industries, des régions, qui sont menacés par la rupture de l'équilibre entre les quatre partenaires de la construction de logements. Il ne sera pas simple de revenir à l'équilibre antérieur. C'est pourquoi il nous faut innover, imaginer des solutions nouvelles, et le projet de loi que vous nous proposez, monsieur le ministre, répond à cet état d'esprit.

A la lumière des expériences étrangères, une question, c'est vrai, se pose : pourquoi avoir attendu le début des années 80, alors qu'en Suède la location-accession par le biais de sociétés coopératives existe juridiquement depuis 1971, alors qu'en République fédérale d'Allemagne une loi de mars 1976 vise à encourager les locations permanentes par un contrat de location-vente ? Pourquoi avoir attendu le début des années 80, alors que, depuis plus de cinq ans, se pose de manière cruciale le problème de la solvabilité de l'accédant, notamment celui de l'apport préalable personnel ?

Sans se dégager de ses responsabilités, puisque le nouvel accédant pourra bénéficier des subventions traditionnelles, le Gouvernement propose une nouvelle démarche. Plutôt que de buter perpétuellement sur le capital initial ou sur les annuités de remboursement versées à un organisme créancier, la procédure envisagée porte sur la notion de redevance, définie comme le prix d'une location habituelle auquel s'ajoute le prix de l'accèsion à la propriété. La demande des ménages est ainsi naturellement augmentée tandis que les circuits sont modifiés et permettent, par l'économie de certains frais financiers, une relance parallèle de l'offre. Cette double relance me semble être la condition d'un nouvel équilibre dans le monde de la construction et constituer un jalon essentiel sur la voie d'un nouvel essor.

Ainsi sera tranché, pour longtemps espérons-le, le dilemme entre deux priorités qui ne sauraient ni s'exclure ni s'ignorer : la défense de l'accédant et la relance du bâtiment. (Applaudissements sur les bancs des socialistes et des communistes.)

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

M. Pascal Clément. Si l'on devait n'en retenir que les intentions, ce projet de loi, monsieur le ministre, serait incontestablement l'un des textes les mieux notés depuis deux ans. En effet, comment ne pas saluer votre désir de rendre le maximum de Français propriétaires de leur logement et de concrétiser ainsi le vœu formulé à l'article 1^{er} de la loi Quilliot, ce droit nouveau, le droit à l'habitat ?

Vous venez d'arriver au ministère au moment même où se déroulent un certain nombre de congrès qui demandent une relance du bâtiment, faute de quoi les entreprises devront déposer leur bilan ou, à tout le moins, licencier. Or votre projet, aussi bon soit-il au niveau des intentions, n'aura malheureusement aucun effet sur la relance de l'activité, évoquée par M. Sapin à la fin de son intervention.

Si vous voulez avoir une chance d'être entendu, monsieur le ministre, il ne faut pas seulement parler de droits aux Français : avec les droits des travailleurs, le droit à l'habitat, le droit aux loisirs, ils ont compris depuis deux ans qu'ils avaient à peu près tous les droits !

M. Michel Sapin. Quel mépris !

M. Pascal Clément. Au-delà du droit, il faut définir les moyens économiques que vous prévoyez afin que ce droit entre dans les faits.

Deux revendications essentielles sont formulées par les professionnels du bâtiment et par la quasi-totalité des propriétaires de logements, qui sont plus de deux millions : premièrement, libérer les loyers des locaux vides et, deuxièmement, faire évoluer le prix des loyers au moins en fonction de l'indice de l'I. N. S. E. E. Ce n'est que si vous acceptez ces deux revendications, et non par des mots — je le dis sans aucun esprit polémique — que la confiance renaîtra chez ceux qui sont susceptibles de relancer l'activité du bâtiment.

Mais revenons-en à la location-accession, qui représente une performance juridique et aboutit à une formule tout à fait originale, du moins si elle n'est pas modifiée en cours de discussion, comme le propose la commission.

Son statut n'est pas très bien défini. Est-ce une vente à terme améliorée ? La différence fondamentale réside dans le fait qu'il s'agit ici d'un immeuble existant alors que, dans la vente à terme, il s'agit d'un immeuble en construction. L'intérêt de la vente à terme est donc de contribuer à relancer l'activité du bâtiment.

Par ailleurs, et c'est fondamentalement différent du point de vue juridique, votre projet prévoit que l'accédant n'est pas propriétaire mais est subrogé dans tous les droits du propriétaire ; c'est d'ailleurs sur cette disposition que M. le rapporteur voudrait revenir. Ce que vous proposez ressemble à la propriété, à le goût de la propriété, bref, c'est un peu comme le Canada dry... Et si l'on suit le rapporteur, on en revient tout simplement à la vente à terme, à la différence près que l'immeuble est déjà construit. Mais si l'on conserve la nouveauté juridique, les tribunaux auront quelque mal à définir une jurisprudence...

Car ce que vous nous proposez est tout à fait nouveau. Ce n'est pas parce que c'est nouveau que c'est mauvais, mais c'est en tout cas complexe.

Serait-ce un crédit-bail adapté au logement ? Le projet de loi parte en effet successivement de locataire, de locataire-accédant, d'accédant à terme, d'accédant, de propriétaire en devenir. Tous ces mots sonnent agréablement à l'oreille mais vont donner libre cours, vous en conviendrez, aux débordements de la basoche.

Il en résulte une double incertitude quant à l'issue de l'opération.

Le vendeur ne sait pas à l'avance dans quel type d'opération il s'engage puisque l'accédant a une option d'achat unilatérale et valable plusieurs années. S'il choisit d'acheter, le vendeur aura conclu une vente avec paiement différé — et l'on en revient à la vente à terme améliorée — mais si le locataire abandonne son option, le vendeur aura fait une simple location, ce qui est tout à fait différent.

L'accédant, quant à lui, n'est pas absolument garanti contre une défaillance possible du vendeur et il peut craindre que le supplément qu'il paie par rapport à un loyer normal ne soit perdu du fait de sa propre défaillance.

Ce système sera par ailleurs très complexe à mettre en œuvre. Les relations entre le locataire-accédant et le vendeur sont trop juridiques et en rien économiques, et c'est à mes yeux le reproche fondamental qu'on peut adresser à ce projet de loi. A quel montant et pour quelle durée fixera-t-on la redevance ?

Vous devriez, monsieur le ministre, nous donner des exemples corrects et nous indiquer quelle société d'économie mixte, quel office d'H.L.M., proposera tel type de produit à telle catégorie de Français pour tel prix, à tel taux d'intérêt. Ainsi pourrions-nous comprendre, au-delà des intentions, ce que ce texte va rapporter concrètement aux Français.

Si le projet de loi consacre un chapitre aux garanties de l'accédant, il est en revanche muet en ce qui concerne les garanties du vendeur. Cela me rappelle un peu l'équilibre qui était théoriquement prévu entre le locataire et le propriétaire dans la loi Quillot. C'était tellement équilibré qu'on parlait toujours des droits du locataire, mais rarement de ses devoirs.

Or il serait légitime de prévoir certaines garanties pour le vendeur, face à celles, nombreuses, dont bénéficiera l'accédant. Le vendeur devrait ainsi pouvoir s'assurer de la constitution d'une épargne en vue de la vente et se faire remettre des justificatifs à cet effet.

S'assurer contre l'incendie et les risques divers est une obligation pour le locataire-accédant et le vendeur devrait pouvoir obtenir la preuve que celui-ci s'en est acquitté afin, le cas échéant, de pallier sa carence.

Il conviendrait également de prévoir la souscription d'une assurance-vie, qui assurerait une garantie au vendeur et une protection à l'acquéreur et à sa famille.

De plus, dans le cas où l'accédant renonce à acheter, il serait légitime que le vendeur retrouve ses droits de copropriétaire à part entière. Le projet n'apporte aucune garantie à ce sujet.

Il tend en fait à élargir le choix offert aux ménages pour se léger et à leur permettre de différer leur décision d'accéder à la propriété ou de rester locataires. Il s'inscrit ainsi dans la politique mise en œuvre par le Gouvernement afin de faciliter l'exercice du « droit à l'habitat ». Mais il est à craindre que, pas plus que la loi Quillot, il ne réponde aux espoirs ambitieux du Gouvernement et qu'il aboutisse en fait à des réglementations plus contraignantes les unes que les autres.

Selon l'avis émis en 1981 par le Conseil économique et social, l'habitat doit être « un domaine où la liberté de choix entre le locatif et l'accession à la propriété doit être un objectif essentiel de toute politique. Cette liberté suppose que la possibilité de choix et la clarté du choix soient effectives : possibilité grâce à une offre suffisante et à des conditions financières acceptables, clarté grâce à une information large et objective ».

L'action menée depuis 1981 par le Gouvernement dans le domaine du logement a eu malheureusement pour effet d'enrayer cette possibilité de choix. En effet, après l'adoption de la loi Quillot, les propriétaires se sont montrés de plus en plus réticents pour louer leurs biens immobiliers, alors qu'une situation de pénurie commençait à se manifester dans les grandes villes. Les locataires passent ainsi de longs mois pour trouver un logement décent et il serait naïf de croire que cette situation va s'améliorer dans les prochains mois.

Mais, en période de pénurie, il y a fort peu de chances que le système de la location-accession ait des amateurs. Afin de répondre au rêve d'accession à la propriété de nombreux Français, le plus simple aurait été de créer des conditions financières acceptables, ainsi que le préconisait la commission Darnault. Il est en effet indispensable que le coût du crédit soit abaissé et qu'une réforme du financement du logement soit envisagée.

Si le coût du crédit a légèrement baissé, il est encore loin de répondre aux espoirs et aux possibilités financières des accédants potentiels. Quant aux propositions en matière de réforme du financement du logement, elles concernent le moyen terme alors que les problèmes du bâtiment sont des problèmes à court terme.

Les mesures inscrites dans le rapport Bonin correspondent tout à fait au plan de rigueur économique de M. Delors, mais absolument pas à un plan de relance du logement : il ne s'agit pas de construire plus, mais de casser l'inflation, avec le succès que l'on sait, du reste !

Les propositions de ce rapport tendent à encourager l'épargne préalable plutôt que l'endettement, à moduler les primes en fonction des emprunteurs, à proposer des prêts à annuités variables, ce qui aboutira à un ralentissement de l'accession à la propriété.

Quant au projet, on voit mal ce qu'il apporte à l'accédant. La location-vente existe déjà ; elle est même juridiquement possible pour les H.L.M., quoique peu pratiquée. Qui acceptera de payer un surcoût par rapport à son loyer sans savoir s'il achètera ou non ? Si la redevance ne porte pas intérêt, autant souscrire un plan d'épargne-logement, d'autant que vous avez augmenté son taux de rémunération à 10 p. 100, ce qui est préférable au placement hypothécaire dans un achat à terme, soumis à tous les aléas de la vie.

Il est probable que ce système hybride sera surtout utilisé par les investisseurs afin d'accélérer la liquidation de leurs « queues de programme », mais je doute que ce soit le but recherché !

Je me résume. Votre projet, si l'on s'en tient aux intentions, mérite une excellente note mais il est essentiellement d'ordre juridique alors qu'il aurait dû comporter un volet économique. Il faut préciser les moyens économiques nécessaires à l'exercice du « droit à l'habitat » et les mesures contenues dans le rapport Bonin n'ont aucun rapport avec le quotidien.

Il conviendrait de clarifier ce projet afin qu'il ne donne pas lieu à des difficultés d'application et ne dissuade pas les vendeurs au motif qu'ils n'ont aucune garantie.

Ce serait la seule façon de répondre le moins mal possible aux difficultés rencontrées par les entreprises du bâtiment, qui dépendent toutes plus ou moins du budget de l'Etat, lequel cherche, nous le verrons dans quelques jours à l'occasion de l'examen du projet de loi de finances, à se désengager partiellement.

Ce texte rencontre un écho certain auprès des Français, mais les moyens économiques doivent suivre les assurances juridiques. (Applaudissements sur les bancs de l'union pour la démocratie française et du rassemblement pour la République.)

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

M. François Grussenmeyer. Dans l'exposé des motifs du projet de loi, monsieur le ministre, votre prédécesseur reconnaît avec objectivité que la crise économique et le manque de solvabilité des ménages empêchent bon nombre de nos concitoyens d'accéder à la propriété. En effet, le manque de confiance dans l'avenir ne les incite guère à se lancer dans une difficile opération d'accession.

Le texte qui nous est soumis pourrait-il susciter une mobilisation suffisante des familles aux revenus modestes et moyens qui aspirent à être propriétaires de leur logement ?

A l'analyse des articles, on relève que les modalités de financement ne seront définies que par des décrets d'application, ce qui augure mal du devenir du projet si l'Etat ne s'engage pas tout de suite et résolument. Ainsi, pour que le système soit cohérent et, surtout, viable, il faudrait obtenir, dès à présent, des garanties fermes sur l'intervention de prêts aidés en matière de financement.

En effet, les organismes ne pourront équilibrer leur gestion que si la première période, pendant laquelle le locataire-acquéreur dispose de son option, donne lieu à un prêt locatif aidé. De même, lorsque le locataire-acquéreur décide d'accéder à la propriété, le financement pourrait être relayé par un prêt P.A.P. Enfin, si l'intéressé renonce à l'opération d'accession, le prêt locatif aidé devrait être poursuivi.

A l'article 3, qui a trait au contrat, il est regrettable de constater que ce dernier ne prévoit pas pour le locataire-acquéreur la faculté de demeurer dans les lieux en cas de circonstances graves. Ainsi que le souligne le mouvement H.L.M., le candidat qui renonce à son opération d'accession doit avoir la possibilité de rester dans son logement à titre de locataire. Il aurait été pour le moins judicieux de prévoir un contingent de logements qui pourrait rester ainsi en régime locatif, ce qui permettrait de faire face aux impondérables nés de situations difficiles comme le chômage, le divorce, l'abandon de domicile ou un déménagement inopiné pour raisons professionnelles.

L'article 17 précise la garantie liée à la qualité de vendeur. Un amendement proposé par la commission reconnaît cette qualité à une société dans laquelle l'Etat est participant majoritaire, donc aux organismes de H.L.M.

Enfin, à l'article 28, il apparaîtrait sage de prévoir que l'acquéreur justifie d'une assurance pour les risques dont il doit répondre en sa qualité d'occupant. Il faut aussi fournir une garantie au vendeur.

En conclusion, mes chers collègues, ce texte vaudra par l'espoir qu'il fera ou ne fera pas naître auprès des postulants à l'accession, je pense surtout aux jeunes couples.

Tout ce qui touche à l'immobilier dépend du climat que les pouvoirs publics entretiennent dans ce secteur difficile. Nos entreprises du bâtiment, particulièrement en Alsace, attendent un sursaut mais rien, hélas ! ne laisse supposer que la crise de confiance qui les touche de plein fouet refluera prochainement.

Prétendre que ce texte engendrera une liberté de choix entre le locatif et l'accession est un pari audacieux. Aussi pouvons-nous espérer que votre projet, monsieur le ministre, sera bien de nature à mieux faciliter l'exercice du droit à l'habitation pour toutes les catégories sociales. (Applaudissements sur les bancs du rassemblement pour la République et de l'union pour la démocratie française.)

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

M. Jacques Badet. Monsieur le ministre, mes chers collègues, depuis de longues années, le problème du statut d'occupation d'un logement est l'objet de réflexions de toutes sortes qui n'avaient jusqu'alors pu trouver leur aboutissement en raison de la rigidité de notre droit. Celui-ci ayant élevé une sorte de muraille entre deux catégories d'occupants, les locataires et les propriétaires, améliorer le statut des uns prenait trop souvent allure de querelle à l'encontre des autres.

Le premier effort du Gouvernement depuis 1981 a été de rendre sa dignité au statut de locataire avec la loi du 22 juin 1982. Le projet de loi que nous examinons est le premier pas vers la reconnaissance par la loi d'un nouveau statut qui remet en cause les classifications habituelles et tente ainsi d'échapper au choix classique entre l'accession à la propriété et la location.

Bien sûr, nous n'en sommes pas encore à une situation complètement limpide qui nécessiterait des modifications profondes de notre droit, modifications dont l'importance est dans l'immédiat hors de notre portée. Mais ce projet de loi constitue une avancée essentielle sur le plan social comme sur le plan économique.

Sur le plan social, c'est la possibilité offerte à des ménages qui n'ont pu, en raison de leur situation financière, constituer un apport personnel suffisant et qui hésitent à s'endetter sans

retour pour de longues années, de tenter l'expérience de l'accession à la propriété dont on sait que les premières années sont les plus difficiles.

C'est aussi pour d'autres la possibilité d'anticiper un choix qu'ils auraient dû différer, et d'améliorer ainsi leurs conditions de vie.

C'est, enfin et surtout, un degré de liberté supplémentaire — vous l'avez indiqué, monsieur le ministre — dans le choix du logement et de son statut d'occupation car si l'on veut éviter le dilemme entre location et accession, encore faut-il que les habitants disposent réellement des possibilités d'exercer le choix de leur statut.

Sur le plan économique, ce projet de loi me paraît d'importance. L'accession à la propriété, ainsi qu'on l'a déjà souligné, subit les conséquences de la crise économique que nous traversons et l'on constate une certaine réticence de la part de catégories traditionnellement ouvertes à ce type de démarche. L'inquiétude du lendemain, les conditions des prêts bancaires ou aidés restent, en dépit des efforts considérables qui ont été accomplis pendant ces derniers mois, des freins à l'activité.

Ces perspectives d'un endettement lourd à taux élevés, même dans le secteur social où les taux des prêts complémentaires dépassent 15 p. 100, rebutent les ménages oui, en d'autres temps, auraient pris le risque de l'accession à la propriété, même au prix d'efforts supplémentaires durant quelques années.

La location-accession apparaît comme une réponse, partielle certes, mais adaptée aux attentes des habitants de notre pays. Elle peut être demain le moteur d'une relance de l'activité du bâtiment, qui a commencé à décliner bien avant 1981, en révélant une demande latente que les systèmes actuels ne sont plus capables de satisfaire.

Mais l'efficacité sociale et économique du projet de loi dépend de notre volonté d'aller jusqu'au bout de notre logique. A cet effet, efficacité économique et efficacité sociale sont intimement liées : il ne servirait à rien de mettre en place un nouveau système si celui-ci ne suscitait à la fois ni la demande ni l'offre correspondante.

C'est donc sur ces deux aspects que nous devons nous assurer dès maintenant, même si tout n'est pas du ressort de la loi, que nous ne votons pas un texte qui risquerait de rester d'application quelque peu marginale.

Conforter le sentiment de sécurité des demandeurs et l'aspect social de la loi, et donc s'assurer d'une demande forte, passe en particulier par la prise en compte dès le départ des accidents de parcours qui peuvent intervenir. La perte d'emploi ou l'abandon de famille sont des éléments qui participent à la décision d'un ménage de s'engager car ils la mettraient dans une situation délicate.

L'hypothèque doit donc être levée dès le début, en particulier dans le secteur social.

S'il est difficile, dans le secteur privé, d'imposer à un vendeur le maintien dans les lieux en qualité de locataire d'un ménage victime de tels problèmes, le secteur social est en mesure d'assumer ce risque mais il ne saurait s'en charger seul, sans aide de l'Etat.

Il faudra donc prévoir, pour ces cas limités, la possibilité d'éviter à un ménage déjà traumatisé un déménagement qui ajoutait à sa détresse.

Quel risque prendrions-nous alors ? Pour plusieurs dizaines de milliers de locataires-acquéreurs qui pourront devenir propriétaires, quelques centaines — au pire quelques milliers — de logements devront être transformés en logements locatifs dans cinq ans. Pour les pouvoirs publics, ce risque de réserver des financements locatifs sociaux correspondants est à la fois faible et lointain au regard de l'enjeu que représente le redémarrage de l'activité du bâtiment d'une part, la prise en considération de problèmes sociaux d'autre part.

Par ailleurs, monsieur le ministre, le caractère social du projet ne se révélera pleinement que si les modalités financières qui seront prévues dans les textes d'application aboutissent à un taux d'effort supportable pour un ménage dont les revenus mensuels se situent entre 7 000 et 9 000 francs. Ce taux d'effort qui, suivant les estimations habituelles, peut être évalué à 35 p. 100, charges incluses, de ce revenu — on parle de 18 p. 100 dans le secteur locatif neuf — ne peut être obtenu que par un système de taux d'intérêt et d'amortissement plus favorable que celui offert actuellement par les P.A.P. qui ne peuvent solvabiliser cette clientèle.

On rejoint là le second aspect auquel nous devons veiller, celui de la capacité des vendeurs à produire une offre à hauteur de la demande. Bien sûr, cette demande même suscitera une offre, mais à condition que les dispositions juridiques et financières ne soient pas autant d'obstacles et de risques graves.

Monsieur le ministre, le secteur social de l'habitat, et en particulier les organismes d'H. L. M., sont prêts à s'engager résolument dans la nouvelle formule de la location-accession dont ils peuvent être un moteur essentiel. Mais ils ne pourront s'y lancer qu'avec l'appui des pouvoirs publics et avec la certitude qu'ils ne seront pas seuls à prendre la totalité du risque économique, ce qu'ils ne peuvent aujourd'hui se permettre, ayant davantage besoin qu'on les conforte.

Tout cela n'est pas, bien sûr, du domaine de la loi, mais il nous appartient de veiller à ce que les assurances soient données dès le départ que notre volonté d'efficacité sociale et économique sera relayée sans réserve par ceux qui auront la charge de mettre en œuvre le dispositif.

Je m'arrêterai au passage sur un point qui a trait à l'article 17. Celui-ci prévoit que la garantie de remboursement résulte de la qualité du vendeur lorsque l'Etat ou une collectivité publique détient la majorité du capital social.

Il m'apparaît que les organismes d'H. L. M., à qui est reconnue cette qualité pour des opérations bien plus risquées, devraient bénéficier de la même disposition. Il serait dommageable, en effet, que ceux qui seront demain les principaux promoteurs de la location-accession voient leurs opérations alourdies financièrement par l'obligation de souscrire une garantie, qu'ils offrent par ailleurs de façon habituelle pour l'ensemble de leurs opérations d'accession.

Voilà un exemple de frein qu'il faudrait éliminer, et une telle décision est du ressort de la loi.

En conclusion, monsieur le ministre, ce projet de loi me paraît bon et vient à point pour relancer l'activité dans la construction par une nouvelle formule qui présente l'avantage de résoudre un problème social d'importance, celui du choix par les usagers du statut de leur logement et qui, surtout, est de nature à créer un état d'esprit qui mérite d'être largement encouragé.

Cette formule doit être attrayante à la fois pour les ménages qui voudront la choisir et pour ceux qui auront à la mettre en œuvre et il serait dommage qu'un mauvais montage financier entrave son développement.

L'expérience nous montrera, comme chaque fois dans un tel domaine, quels perfectionnements il conviendra d'apporter, mais l'impératif immédiat est de réussir à mettre en place sur une grande échelle un produit adapté aux contraintes de ceux qui vont le proposer et aux besoins de ceux qui vont en être les bénéficiaires. (Applaudissements sur les bancs des socialistes et des communistes.)

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

M. Jean-Claude Portheault. Monsieur le ministre, mes chers collègues, ce projet de loi crée donc un statut pour la location-accession à la propriété immobilière. Il comble ainsi un vide juridique.

En effet, les conditions de logement en France se caractérisent, à de rares exceptions près, par une nette séparation des statuts de locataire et de propriétaire. La réforme des aides au logement de 1977 a plutôt consolidé cette situation et les changements de statut sont devenus encore plus difficiles.

Cette réforme avait pour ambition d'ouvrir l'accession à la propriété aux catégories modestes mais, conçue en période d'expansion et de progression encore marquée des revenus des ménages, elle n'était pas adaptée à des changements de conjoncture économique tels que nous pouvons les connaître actuellement. Le ralentissement de la croissance, le niveau plus élevé des taux d'intérêt, la stagnation du pouvoir d'achat n'ont pas permis à la réforme de 1977 d'atteindre les résultats escomptés.

Ainsi, de nombreux ménages à revenus modestes, se trouvent dans l'impossibilité financière d'accéder à la propriété : ils ne peuvent ni réaliser l'épargne préalable nécessaire ni faire face aux mensualités de remboursement des prêts qu'ils doivent contracter.

A cette catégorie de ménages, il faut ajouter ceux qui sont exclus du bénéfice des prêts aidés par l'Etat mais dont les revenus moyens ne permettent pas d'accéder à la propriété

dans le secteur libre en raison du niveau de remboursement trop élevé qui leur est demandé.

Ces obstacles d'ordre financier ne permettent pas l'exercice d'une liberté fondamentale, le libre choix du logement, notamment pour les personnes les moins aisées qui risquent d'être rejetées dans des logements locatifs anciens de mauvaise qualité et souvent mal situés à la périphérie. Or, le libre choix devrait pouvoir s'exercer entre les différentes formes d'habitat — maison individuelle ou appartement dans un immeuble locatif, logement neuf ou ancien de qualité convenable — entre une implantation urbaine, péri-urbaine ou rurale et, surtout, entre les deux statuts d'occupation, celui de la location et celui de la propriété.

Si la raison essentielle des difficultés présentes se situe dans l'insolvabilité de catégories de plus en plus larges de la population, la rigidité des statuts d'occupation d'un logement renforce ces difficultés.

En effet, les formules actuelles de passage de la location à l'accession sont de portée très limitée. Elles présentent plusieurs inconvénients majeurs : un traitement fiscal désavantageux, des difficultés de financement et, surtout, une inexistence juridique préjudiciable à l'accédant.

Pourtant, les opérations de location-accession ont un double mérite.

D'une part, elles laissent aux familles le libre choix du statut d'occupation du logement en autorisant celles qui ne souhaiteraient plus accéder à la propriété à renoncer à leur intention sans subir de pénalités financières dissuasives. La souplesse de cette formule permet d'éliminer l'obstacle psychologique ressenti par nombre de ménages pour accéder à la propriété.

D'autre part, elles ouvrent le marché de l'accession à des catégories sociales qui en sont aujourd'hui exclues en proposant un mécanisme dans lequel l'apport personnel préalable n'est pas nécessaire et l'effort financier des ménages étalé sur une durée beaucoup plus longue que pour une accession classique. Ainsi, seront rendus solvables les ménages pour lesquels les taux d'effort demandés en matière de P. A. P. sont actuellement trop élevés, notamment ceux dont les revenus mensuels sont de l'ordre de 7 000 à 9 000 francs.

Ces objectifs sont ceux assignés au projet de loi que nous examinons et dont il faut souligner l'importance. Il permettra de donner une assise solide aux principales formules de statut intermédiaire pour le logement. En effet, ce système de location-accession permettra aux accédants d'envisager l'acquisition d'un logement sans apport initial ou avec un apport très limité. La période de location permettra de compléter cet apport par une partie des loyers et, le cas échéant, par la souscription d'un compte ou d'un plan d'épargne logement.

Ce projet prévoit le paiement d'une redevance dont les modalités sont fixées par le contrat mais qui, en pratique, correspondra, d'une part, au droit d'usage du logement et à la couverture des frais d'entretien et de réparations incombant à l'accédant et, d'autre part, au paiement du prix de l'immeuble.

Par ailleurs, l'accédant aura l'avantage d'acquiescer son logement « à l'essai » puisqu'il pourra renoncer à l'achat s'il ne lui convient pas. Dans ce cas, le projet envisage des mesures qui tendent à respecter l'équilibre entre les parties : l'accédant qui ne lève pas l'option mais qui a respecté ses obligations pourra verser au vendeur les redevances échues et non réglées et, suivant la proposition de M. le rapporteur, une indemnité limitée à 1 p. 100 du prix de l'immeuble. Le vendeur devra lui restituer les sommes versées au titre de l'achat du logement en cas de résolution du contrat ou de non-transfert de propriété au terme prévu. En revanche, si l'accédant n'a pas respecté ses obligations, l'indemnité qui pourra lui être demandée par le vendeur sera non plus de 1 p. 100, mais de 2 p. 100 du prix de l'immeuble, si l'Assemblée adopte un amendement de la commission des lois.

Ces dispositions, très sommairement décrites, sont indispensables pour permettre à la formule de location-accession de se développer. Effectivement, il est nécessaire que l'équilibre du contrat soit réalisé afin que les accédants et les vendeurs puissent nourrir une réciproque confiance.

Sur le plan financier, aux termes du projet, les opérations de location-accession ouvrent droit à l'attribution de l'aide personnalisée au logement, dont dépend le succès de ce mécanisme auprès des ménages modestes. A ce propos, je souhaite vous demander, monsieur le ministre, des précisions quant au contenu du décret qui fixera les modalités de financement par un prêt aidé par l'Etat. En effet, la réforme du financement du logement de 1977 a institué des financements

spécifiques pour l'accession et pour la location. Aussi l'utilisation du nouveau mécanisme mêlant la location et l'accession supposera-t-elle un aménagement de la réglementation.

Le contenu du décret suivra-t-il les propositions du rapport Darnault au Conseil économique et social, c'est-à-dire prêt locatif aidé pendant la période locative, puis prêt à l'accession à la propriété après la levée de l'option ? Ou bien une formule spécifique sera-t-elle mise en place ? (Applaudissements sur les bancs des socialistes et des communistes.)

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Monsieur le président, mesdames, messieurs, d'abord, je tiens à remercier les orateurs qui, par leurs observations, ont contribué à éclairer ce débat. Je vais revenir sur les interventions les plus marquantes pour essayer d'ores et déjà de fournir quelques éléments de réponse, étant entendu que l'examen des articles et des amendements nous permettra d'entrer plus avant dans les explications.

A l'évidence, l'inquiétude principale, exprimée notamment dans les interventions de MM. Bockel, Badet, Porthault et Clément, a trait au dispositif financier. A cet égard, le Gouvernement est en train d'étudier un système qui permettra une meilleure « solvabilisation » des locataires-accédants, de manière qu'en aucun cas ces derniers n'aient à supporter un taux d'effort supérieur à 30 p. 100 au cours de la phase locative, et que l'effort diminue par la suite.

Bien que les études ne soient pas encore achevées, je puis d'ores et déjà vous annoncer qu'il pourrait être envisagé de majorer la quotité du P. A. P., de revoir le barème des A. P. L. pour le début de la phase locative et de rechercher une fiscalité similaire à celle qui régit l'accession directe à la propriété. Il ne m'est pas possible de vous fournir plus de détails avant la fin des études, mais je vous donne l'assurance que vous connaîtrez l'ensemble du dispositif avant l'adoption définitive du présent projet.

Ainsi je réponds directement à M. Clément. Il n'est pas question d'élaborer une loi en oubliant le dispositif financier. Celui-ci n'est pas, vous en conviendrez, de nature législative mais de nature réglementaire. En tout état de cause, vous aurez tous les éléments d'appréciation prochainement, monsieur Clément, avant le vote définitif.

Quant à M. Wagner, il a posé plusieurs questions : d'abord celle du maintien dans les lieux, sur laquelle nous reviendrons plus tard puisqu'un amendement a été déposé sur ce point à l'article 3. Qu'il me suffise pour l'instant d'insister sur le fait qu'il ne s'agit pas, dans ce cas bien prévu, de locataires mais d'accédants à la propriété. Une distinction doit donc être établie entre les situations de ces personnes.

Vous avez également affirmé, monsieur Wagner, et, à cet égard, je n'ai pas totalement suivi votre argumentation, que cette réforme ne relancerait pas l'activité du bâtiment parce qu'il s'agirait d'immeubles déjà construits. Effectivement, les immeubles doivent être achevés, c'est ce qui est inscrit dans le projet ; mais ils peuvent être neufs. Pour cette raison, précisément, le projet prévoit la possibilité de conclure des contrats préliminaires.

Vous avez aussi rappelé un amendement que nous avons fait passer quand je siégeais sur les bancs de cette assemblée, et qui a été d'ailleurs repris dans l'article 60 de la loi Quilliot. Il s'agit de tout ce qui concerne les économies d'énergie dans le bâtiment. De grands efforts sont accomplis par le Gouvernement, vous le savez probablement, afin de réduire les consommations d'énergie, notamment par l'intermédiaire de l'agence française pour la maîtrise de l'énergie. Au sein de mon ministère, un programme H. E. E. 85 est en cours. Il vise à réduire de 25 p. 100 les consommations d'énergie par rapport à la situation actuelle. C'est montrer l'importance accordée à ce problème par le Gouvernement.

M. Robert Wagner. Et le financement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. En outre, monsieur Wagner, mais je ne sais pas si vous vous exprimiez alors au nom de M. Tiberi dont vous avez repris l'intervention, vous nous avez fait part de vos inquiétudes relatives au rythme de l'aide de l'Etat pour le logement social.

A cet égard, permettez-moi de vous rappeler quelques chiffres tout simples : les P. L. A. atteignaient le nombre de 50 000 en 1981 et de 75 000 en 1982 ; et ils seront encore de 70 000 en 1984.

M. Jacques Badet. Très bien !

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je ne crois donc pas que votre argument soit totalement recevable, monsieur Wagner.

M. Pascal Clément. Mais les P. L. A. ne sont pas utilisés !

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. C'est une autre affaire, dont nous reparlerons plus tard.

Je reviens sur la question du maintien dans les lieux, pour reprendre d'ailleurs une suggestion avancée par M. Badet précédemment : elle consisterait à prendre en charge le problème du logement du locataire accédant qui déciderait en définitive de ne pas lever l'option. Pour des organismes dont la vocation est précisément sociale, il serait très avisé, me semble-t-il, qu'un locataire accédant qui n'a pas levé l'option puisse effectivement être relogé par cet organisme.

Je remercie M. Clément de vous avoir attribué un bon point pour les intentions : une bonne note qui cachait, je m'en doutais bien, quelques critiques. Nous ne pouvions pas inscrire dans ce texte, je le répète, des dispositions de nature réglementaire concernant le financement. Il reste que le problème se pose, vous avez raison, et il sera traité dès que les études seront terminées.

Si je vous ai bien compris, tous les problèmes de la construction, du bâtiment et des travaux publics seraient résolus si une « recette magique » était appliquée. Selon vous, il faudrait libérer les lnyers des logements vacants et autoriser une augmentation des loyers jusqu'à un maximum atteignant 100 p. 100 de l'indice du coût de la construction. Vaste débat certes, mais ce n'est pas celui d'aujourd'hui. En tout cas, sachez que je considère comme un vrai problème la question que vous avez posée à ce sujet. Je ne me déroberai pas à la réponse.

Depuis mon entrée en fonction voilà quinze jours, j'ai commencé à consulter les professionnels. Ce matin, je devais défendre ce projet parce qu'il était programmé, mais ce n'est pas parce que ma volonté était d'inaugurer mes fonctions de ministre par ce texte.

Au sujet des consultations en cours, je puis vous annoncer que dès leur achèvement, et après que j'aurai analysé ce qu'il est possible de faire, dans le cadre de la politique globale du Gouvernement, bien sûr, je vous communiquerai quelles sont, à mon avis, les mesures susceptibles de créer les conditions d'une relance du bâtiment et des travaux publics, étant entendu — c'est la première conclusion que je tire des premiers contacts que j'ai noués — que les difficultés actuelles proviennent de facteurs objectifs, que nous connaissons bien, autant que psychologiques.

Vous nous avez intenté un mauvais procès, monsieur Clément, en ce qui concerne les garanties. Il convient d'examiner le texte de plus près que vous ne l'avez fait, je crois : les garanties existent pour le vendeur, puisque celui-ci perçoit une indemnité représentant 2 p. 100 des sommes restant dues en cas de faute de l'accédant, et 1 p. 100 en cas de non-levée de l'option. Le vendeur reste copropriétaire à part entière et, je le crois, les règles sont clarifiées par les amendements de la commission. On pourrait résumer cela en disant, de façon un peu sommaire : « qui paie vote ». C'est ce qui apparaît dans le texte du projet. Pour le locataire-accédant, il y a aussi des garanties. S'il ne lève pas l'option, il est remboursé de la part des versements correspondant au prix, et cette part est indexée — vous le retrouverez en lisant le texte.

J'en viens à la loi Quilliot. C'est la première fois que l'occasion m'est donnée de m'exprimer à son sujet, mais depuis mon entrée en fonction, après avoir lu tous les journaux et écouté les diverses parties prenantes, je me suis senti assailli par toutes les critiques que je connaissais déjà à l'encontre de cette loi, et j'ai souhaité que ne subsiste aucune ambiguïté. La loi Quilliot est bonne. Elle était même nécessaire parce qu'elle est venue combler un vide juridique dont tout le monde reconnaissait l'existence. Elle devait mettre un terme à certains abus mais aussi entériner les accords Delmot qui ne revêtaient jusqu'alors aucune valeur juridique. Si elle n'avait pas atteint son objectif, qui consistait à rétablir l'équilibre entre les droits et les obligations des parties, locataires et bailleurs, je ne crois pas, bien sincèrement, que le Sénat l'aurait votée à l'unanimité.

A mon sens les critiques portées à l'encontre de cette loi sont excessives. Leur excès même est probablement la cause de l'inquiétude que l'on a pu noter pendant plusieurs mois dans l'esprit des propriétaires. Cette inquiétude a même provoqué un blocage, c'est vrai, mais temporaire, du marché locatif. Cependant, vous savez aussi bien que moi — ce n'est certes qu'une indication, mais intéressante — que les petites annonces pour les

logements à louer ont repris dans les journaux depuis le début de l'année. D'ailleurs, des statistiques de l'I.N.S.E.E. il résulte que « la rotation » des locataires est normale par rapport aux années précédentes. La proportion des logements vacants, par rapport à l'ensemble du parc, est actuellement, selon les statistiques connues, celles de 1982, moins grande qu'en 1975 : 7,5 p. 100 en 1982 contre 7,6 p. 100 en 1975.

Certes, il existe un problème du marché locatif, je ne le nie pas, mais la loi Quilliot n'en porte pas la responsabilité. Il devient de plus en plus difficile de trouver un logement locatif dans certaines grandes villes, mais c'est un phénomène qui s'aggrave chaque année depuis 1975. L'insuffisance de l'offre a entraîné une hausse des loyers. Dans la plupart des grandes villes de France, il devient quasiment impossible pour les familles disposant de ressources moyennes de trouver un logement à des prix accessibles.

De surcroît, les niveaux élevés des taux d'intérêt des prêts à la construction ont à l'évidence dissuadé les investisseurs potentiels d'investir dans la pierre où ils ne retrouvent plus les marges bénéficiaires de « l'âge d'or », les années soixante et le début des années soixante-dix. J'ai commencé à m'attaquer à ce problème, et je suis ouvert à toute solution — je dis bien « solution » et non « recette magique », parce que je n'y crois pas — qui contribuera à mettre sur le marché des logements locatifs accessibles à toutes les bourses.

Pour sa part, M. Badet nous a parlé du désir des organismes H.L.M. de s'engager dans la location-accession. Je prends acte avec plaisir de sa déclaration qui était assortie d'une condition : à savoir que ces organismes aient l'assurance que leurs efforts financiers seraient relayés. Cela est bien évident : sachez, monsieur Badet, qu'en ce qui concerne les organismes H.L.M. je procéderai de la même façon, par concertation, et dans les tout prochains jours.

En conclusion, je répéterai que ce projet dont M. Clément a bien voulu considérer qu'il était bon, au moins dans les intentions — elles ont aussi leur importance — ne règle pas tout : néanmoins, il est certain qu'il aidera à lever une partie des difficultés actuelles rencontrées en matière de logement. C'est pourquoi je souhaite, mesdames, messieurs, que vous lui réserviez un excellent accueil. (Applaudissements sur les bancs des socialistes.)

M. Guy Ducoloné. Vous ne répondez pas à Mme Horvath ?

M. le président. La discussion générale est close.

Aucune motion de renvoi en commission n'étant présentée, le passage à la discussion des articles du projet de loi dans le texte du Gouvernement est de droit.

Je rappelle que seuls peuvent être déposés les amendements répondant aux conditions prévues aux alinéas 4 et suivants de l'article 99 du règlement.

Avant l'article 1^{er}.

M. le président. Je donne lecture de la division avant l'article 1^{er} :

« CHAPITRE I^{er} »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 1 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'intitulé du chapitre I^{er} : « Dispositions générales ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. C'est un amendement d'ordre rédactionnel. Le projet ne comprend aucun intitulé pour le chapitre I^{er}.

La commission propose de donner à ce chapitre l'intitulé : « Dispositions générales ».

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. La modification est de pure forme.

Pas d'objection.

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

(L'amendement est adopté.)

Article 1^{er}.

M. le président. « Art. 1^{er}. — Est qualifié de contrat de location-accession et soumis aux dispositions de la présente loi tout contrat, à l'exception des contrats prévus par les titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction ayant pour finalité de transférer la propriété, après une période de jouissance préalable à titre onéreux, de tout immeuble ou partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, achevé à la date de signature dudit contrat, par une manifestation ultérieure de volonté de l'accédant.

« Un tel contrat, qui doit être assorti d'un paiement fractionné ou différé du prix de vente, confère immédiatement un droit personnel à son titulaire au cours de la période de jouissance préalable au transfert de propriété. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, et **M. Forni** ont présenté un amendement, n° 2, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 1^{er} :

« Est qualifié de location-accession et soumis aux dispositions de la présente loi, le contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, par la manifestation ultérieure de sa volonté et après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option.

« La redevance est la contrepartie du droit de l'accédant à la jouissance du logement et de son droit personnel au transfert de propriété du bien. »

Sur cet amendement, je suis saisi de trois sous-amendements, n° 91, 92 et 93, présentés par M. Clément.

Le sous-amendement n° 91 est ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'amendement n° 2, après les mots : « par la manifestation ultérieure de sa volonté », insérer les mots : « exprimée dans les formes fixées par décret en Conseil d'Etat ».

Le sous-amendement n° 92 est ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'amendement n° 2, après les mots : « titre onéreux », insérer les mots : « qui ne saurait excéder la durée de remboursement des emprunts contractés pour le financement de la construction ».

Le sous-amendement n° 93 est ainsi rédigé :

« Compléter le second alinéa de l'amendement n° 2 par la phrase suivante :

« Le montant de la redevance est déduit du prix de vente lors du transfert de la propriété du bien, compte tenu d'un taux d'actualisation égal au taux d'intérêt des prêts aidés pour l'accèsion à la propriété. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 2.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement tend à scinder les dispositions de l'article 1^{er} afin de séparer la définition du contrat de location-accession et la détermination du champ d'application de la loi.

En outre, dans la définition de la location-accession nous proposons d'introduire la référence au versement de la redevance visée à l'article 1^{er} du projet.

Après l'article 1^{er}, nous proposerons un amendement reprenant les dispositions relatives au champ d'application de la loi.

M. le président. La parole est à M. Clément, pour soutenir les sous-amendements n° 91, 92 et 93.

M. Pascal Clément. Par ces sous-amendements, je tiens à appeler l'attention du Gouvernement sur certaines imprécisions qui ont pu se glisser dans le texte.

Mon sous-amendement n° 91 tend à insérer dans le premier alinéa de l'amendement n° 2 une référence à des « formes fixées par décret en Conseil d'Etat ». Certes, dans l'article 43 du projet, il est écrit que « les modalités d'application de la présente loi seront définies, en tant que de besoin, par décret en Conseil d'Etat », mais l'expression « en tant que de besoin » donne une certaine latitude pour l'application des dispositions de tel ou tel article. Nous aimerions voir figurer une précision à ce sujet dans l'article 1^{er}.

J'en viens à mon sous-amendement n° 92.

Monsieur le ministre, je vous remercie d'avoir pris acte de notre observation sur l'aspect financier qui n'est pas encore traité. J'admets parfaitement l'argument tiré de la distinction du pouvoir réglementaire et du pouvoir législatif : mais ne pensez-vous pas qu'il aurait été de bonne politique ou de bonne méthode de nous faire connaître les moyens de financement avant de nous parler du projet ? Voilà qui nous aurait sans doute évité de marcher un peu à l'aveuglette, tout au moins les yeux mi-clos !

Avec cette affaire, celle du financement, nous entrons dans l'inconnu. C'est en quelque sorte un pari pascalien que nous sommes appelés à prendre concernant le financement. Je serais heureux qu'il soit bien précisé dans le texte que la période de jouissance « à titre onéreux » ne devrait pas coûter plus cher que les emprunts qui seraient contractés pour le financement d'une construction car, en l'occurrence, il s'agit d'un immeuble existant. Insérer les mots « qui ne saurait excéder la durée de remboursement des emprunts contractés pour le financement de la construction » serait de nature à éclairer la suite du texte. Tel est l'objet de mon sous-amendement n° 92.

Enfin, le troisième sous-amendement, n° 93, vise à insérer un butoir dans le mécanisme de financement afin de donner confiance au futur locataire-acquéreur et au vendeur potentiel. Sinon, votre texte de loi, même voté, n'aura aucune espèce de vocation à entrer dans les faits. Sur le plan du financement, il faut donc apporter un éclaircissement le plus tôt possible car, si nous le faisons simplement en deuxième lecture, avouez que ce sera un peu tard puisque souvent, lors de la navette, les choses vont bien vite, et il n'est plus temps de recommencer un débat à la base. Alors soyez assez aimable pour accepter d'accorder des sécurités en ce domaine.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Je n'aurai pas grand-chose à dire sur ces trois sous-amendements dans la mesure où la commission ne les a pas examinés. A titre personnel, j'estime que le sous-amendement n° 91 n'est pas *a priori* contraire au but recherché par l'amendement lui-même.

En ce qui concerne le sous-amendement n° 92, je n'ai pas de commentaire à faire à ce stade de la discussion, j'attends l'avis du Gouvernement.

Le sous-amendement n° 93 prévoit que la redevance comprendra à la fois un loyer et un surloyer. Il n'y a pas de raison d'envier ce que dans tous les cas la partie loyer doit être déduite du prix de vente lors du transfert de propriété.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. L'amendement n° 2 est un amendement de forme qui a pour objet de regrouper les éléments constitutifs fondamentaux du contrat de location-accession, répartis dans le projet sur plusieurs articles. Il introduit plus de clarté dans la définition juridique du contrat. A ce titre, le Gouvernement l'accepte.

En ce qui concerne les sous-amendements, je ne vais pas revenir, monsieur Clément, sur les réponses, que vous trouvez partielles, certes, que je vous ai apportées il y a un instant.

Le Gouvernement n'avait pas souhaité trop formaliser les choses, mais enfin il n'a pas d'objection particulière à formuler à l'encontre de précisions supplémentaires et par conséquent il ne s'oppose pas au sous-amendement n° 91.

En revanche, il n'y a aucune raison de limiter la période de jouissance qui doit être fixée contractuellement. Je suis donc opposé au sous-amendement n° 92. Au demeurant, un propriétaire d'un logement ancien peut vouloir placer la vente de son bien sous le régime de la location-vente, possibilité qu'interdirait l'adoption de cette disposition.

Quant à la méthode que propose le sous-amendement n° 93, elle est un peu trop rigide. Le projet, en son article 14, qui sera d'ailleurs précisé par des amendements de la commission, comporte des dispositions plus souples qui assurent la cohérence nécessaire entre la révision des prix et la révision de la redevance. Le Gouvernement est donc défavorable à ce sous-amendement.

Enfin, il n'est pas d'accord avec la proposition que contient le sous-amendement n° 94. En effet, le contrat de location-accession prévoyant, par définition, une phase locative, il serait

paradoxal qu'un tel contrat soit signé sans que l'accédant puisse jouir des lieux. C'est donc dans un souci de commercialisation que le projet ouvre la possibilité de conclure un contrat préliminaire.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 91. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 92. (Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 93. (Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. mets aux voix l'amendement n° 2, modifié par le sous-amendement n° 91.

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

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 1^{er}.

Après l'article 1^{er}

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 3, ainsi rédigé :

« Après l'article 1^{er}, insérer l'article suivant :

« Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux contrats de location-accession portant sur des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, achevés à la date de la signature de la convention. Elles ne s'appliquent pas aux contrats prévus par les titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction. »

Sur cet amendement, M. Clément a présenté un sous-amendement, n° 94, ainsi rédigé :

« A la fin de la première phrase de l'amendement n° 3, supprimer les mots : « , achevés à la date de la signature de la convention » .

Le Gouvernement s'est exprimé par avance sur ce sous-amendement.

M. Pascal Clément. J'allais le faire remarquer !

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 3.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination. Je me réfère à la discussion sur l'article 1^{er} qui reprend le champ d'application du projet de loi. Vous notez, monsieur le président, que je ne m'exprime pas sur le sous-amendement n° 94 ! (Sourires.)

M. Pascal Clément. Je suis le seul à ne pas encore en avoir parlé ! (Nouveaux sourires.)

M. le président. La parole est à M. Clément, pour défendre maintenant le sous-amendement n° 94.

M. Pascal Clément. Le Gouvernement s'étant déjà prononcé, je n'insisterai pas sur ce sous-amendement dont le libellé est clair.

Les arguments que vous employez, monsieur le ministre, sont peut-être excellents. Je me proposais seulement de rendre l'opération plus souple. Je reviendrai sur cette question lors de l'examen d'un autre sous-amendement dont l'objet rejoint celui-ci.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 3 ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est d'accord.

M. le président. Je met aux voix le sous-amendement n° 94. (Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 3. (L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 4, ainsi rédigé :

« Après l'article 1^{er}, insérer l'article suivant :

« Le contrat de location-accession peut être précédé d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué par l'accédant à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à l'accédant un immeuble ou une partie d'immeuble.

« Ce contrat doit comporter les indications essentielles prévues aux articles 3 à 6 et l'indication que les fonds déposés en garantie seront, à la signature du contrat, restitués à l'accédant ou imputés sur les premières redevances. Faute d'indication dans le contrat préliminaire, les fonds sont restitués à l'accédant.

« Les fonds déposés en garantie ne peuvent excéder 2 p. 100 du montant du prix de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Ils sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de location-accession. Ils sont restitués sans frais à l'accédant si le contrat n'est pas conclu au plus tard trois mois après la signature du contrat préliminaire ou dans les deux mois suivant l'achèvement de l'immeuble.

« Est nulle toute autre promesse de location-accession. »

Sur cet amendement, je suis saisi de quatre sous-amendements, n° 97, 96, 83 et 84.

Les deux premiers sont présentés par M. Clément.

Le sous-amendement n° 97 est ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'amendement n° 4, après les mots : « un compte spécial », insérer les mots : « ouvert à la caisse des dépôts et consignations ou dans les écritures d'un notaire ou d'un comptable public ».

Le sous-amendement n° 96 est ainsi rédigé :

« Compléter le deuxième alinéa de l'amendement n° 4 par les dispositions suivantes :

« ; ces fonds seront, en tout état de cause, rémunérés par le vendeur au taux du livret A des caisses d'épargne ».

Les deux sous-amendements suivants sont présentés par Mme Horvath, M. Maisonnat et les membres du groupe communiste et apparenté.

Le sous-amendement n° 83 est ainsi rédigé :

« Après le troisième alinéa de l'amendement n° 4, insérer l'alinéa suivant :

« A l'issue de la période de trois mois précitée, le vendeur et l'accédant peuvent proroger d'un commun accord le contrat préliminaire par périodes de trois mois renouvelables. Les fonds restent déposés en garantie selon les modalités fixées à l'alinéa précédent. Ils produisent intérêt au bénéfice de l'accédant au taux légal à compter de la date de prorogation. »

Le sous-amendement n° 84 est ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 4 par l'alinéa suivant :

« Si le contrat préliminaire est conclu sous seing privé, il est soumis aux dispositions de l'article 1840-A du code général des impôts. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 4.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement tend à reprendre en les insérant après l'article 1^{er} les dispositions de l'article 11 relatif au contrat préliminaire — sur lequel je me aerais d'ailleurs exprimé si j'avais pu donner un avis personnel concernant le sous-amendement n° 94 — et qui n'a pas sa place dans le chapitre II intitulé : « Contenu du contrat de location-accession ».

Outre plusieurs modifications d'ordre rédactionnel, l'amendement apporte des précisions sur le sort des autres promesses de location-accession qui seraient consenties sur l'immeuble réservé.

M. le président. La parole est à M. Clément, pour défendre les sous-amendements n° 97 et 96.

M. Pascal Clément. Il convient, par ce sous-amendement n° 97, d'apporter le maximum de garanties à l'accédant et de lui donner ce que, pour le moment, le projet ne lui assure pas.

Par l'amendement n° 96, je propose que les fonds soient « en tout état de cause, rémunérés par le vendeur au taux du livret A des caisses d'épargne ».

Si vous n'offrez pas un certain nombre d'avantages à l'accédant, je ne vois pas pourquoi il prendrait un pari sur l'avenir, alors qu'il n'est pas sûr de pouvoir lever l'option. S'il s'agit d'un placement d'argent, il est préférable pour lui soit de souscrire à un plan d'épargne-logement, soit de placer les fonds sur un livret A de caisse d'épargne ou sur le livret qualifié de « rose ». Mais en tout état de cause il ne choisira pas cette forme d'accèsion-location. Si l'on veut être sûr d'attirer l'accédant, il faut donc consentir un minimum de rémunération à son épargne. Tel est l'objet de ce sous-amendement, libre au Gouvernement, d'ailleurs, de le modifier en partie, mais en conservant ce principe de la rémunération, sous peine de voir le projet s'enlisier dans les bonnes intentions.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les deux sous-amendements n° 97 et 96 ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission ne les a pas examinés.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. A moins qu'ils soient disjoints, je ne comprends pas très bien l'objet de ces deux sous-amendements qui présentent une contradiction. Je rappelle notamment que les notaires n'ont pas le droit de servir des intérêts. Or, le sous-amendement n° 96 précise que « ces fonds seront, en tout état de cause, rémunérés par le vendeur au taux du livret A des caisses d'épargne ».

Quant au sous-amendement n° 97, votre proposition, monsieur Clément, est quelque peu restrictive, comparée au régime des autres contrats.

Pour ces raisons, le Gouvernement repousse ces deux sous-amendements.

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

M. Pascal Clément. Monsieur le ministre, il y a contradiction à condition de les accepter tous les deux. Mais comme je ne me faisais aucune illusion, je présentais, en quelque sorte, des amendements gigognes. Auquel cas, vous admettez qu'il n'y a plus de contradiction !

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 97.

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

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 96.

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

M. le président. La parole est à Mme Horvath, pour soutenir le sous-amendement n° 83.

Mme Adrienne Horvath. Par ce sous-amendement, nous voulons garder la possibilité de résilier un contrat location-accession si, à l'issue des trois mois « e contrat préliminaire, les travaux portant sur l'immeuble acquis sont inachevés, ce qui peut arriver couramment car la construction est soumise à de nombreux aléas. Ainsi, l'accédant pourrait se retirer au terme de chaque période de trois mois. Nous avons estimé également nécessaire que, lorsque la période de trois mois du contrat préliminaire est prorogée, les sommes déposées en garantie produisent intérêt, au bénéfice de l'accédant.

Ce sous-amendement manifeste notre volonté d'établir une certaine souplesse dans la mise en œuvre des contrats préliminaires.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Ce sous-amendement a été repoussé par la commission dans la mesure où le souhait exprimé par notre collègue semble satisfait puisque, d'une part, la période de réservation est de trois mois après la signature du contrat préliminaire ou de deux mois après l'achèvement de l'immeuble, ce qui devrait couvrir les opérations de rénovation. Le fait de ne pas conclure le contrat de location-accession ne peut, dès lors, provenir que de l'accédant.

On peut, d'autre part, se demander s'il est souhaitable de faire produire des intérêts à des sommes qui pourront être déposées chez un notaire.

Enfin si la prolongation a lieu d'un commun accord, il faut craindre que le vendeur ne refuse son consentement à une demande de l'accédant, s'il doit verser des intérêts pour les sommes déposées.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je demande à Mme Horvath de m'excuser de ne pas l'avoir citée dans ma réponse aux orateurs. Je crois avoir répondu à ses préoccupations, mais j'ai eu un léger oubli !

Le Gouvernement ne peut pas accepter le sous-amendement n° 83, parce qu'il est à craindre, lorsqu'on l'examine de plus près, que cette possibilité de proroger le délai contractuel ne joue, en fait, à sens unique pour le vendeur, d'autant plus que le dédommagement prévu est relativement modique puisqu'il s'agit, en pratique, du taux légal sur les sommes déposées en garantie, c'est-à-dire de 2 p. 100.

L'article 1^{er} du projet n'interdit pas au locataire-accédant, si le logement n'est pas achevé, de signer, s'il le souhaite, un nouveau contrat préliminaire avant la signature du contrat proprement dit.

Pour toutes ces raisons, nous pensons que ce sous-amendement doit être rejeté.

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

Mme Adrienne Horvath. Compte tenu des explications apportées par M. le rapporteur et par M. le ministre, je retire ce sous-amendement.

M. le président. Le sous-amendement n° 83 est retiré.

La parole est à Mme Horvath, pour soutenir le sous-amendement n° 84.

Mme Adrienne Horvath. L'article 1840-A du code général des impôts stipule : « Sans préjudice, le cas échéant, de l'application des dispositions de l'article 1741, est nulle et de nul effet toute promesse unilatérale de vente afférente à un immeuble, à un droit immobilier, à un fonds de commerce, à un droit à un bail portant sur tout ou partie d'un immeuble ou autres titres des sociétés visées aux articles 728 et 1655 *ter*, si elle n'est pas constatée par un acte authentique ou par un acte sous seings privés enregistré dans le délai de dix jours à compter de la date de son acceptation par le bénéficiaire. Il en est de même de toute cession portant sur lesdites promesses qui n'a pas fait l'objet d'un acte authentique ou d'un acte sous seings privés enregistré dans les dix jours de sa date. »

Il nous semble important pour l'accédant, afin de le prémunir contre un vendeur peu scrupuleux, d'adopter cette procédure qui vise à enregistrer les contrats conclus sous seings privés.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Selon la jurisprudence qui s'est dégagée en matière de vente d'immeuble à construire, notamment dans un arrêt de la Cour de cassation en date du 27 octobre 1975, le contrat préliminaire n'est pas une promesse unilatérale de vente et l'article 1840-A du code général des impôts ne lui est donc pas applicable. Aucune raison ne justifie donc de réserver un sort différent au contrat préliminaire en matière de location-accession. C'est la raison pour laquelle ce sous-amendement a été repoussé en commission.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Mme Horvath pose un problème essentiel puisqu'il s'agit d'instituer l'obligation, à peine de nullité, d'enregistrer le contrat préliminaire dans un délai de dix jours à compter de sa signature. Or, le rapporteur l'a rappelé, aux termes de la jurisprudence qui s'est dégagée en matière de contrat préliminaire à la vente d'immeuble à construire, le contrat préliminaire ne peut pas être analysé juridiquement comme une promesse de vente. Il n'est donc pas nécessaire de l'enregistrer.

J'espère avoir rassuré Mme Horvath et je lui suggère de retirer son sous-amendement.

M. le président. Madame Horvath, maintenez-vous votre sous-amendement ?

Mme Adrienne Horvath. Je le retire, monsieur le président.

M. le président. Le sous-amendement n° 84 est retiré. Je mets aux voix l'amendement n° 4.

(L'amendement est adopté.)

Article 2.

M. le président. « Art. 2. — Le contrat de location-accession n'est opposable aux tiers qu'à partir de la date de sa publication. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 5, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 2 :

« Le contrat de location-accession est conclu par acte authentique et publié au bureau des hypothèques.

« Le contrat de location-accession est réputé emporter restriction au droit de disposer au sens et pour l'application de l'article 28-2° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement apporte deux précisions au texte initial :

D'une part, le contrat de location-accession devra être conclu par acte authentique, ce que le projet laisse d'ailleurs entendre puisqu'il prévoit sa publication, mais autant être tout à fait précis.

D'autre part, reprenant la formule utilisée pour le contrat de promotion immobilière par l'article L. 221-6 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de location-accession est réputé emporter restriction au droit de disposer au sens et pour l'application de l'article 28-2° du décret du 4 janvier 1955.

Si le texte du projet n'était pas amendé, la publication n'aurait que des effets comparables à ceux de la publication d'une promesse de vente qui, d'après la jurisprudence, n'est pas opposable au tiers acquéreur de bonne foi.

Dans cette hypothèse, le vendeur pourrait vendre l'immeuble à un deuxième acquéreur, malgré la publication. D'où l'intérêt de ces précisions.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Cet amendement introduit une sécurité supplémentaire pour le locataire-accédant dans la mesure où l'intervention d'un notaire devient obligatoire.

En outre, il lève une incertitude quant aux effets de la publication du contrat de location-accession, puisque la signature du contrat empêche le propriétaire de disposer des lieux sans tenir compte des droits acquis par l'accédant. Concrètement, si le propriétaire consent, pendant la période locative, une hypothèque sur l'immeuble, ce qui ne lui est pas interdit, le créancier hypothécaire devra respecter le contrat en cours entre le locataire-accédant et le propriétaire bailleur, même en cas de saisie.

L'amendement de la commission reçoit donc l'accord du Gouvernement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 5.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 2.

Article 3.

M. le président. Je donne lecture de l'article 3 :

CHAPITRE II

Contenu du contrat de location-accession.

« Art. 3. — Il doit mentionner :

« — la description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet du contrat ;

« — le prix de vente du bien et, si ce prix est révisable, les modalités de sa révision, définies par décret ;

« — les modalités de paiement du prix et la faculté pour l'accédant de payer par anticipation tout ou partie de ce prix, le paiement de la totalité du prix entraînant transfert de propriété ;

« — la date d'entrée en jouissance ;

« — la date à laquelle l'accédant devra au plus tard exercer la faculté qui lui est reconnue d'acquérir la propriété; cette date devra lui être notifiée de nouveau six mois auparavant;

« — l'obligation à laquelle s'astreignent les contractants de ne pas apporter unilatéralement de modifications au logement ou aux parties privatives lorsque ce logement est compris dans un immeuble soumis au régime de la copropriété;

« — la nature de la garantie de remboursement choisie parmi celles énumérées à l'article 14, et s'il y a lieu la raison sociale et l'adresse du garant ».

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 6, ainsi rédigé :

« Au début du premier alinéa de l'article 3, substituer au mot : « Il », les mots : « Le contrat de location-accession ».

La parole est à M. le rapporteur.

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

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 6.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 7 rectifié, ainsi rédigé :

« Compléter le deuxième alinéa de l'article 3 par les mots : « , dans les conditions fixées par les alinéas 2 et 4 de l'article L. 261-11 du code de la construction et de l'habitation ; ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement tend à préciser les modalités de la description de l'immeuble, qui doit figurer au contrat, en étendant à la location-accession le système prévu pour la vente d'immeubles à construire. Lorsque le contrat ne concernera qu'une partie d'immeuble, l'acte pourra ne comporter que les indications propres à cette partie, les autres précisions devant alors figurer soit dans un document annexé au contrat, soit dans un document déposé au rang des minutes d'un notaire et auquel l'acte fait référence.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Il s'agit de prévoir des dispositions particulières pour l'information du locataire-accédant. Ces mesures s'inspirent de l'article L. 271 du code de la construction et de l'habitation sont approuvées par le Gouvernement, dans la mesure où elles apportent des précisions utiles et des garanties pour les contractants, notamment l'assurance que les pièces relatives à la description de la partie d'immeuble concernée par le contrat pourront être connues par l'accédant.

Cet amendement est donc accueilli favorablement par le Gouvernement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 7 rectifié. (L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 8, ainsi rédigé :

« A la fin du troisième alinéa de l'article 3, substituer aux mots : « , définies par décret » les dispositions suivantes : « Cette révision ne porte que sur la fraction du prix restant due après chaque versement de la redevance; elle doit être au plus égale à la variation de l'indice prévu à l'article 58 de la loi n° 82-528 du 22 juin 1982, entre celui publié au jour de la signature du contrat et celui publié au jour de la levée de l'option ; ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il paraît nécessaire de fixer dans la loi les modalités de révision du prix de vente, en précisant, d'une part, qu'elle ne portera que sur la fraction du prix restant due après chaque versement de la redevance et, d'autre part, qu'elle ne pourra excéder la variation de prix prévue à

l'article 58 de la loi Quillot pour la révision des loyers, c'est-à-dire l'indice national mesurant le coût de la construction établi suivant des éléments de calcul fixés par décret et publié par l'I. N. S. E. E. ».

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est favorable à cet amendement qui introduit un élément de sécurité économique dans l'opération de location-accession.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 8.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 9, ainsi rédigé :

« A la fin du quatrième alinéa de l'article 3, supprimer les mots : « , le paiement de la totalité du prix entraînant transfert de propriété ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement vise à supprimer à l'article 3 une disposition présentée sous forme d'incidente dans le contenu du contrat de location-accession. La commission proposera, par l'amendement n° 66, de l'insérer après l'article 35, avec les autres dispositions qui concernent le transfert de propriété.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 9.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 10, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le sixième alinéa de l'article 3 :

« — le délai dans lequel l'accédant devra exercer la faculté qui lui est reconnue d'acquérir la propriété ; ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. C'est un amendement rédactionnel en ce qui concerne la première phrase du sixième alinéa. Quant à la seconde phrase, qui est supprimée, elle sera également transférée après l'article 35 par l'amendement n° 66.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 10.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 11, ainsi rédigé :

« Supprimer l'avant-dernier alinéa de l'article 3. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet alinéa relatif aux obligations des parties trouverait mieux sa place après l'article 28. Ce transfert fera aussi l'objet d'un amendement ultérieur.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 11.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 12, ainsi rédigé :

« Dans le dernier alinéa de l'article 3, substituer aux mots : « choisie parmi celles énumérées », le mot : « prévue ».

La parole est à M. le rapporteur.

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

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 12.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 13, ainsi rédigé :

- « Compléter l'article 3 par l'alinéa suivant :
- « — les catégories de charges incombant à l'accédant. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Nous proposons de faire mentionner dans le contrat les catégories de charges incombant à l'accédant afin que celui-ci soit mieux informé des obligations que ce texte de loi, notamment les articles 29 et suivants, lui impose.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 13.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Wagner a présenté un amendement, n° 87, dont la commission accepte la discussion et qui est ainsi rédigé :

- « Compléter l'article 3 par l'alinéa suivant :
- « Pour les opérations financées avec l'aide de l'Etat, le contrat prévoit la faculté pour le locataire-accédant de renoncer à l'opération d'accession et de demeurer dans les lieux, en qualité de locataire simple, quand il justifie de circonstances graves et exceptionnelles et dans les conditions fixées par décret, à l'issue de la période convenue pour exercer la faculté d'acquérir la propriété, ainsi que dans un délai de cinq ans suivant cette période. »

La parole est à M. Wagner.

M. Robert Wagner. Je remercie encore une fois la commission d'avoir accepté la discussion de cet amendement dont les dispositions se justifient par elles-mêmes.

Il est bien entendu qu'il faut également prévoir le cas où l'accédant, qui a engagé sa famille, décéderait. D'où la nécessité, d'ailleurs prévue dans un article ultérieur, de l'obliger à souscrire une assurance sur la vie.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Ce problème de principe a été soulevé spontanément en commission, notamment par votre service, et a provoqué un long débat. Mais pourquoi permettre le maintien dans les lieux dans le cas de financements aidés par l'Etat, alors que cette solution a été écartée d'une manière générale pour tous les accédants ?

La location-accession est pour l'accédant un mode d'accession à la propriété et pour le vendeur une forme particulière de vente. La reconnaissance d'un droit au maintien dans les lieux risquerait de bouleverser la nature du contrat, ainsi que l'équilibre des droits et obligations des parties, problème fréquemment évoqué ces derniers temps, et parfois de manière très conflictuelle. Elle pourrait aussi entraîner un rejet de la part des vendeurs potentiels qui ne voudraient pas courir le risque de se retrouver avec un locataire en fin de contrat.

Par ailleurs, les modalités de maintien dans les lieux devraient être précisées, notamment le calcul du loyer, certaines opérations de location-accession pouvant décider que la totalité de la redevance sera imputable sur le prix de vente.

Comme l'ont indiqué M. le ministre et M. Badet, il serait sans doute utile d'approfondir cette question mais, en l'état actuel de la réflexion, nous ne pouvons accepter cet amendement.

Indépendamment même du fond, j'imagine l'effet d'annonce d'une telle disposition. Rappelons-nous l'impact sur l'opinion de certaines mesures envisagées pour la loi Quilliot, qui ont été mal comprises et dont beaucoup n'ont même pas été retenues ! S'il est un aspect négatif de la loi Quilliot que je sois prêt à

reconnaître — et M. le ministre avec moi sans doute — c'est bien cet effet d'annonce, d'ailleurs amplifié par une campagne tout à fait excessive.

M. Pascal Clément. Qui a fait l'annonce ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. C'est le passé, mais je ne voudrais pas que ce texte, dont tout le monde reconnaît qu'il est bon, souffre du même malentendu.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Sur le plan juridique, monsieur Wagner, la location-accession, on l'a vu, est un mode d'accession à la propriété. Si l'accédant ne lève pas l'option, il doit quitter les lieux, sauf accord du vendeur pour lui assurer son maintien dans les lieux. Cela est très clair.

Sur le plan économique, la proposition qui nous est soumise aurait des conséquences d'une certaine gravité, comme vient de le souligner M. le rapporteur.

Du point de vue du bailleur, le maintien dans les lieux systématique mettrait en péril l'équilibre financier de l'organisme. Il ne pourrait en effet ni vendre son logement ni conclure un nouveau contrat de location-accession avec un autre candidat à l'accession. Une telle mesure introduirait donc une rigidité qui nuirait gravement au développement de cette formule.

Du point de vue de l'Etat, elle poserait des problèmes techniques très difficiles à résoudre. Je rappelle que les organismes, pour pouvoir faire face à leurs charges de remboursements, seraient conduits à demander à l'Etat un refinancement en prêts locatifs aidés, dont vous savez qu'ils coûtent à l'Etat près de trois fois plus cher que les prêts accession à la propriété. Ce refinancement, à supposer qu'il soit financièrement envisageable, engendrerait des difficultés de gestion considérables dans la mesure où la quasi-totalité des P.L.A. sont distribués par la caisse de prêts aux H.L.M. et où les P.A.P. sont distribués par le Crédit foncier. Les circuits financiers assurant la distribution de ces deux catégories de prêts étant fondamentalement différents, la transformation de P.A.P. en P.L.A. serait très complexe à assurer.

Enfin, le maintien dans les lieux dénaturerait l'opération de location-accession en la déséquilibrant en faveur du locataire-accédant, qui se verrait conférer un statut d'occupation extrêmement avantageux lui permettant de différer son choix entre le statut de locataire et celui d'accédant sans aucune contrainte, puisqu'il reviendrait locataire sans difficulté. Un tel déséquilibre dans l'opération, qui ne comporterait dès lors plus aucun risque pour le locataire-accédant, serait néfaste à la crédibilité même du nouveau système envisagé.

Au demeurant, M. le rapporteur a évoqué une observation de M. Badet que j'ai moi-même reprise à la tribune. Il est vrai que rien n'empêche un organisme locatif de reloger l'accédant qui n'aurait pu lever l'option. M. Wagner l'a rappelé tout à l'heure, au nom de M. Tiberi qui est bien placé pour le savoir, étant donné la taille de l'office H.L.M. qu'il préside. Mais cela n'est pas valable que pour lui et je suis sûr que tous les responsables d'offices sont convaincus qu'une telle mesure est possible. Je suggère donc que cette éventualité soit examinée de plus près.

Pour les raisons juridiques et économiques que j'ai dites, le Gouvernement n'en rejette pas moins cet amendement.

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

M. Robert Wagner. Je comprends très bien votre argumentation, monsieur le ministre. J'observe cependant que mon amendement se réfère à des conditions fixées par décret. En outre, en mentionnant des « circonstances graves et exceptionnelles », je pensais essentiellement au décès de l'accédant, cas où la compagnie d'assurance se substitue automatiquement aux obligations de l'accédant. Il vous appartiendrait donc, dans le décret d'application, de préciser la définition de ces « circonstances graves et exceptionnelles ». Dès lors, je ne vois pas ce qui vous empêche d'accepter l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 87.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 3, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 3, ainsi modifié, est adopté.)

Article 4.

M. le président. « Art. 4. — Il définit le montant de la redevance à la charge de l'accédant, sa périodicité, et, si elle est révisable, les modalités de sa révision.

« La redevance est la contrepartie, jusqu'à la date de levée de l'option, du droit de l'accédant à la jouissance du logement et de son droit au transfert de propriété du bien. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 14, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 4 :

« Le contrat fixe le montant de la redevance mise à la charge de l'accédant, sa périodicité et, si elle est révisable, les modalités de sa révision. Cette révision ne peut excéder la variation de l'indice prévu à l'article 58 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982, entre celui publié au jour de la signature du contrat et celui publié au jour du versement de la redevance.

« A peine de nullité, le contrat indique les modalités d'imputation de la redevance sur le prix. Cette nullité ne peut être demandée que par l'accédant, dans un délai d'un an à compter de la signature du contrat. »

La parole est à **M. le rapporteur.**

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement regroupe à l'article 4 les dispositions des articles 4 et 5, qui concernent la redevance.

Outre quelques modifications rédactionnelles, il précise les modalités de révision de la redevance, qui ne pourra excéder la variation du même indice que celui retenu à l'article 3 pour les révisions du prix.

Il tend également à frapper de nullité les contrats qui ne préciseraient pas les modalités d'imputation de la redevance sur le prix, nullité qui devra être demandée par l'accédant dans un délai d'un an après la signature du contrat. Il s'agit donc d'une nullité relative.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement est d'accord, dans la mesure où cet amendement améliore la protection de l'accédant.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 14.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 4.

Article 5.

M. le président. « Art. 5. — Il indique les modalités d'imputation de tout ou partie de la redevance sur le prix. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 15, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 5. »

La parole est à **M. le rapporteur.**

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. C'est une conséquence de l'amendement n° 14.

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

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

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

M. Pascal Clément. Aux termes de l'article 5, le contrat « indique les modalités d'imputation de tout ou partie de la redevance sur le prix. » Si l'on ne sait pas cela, on part vraiment à l'aveuglette. Que l'Assemblée réfléchisse à deux fois avant de supprimer des dispositions aussi nécessaires !

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je rappelle à **M. Clément** que l'amendement n° 14 a repris, en les précisant, les dispositions de l'article 5. Je lui suggère donc de le lire.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 15.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 5 est supprimé.

Article 6.

M. le président. « Art. 6. — Il fixe également :

« — les modalités de détermination de la fraction de la redevance qui sera restituée à l'accédant si le transfert de propriété ne s'opère pas au terme convenu ;

« — le montant de l'indemnisation due dans cette hypothèse au vendeur dans les limites fixées par l'article 26 de la présente loi.

« A défaut de stipulations particulières, tous droits et taxes du contrat de location-accession et de l'acte constatant le transfert de propriété sont à la charge de l'accédant. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 16, ainsi rédigé :

« Au début du premier alinéa de l'article 6, substituer au mot : « Il », les mots : « Le contrat ».

La parole est à **M. le rapporteur.**

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Vous auriez dû m'écouter, monsieur **Clément**, car j'avais clairement défini l'objet de l'amendement n° 14.

M. Pascal Clément. Je vous prie de m'excuser.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Quant à l'amendement n° 16, il est purement rédactionnel.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 16.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. **M. Jean-Marie Bockel, rapporteur,** a présenté un amendement, n° 17, ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 6, substituer au mot : « détermination », le mot : « calcul ».

La parole est à **M. le rapporteur.**

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

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 17.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. **M. Jean-Marie Bockel, rapporteur,** a présenté un amendement, n° 18, ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 6, après les mots : « à l'accédant », insérer les mots : « en application de l'article 14) ». »

La parole est à **M. le rapporteur.**

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement précise que la fraction de la redevance qui sera restituée à l'accédant est celle qui est définie à l'article 14.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 18.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. **M. Jean-Marie Bockel, rapporteur,** a présenté un amendement, n° 19, ainsi rédigé :

« Au début de l'avant-dernier alinéa de l'article 6, substituer aux mots : « le montant de l'indemnisation », les mots : « les modalités de calcul de l'indemnité ».

La parole est à **M. le rapporteur.**

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

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 19.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 20, ainsi rédigé :

« A la fin de l'avant-dernier alinéa de l'article 6, supprimer les mots : « de la présente loi ».

La parole est à M. le rapporteur.

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

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Même position.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 20.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 21, ainsi rédigé :

« Supprimer le dernier alinéa de l'article 6. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet alinéa relatif aux droits et taxes serait mieux à sa place dans les dispositions diverses, après l'article 42, plutôt que dans le chapitre relatif au contenu du contrat. C'est pourquoi nous en proposons la suppression provisoire.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 21.
(L'amendement est adopté.)

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

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

(L'article 6, ainsi modifié, est adopté.)

Article 7.

M. le président. « Art. 7. — Si le financement de l'opération de location-accession met en œuvre une aide de l'Etat, le contrat de location-accession devra prévoir des modalités financières spécifiques dans des conditions définies par décret. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 22, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 7. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. L'article 17 ne présente pas vraiment d'intérêt dans la mesure où il est déjà prévu que le contrat doit mentionner le prix de vente du bien, les modalités de son paiement, le montant de la redevance et les modalités d'imputation de la redevance sur le prix. Si l'opération de location-accession met en œuvre une aide de l'Etat, il est évident que le contrat conclu avec chaque accédant en tiendra compte sans que cela doive être prévu dans le texte de loi.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Les éléments financiers fondamentaux de l'opération de location-accession devant figurer au contrat, il ne semble pas nécessaire de faire référence à un décret pour les modalités financières spécifiques concernant les opérations aidées par l'Etat. Celles-ci devront pour l'essentiel se conformer aux dispositions de la loi. Si des adaptations sont nécessaires, elles pourront être introduites par voie réglementaire, compte tenu du fait que le régime des prêts aidés relève de ce domaine.

Le Gouvernement accepte donc l'amendement présenté par M. le rapporteur.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 22.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 7 est supprimé.

Article 8.

M. le président. « Art. 8. — Il définit les modalités de droits de visite des lieux par le vendeur. »

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

« Supprimer l'article 8. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il n'apparaît pas souhaitable de consacrer dans la loi, pour le seul contrat de location-accession, un droit de visite dont les règles ont été dégagées par la jurisprudence pour le contrat de bail. De plus, un tel droit de visite, s'il était laissé à la liberté contractuelle en dehors de tout contrôle du juge, pourrait dans certains cas constituer une atteinte au droit de l'accédant au respect de l'intimité de sa vie privée.

Je rappelle le débat qui a eu lieu à ce sujet lors de l'examen de la loi Quilliot.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. L'argumentation de M. le rapporteur est convaincante. Il semble opportun, pour cette mesure qui touche à la vie privée des individus, de s'en remettre à la sagesse des tribunaux.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 23.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 8 est supprimé.

Article 9.

M. le président. « Art. 9. — Il indique le montant prévisionnel des charges pour la première année d'exécution du contrat. »

Personne ne demande la parole ? ...

Je mets aux voix l'article 9.

(L'article 9 est adopté.)

Article 10.

M. le président. « Art. 10. — L'accédant peut disposer des droits qu'il tient du contrat sauf opposition justifiée du vendeur, fondée sur des motifs sérieux et légitimes, tels que l'insolvabilité du cessionnaire ou le non-respect par l'accédant de ses obligations. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 24, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 10. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission propose de transférer ces dispositions après l'article 20.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 24.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 10 est supprimé.

Article 11.

M. le président. « Art. 11. — Les parties peuvent conclure un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué par l'accédant sur un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à l'accédant un immeuble ou une partie d'immeuble. »

« Ce contrat préliminaire doit comporter les indications essentielles conformément aux articles 3 à 6 de la présente loi, et l'indication que les fonds versés, qui ne sauraient excéder 2 p. 100 du montant du prix de l'immeuble objet du contrat, seront à la signature du contrat restitués à l'accédant ou imputés sur les premières redevances. Faute d'indications dans le contrat préliminaire, les fonds sont restitués. »

« Ces fonds sont indisponibles, inaccessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de location-accession. Ils sont restitués sans frais à l'accédant si le contrat n'est pas conclu au plus tard trois mois après la signature du contrat préliminaire ou dans les deux mois suivant l'achèvement de l'immeuble. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 25, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 11. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Les dispositions de cet article ont été reprises à l'article 1^{er} ter.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 25.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 11 est supprimé.

Article 12.

M. le président. « Art. 12. — Les contestations relatives à l'exécution du contrat sont portées devant le tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 26, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 12. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Les dispositions de cet article sont d'ordre réglementaire.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 26.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 12 est supprimé.

Article 13.

M. le président. « Art. 13. — Un état des lieux contradictoire devra être annexé au contrat de location-accession. Il en sera de même établi un si le transfert de propriété ne s'opère pas au terme convenu.

« L'accédant ayant occupé les lieux préalablement au transfert de propriété les prendra en l'état lors de ce transfert. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 27, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi la première phrase du premier alinéa de l'article 13 :

« Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties, lors de la remise des clés à l'accédant ou lors de la signature du contrat si l'accédant est déjà dans les lieux. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement prévoit que la rédaction de l'état des lieux pourra intervenir lors de la remise des clés à l'accédant, après l'établissement du contrat, ainsi que cela est le cas dans le contrat de bail.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Cet amendement apporte une amélioration au texte dans la mesure où il est plus logique d'établir un état des lieux lors de la remise des clés que lors de la signature du contrat de location-accession parce qu'il peut s'écouler un délai entre celle-ci et l'entrée dans les lieux.

Par ailleurs, il serait onéreux d'annexer — ainsi que le prévoit le texte original de l'article 13 — cet état des lieux au contrat de location-accession, qui est un acte authentique. Il en découlerait en effet des frais de timbres et des honoraires de rôle.

Pour ces raisons, l'amendement est accepté par le Gouvernement.

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

M. Pascal Clément. Je ne conteste pas que l'amendement améliore le texte, mais je crois qu'il risque d'y avoir certains problèmes. En effet, si l'accédant souhaite la présence d'un buissier, il sera difficile de mettre tout le monde d'accord sur l'heure. Ainsi il pourra arriver — cela est fréquent dans ce genre de cas — que l'accédant obtienne la remise des clés et que l'état des lieux ne soit fait que huit ou quinze jours plus tard. Il pourra alors naître des contestations, voire des litiges sur son établissement.

Monsieur le ministre, je suis tout à fait d'accord sur la philosophie de cet amendement mais je crains que la disposition qu'il propose ne se retourne contre l'accédant.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 27.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 28, ainsi rédigé :

« Dans la seconde phrase du premier alinéa de l'article 13, substituer au mot : « sera », le mot : « est ». »

La parole est à M. le rapporteur.

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

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 28.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 29, ainsi rédigé :

« Supprimer le second alinéa de l'article 13. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. L'alinéa supprimé sera repris à l'article 36.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 29.
(L'amendement est adopté.)

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

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

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

Article 14.

M. le président. Je donne lecture de l'article 14 :

CHAPITRE III

Garanties de l'accédant.

« Art. 14. — Le vendeur est tenu de restituer à l'accédant, en cas de résolution du contrat de location-accession ou lorsque le transfert de propriété prévu au terme du contrat n'a pas lieu, les sommes versées par ce dernier correspondant au prix de l'immeuble objet du contrat en conformité des dispositions de l'article 6. Dans le cas où le prix de vente est révisable, ces sommes sont révisées dans les mêmes conditions.

« Pour assurer la restitution de ces sommes, le vendeur est tenu de conférer à l'accédant l'une des garanties de remboursement suivantes : cautionnement, privilège de l'accédant, ou garantie liée à la qualité du vendeur. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 30, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi la première phrase du premier alinéa de l'article 14 :

« En cas de résolution du contrat de location-accession ou lorsque le transfert de propriété prévu au terme du contrat n'a pas lieu, le vendeur doit restituer à l'accédant les sommes versées par ce dernier correspondant au prix de l'immeuble objet du contrat. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Avec cet amendement et l'amendement n° 31, nous proposons de faire figurer les dispositions de l'article 14 dans deux articles distincts dont l'un serait consacré au principe du remboursement des sommes correspondant au prix de l'immeuble en cas de résolution du contrat ou de non-transfert de la propriété au terme prévu et l'autre concernerait la garantie de remboursement.

Par ailleurs, plusieurs modifications d'ordre rédactionnel ont été apportées au premier alinéa de l'article 14.

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

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

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

M. Pascal Clément. Monsieur le ministre, être favorable à cet amendement revient à accepter que le vendeur ne restituera à l'accédant que les sommes versées par ce dernier. Cela conforte la crainte que j'ai manifestée lors de la discussion générale. Dans ces conditions, en effet, les personnes qui auraient pu être intéressées par la formule risquent d'estimer qu'elle sera fort peu attractive dans les cas où l'option ne sera pas levée, car il y aura alors une véritable perte financière par rapport à un autre placement.

Si vous voulez que cette formule juridique soit largement utilisée il faut donner une prime à cette redevance qui sera placée peut-être pendant des années. Or le projet ne prévoit rien de tel. Il conviendrait pourtant de rémunérer cette épargne forcée, afin de ne pas remettre en cause la finalité du texte.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Il me semble que la réponse à l'interrogation de M. Clément est apportée par le texte. Celui-ci prévoit en effet que si la redevance est remboursée en cas de résolution du contrat de location-accession ou lorsque l'option n'a pas été levée, une révision peut être opérée. Sa préoccupation est donc prise en compte par le projet de loi.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 30.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Mme Horvath, M. Maisonnat et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 79, ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa de l'article 14 par la phrase suivante :

« Lorsque la résolution du contrat de location-accession ou le défaut de transfert de propriété est le fait du vendeur, les sommes précitées produisent intérêt au taux légal au profit de l'accédant à compter de la date de conclusion du contrat, sans préjudice des dommages-intérêts à la charge du vendeur, le cas échéant. »

La parole est à Mme Horvath.

Mme Adrienne Horvath. En cas de carence du vendeur, il paraît justifié que les sommes versées par l'accédant — que le vendeur aura pu faire fructifier durant toute la durée du contrat — soient restituées avec intérêts.

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

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

Il lui a d'abord paru inopportun de faire produire rétroactivement — car c'est de cela qu'il s'agit — des intérêts légaux à des sommes non encore dues.

Par ailleurs cela ne devrait concerner, dans la pratique, que les cas de faillite du vendeur ou la saisie du bien par les créanciers du vendeur ce qui, il faut l'espérer, sera rare.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Le Gouvernement n'est pas favorable à cet amendement bien que les raisons qui ont conduit le groupe communiste à le déposer soient compréhensibles. Mais cette proposition serait difficilement applicable dans la mesure où la caisse des dépôts, les notaires, les huissiers, les avocats ne peuvent rémunérer les dépôts qui leur sont confiés. Il est préférable de laisser au juge le soin de fixer une indemnité.

M. le président. Madame Horvath, maintenez-vous votre amendement ?

Mme Adrienne Horvath. Oui, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 79.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 31, ainsi rédigé :

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

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination puisque les dispositions de cet alinéa seront reprises dans un article distinct. Je le précise afin qu'il n'y ait pas d'intervention sur cette suppression.

M. Pascal Clément. Je vous remercie !

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 31.

(L'amendement est adopté.)

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

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

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

Après l'article 14.

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 32, ainsi rédigé :

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

« Le remboursement par le vendeur des sommes visées à l'article précédent doit être garanti par un cautionnement, par le privilège de l'accédant, ou par une garantie liée à la qualité du vendeur, dans les conditions prévues aux articles suivants. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit de reprendre, dans un article distinct et en modifiant la rédaction, les dispositions que nous venons de supprimer à l'article 14.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 32.

(L'amendement est adopté.)

Article 15.

M. le président. « Art. 15. — En cas de cautionnement, il est requis du vendeur la garantie d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet, ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions

de la loi modifiée du 13 mars 1917 ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et au moyen commerce, à la petite et à la moyenne industrie.

« Cette garantie prend la forme d'une convention de cautionnement dans laquelle la caution s'oblige envers l'accédant, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes, y compris le produit de leur révision, correspondant au prix de l'immeuble objet du contrat, versées par l'accédant au vendeur. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 33, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 15 :

« La garantie de remboursement peut revêtir la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'accédant, solidairement avec le vendeur, à rembourser les sommes visées à l'article 14. Cette garantie doit être donnée par une banque, un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917 ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et au moyen commerce, à la petite et à la moyenne industrie. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement rédige différemment l'article 15, mais le fond reste inchangé.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. J'accepte l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 33.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 15.

Article 16.

M. le président. « Art. 16. — La garantie prévue à l'article 15 ne peut être conférée sous la forme du privilège de l'article 2103-7 du code civil que si ce privilège n'est ni primé, ni en concurrence avec un autre privilège ou une hypothèque.

« Toutefois, si au plus tard à la date du contrat de location-accession, les créanciers privilégiés ou hypothécaires du vendeur consentent par acte authentique à céder leur rang à l'accédant, celui-ci est réputé venir en premier rang au sens du présent article, encore que les formalités de l'article 2149 du Code civil ne soient pas accomplies à la date du contrat.

« Ce privilège ne peut être conféré que si les sommes correspondant au prix de l'immeuble payables avant le transfert de propriété n'excèdent pas 50 p. 100 de cette valeur. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 34, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le premier alinéa de l'article 16 :

« La garantie de remboursement peut également revêtir la forme du privilège de l'article 2103-7 du code civil à la condition que les sommes correspondant au prix de l'immeuble payables avant le transfert de propriété n'excèdent pas 50 p. 100 de cette valeur, et que ce privilège ne soit, à la date du contrat de location-accession, ni primé, ni en concurrence avec un autre privilège ou une hypothèque. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit encore d'un amendement rédactionnel sur cet article qui traite d'un sujet technique. Il tend à regrouper les premier et troisième alinéas du texte du Gouvernement, en précisant que le privilège ne doit pas être primé à la date du contrat de location-accession.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Cet amendement reprend des dispositions qui figurent déjà dans l'article 16 du projet de loi et il introduit une amélioration correspondant à une pratique notariale courante en vertu de laquelle on n'ac-

corde d'hypothèque ou de privilège en garantie que sur la moitié de la valeur du bien hypothéqué, afin de prémunir le créancier contre les risques de décade ou de mauvaise vente de l'immeuble.

Cet amendement donne une sécurité supplémentaire à l'accédant. Le Gouvernement l'accepte.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 34.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 35, ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 16, après les mots : « à la date du contrat », supprimer les mots : « de location-accession ». »

La parole est à M. le rapporteur.

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

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 35.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 36, ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 16 : substituer à la référence : « article 2149 », la référence : « article 2149 ». »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Même remarque.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 36.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 37, ainsi rédigé :

« Supprimer le dernier alinéa de l'article 16. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. C'est un amendement de coordination.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 37.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 16, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 16, ainsi modifié, est adopté.)

Article 17.

M. le président. « Art. 17. — La garantie de remboursement résulte également de la qualité du vendeur lorsque l'Etat ou une collectivité publique détient la majorité du capital social du vendeur.

« La liste des organismes financiers habilités à donner leur garantie sera fixée par décret. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 38, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 17, substituer aux mots : « lorsque l'Etat ou une collectivité publique détient la majorité du capital social du vendeur », les mots : « lorsque la location-accession est proposée par une société dans laquelle l'Etat ou une collectivité publique détient la majorité du capital social ». »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement tend à modifier la rédaction du premier alinéa de cet article.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 38.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 39, ainsi rédigé :

« Supprimer le second alinéa de l'article 17. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet alinéa fait référence à la garantie prévue à l'article 15 — le cautionnement — et non à celle visée à l'article 17, la qualité du vendeur. Il est donc proposé de le supprimer afin d'en faire un article séparé après l'article 17.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 39.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. MM. Badet, Sapin et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 95, dont la commission accepte la discussion, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 17 par l'alinéa suivant :

« Il en est de même lorsque le vendeur est un organisme visé par l'article 411-2 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. Sapin.

M. Michel Sapin. L'article 17, même dans la rédaction de la commission, vise un cas de garantie de remboursement des sommes versées à l'accédant lorsque le contrat de location-accession est résolu : celui de la garantie intrinsèque, c'est-à-dire celle qui résulte de la qualité du vendeur. Or elle n'est reconnue que si le vendeur est un organisme dont la majorité du capital social est détenu par l'Etat ou une collectivité publique, ce qui exclut les offices publics d'H. L. M. et les sociétés anonymes d'H. L. M. alors que ces organismes sont réputés disposer de la garantie intrinsèque dans toutes les formules actuelles de ventes à terme ou en l'état futur d'achèvement, pour lesquelles les sommes susceptibles d'être remboursées sont beaucoup plus importantes. C'est pourquoi nous proposons qu'ils puissent en bénéficier.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission ne s'est pas prononcée sur cet amendement. Cependant, parce que je sais ce qu'attendent les organismes d'H. L. M. de ce texte et ce qu'ils sont prêts à en faire — M. Badet l'a rappelé —, j'estime, à titre personnel, qu'il est important de réparer cette omission.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Dans son projet, le Gouvernement avait dispensé de l'obligation de garantie les sociétés dans lesquelles l'Etat ou une collectivité publique détient la majorité des parts car, dans ces sociétés, un mécanisme de garantie intrinsèque peut être mis en œuvre sans danger, dans la mesure où, en cas de difficulté, l'Etat ou la collectivité publique majoritaire exécuteront leurs obligations d'actionnaire et participeront aux pertes.

En fait, le Gouvernement n'a pas voulu étendre davantage cette exonération dans le souci, bien compréhensible, de protéger l'accédant. Il s'en remet néanmoins à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 95.
(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 17, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 17, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 17.

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 40, ainsi rédigé :

« Après l'article 17, insérer l'article suivant :

« La liste des organismes financiers habilités à donner leur garantie est fixée par décret. »
des organismes financiers habilités à donner leur garantie est fixée par décret. »

La parole est à M. le rapporteur.

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

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 40.
(L'amendement est adopté.)

Article 18.

M. le président. « Art. 18. — La garantie de remboursement n'est pas exigée du vendeur si les sommes versées par l'acquéreur avant le transfert de propriété ne sont pas imputables sur le prix de l'immeuble objet du contrat ou si cette imputation n'excède pas 5 p. 100 de cette valeur. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 41, ainsi rédigé :

« Dans l'article 18, substituer au mot : « acquéreur », le mot : « accédant ». »

La parole est à M. le rapporteur.

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

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 41.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 42, ainsi rédigé :

« Dans l'article 18, substituer aux mots : « cette imputation n'excède pas », les mots : « les sommes imputables n'excèdent pas ». »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement est également rédactionnel.

M. le président. Le Gouvernement est-il favorable ?

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 42.
(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 18, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 18, ainsi modifié, est adopté.)

Article 19.

M. le président. « Art. 19. — Si la partie de la redevance imputable sur le prix de vente est employée au remboursement des créanciers privilégiés ou hypothécaires du vendeur, l'accédant est subrogé dans leur sûreté par préférence à eux-mêmes sur la quittance qu'ils délivreront à son profit. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 43, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 19 :

« Lorsque la redevance est employée au remboursement de créanciers privilégiés ou hypothécaires du vendeur, l'accédant n'est subrogé de plein droit dans leur sûreté que pour la partie de la redevance imputable sur le prix. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Par cet amendement, nous proposons une rédaction plus claire de l'article 19.

Dans le cas où la redevance serait employée au remboursement de créanciers privilégiés ou hypothécaires du vendeur, l'accédant ne serait subrogé de plein droit dans leur sûreté que pour la seule partie de la redevance imputable sur le prix et non pour la partie correspondant au loyer. Il y avait une ambiguïté à lever.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable, dans la mesure où cet amendement apporte une amélioration rédactionnelle.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 43. (L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 19.

Après l'article 19.

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 44, ainsi rédigé :

« Après l'article 19, insérer l'article suivant :

« L'accédant peut disposer des droits qu'il tient du contrat sauf opposition justifiée du vendeur, fondée sur des motifs sérieux et légitimes tels que l'insolvabilité du cessionnaire. Le vendeur peut également s'opposer à la cession lorsque l'acquéreur ne remplit pas les conditions exigées pour l'octroi des prêts ayant assuré le financement de la construction de l'immeuble. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement reprend les dispositions relatives aux droits que l'accédant tient du contrat, lesquelles ont été supprimées par l'amendement n° 24 à l'article 10. Il résulte de sa rédaction que le non-respect par l'accédant de ses obligations ne sera pas un motif sérieux et légitime d'opposition du vendeur pouvant, le cas échéant, être soumis au contrôle du tribunal. Dans ce cas, en effet, le vendeur pourra demander la résolution du contrat ; on voit d'ailleurs mal pour quelle raison il chercherait à conserver un tel accédant.

L'amendement prévoit également que si la construction de l'immeuble a été financée par des prêts auxquels sont liées, notamment, des conditions de ressources de l'occupant du logement, le vendeur pourra s'opposer à la cession des droits des accédants lorsque le cessionnaire ne remplira pas les conditions exigées.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Cet amendement reprend les dispositions de l'article 10 du projet du Gouvernement.

Il introduit également une innovation en conférant au vendeur la faculté de refuser la cession de ses droits par le locataire accédant lorsque le cessionnaire ne remplit pas les conditions exigées pour l'octroi des prêts ayant assuré le financement de l'immeuble. Cette disposition introduit, pour le propriétaire-bailleur, un élément de sécurité, dans la mesure où le non-octroi des prêts désolubiliserait le candidat proposé.

Pour toutes ces raisons, le Gouvernement est favorable à cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 44. (L'amendement est adopté.)

Article 20.

M. le président. « Art. 20. — L'aliénation de l'immeuble substitue de plein droit le nouveau propriétaire dans les droits et obligations du vendeur. »

« Si le contrat de location-accession n'est pas assorti du privilège prévu par l'article 2-103, paragraphe 7, du code civil, l'aliénation est subordonnée à la fourniture, par le nouveau propriétaire, de l'une des garanties prévues par les articles précédents. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 45, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le second alinéa de l'article 20 :

« Si la garantie de remboursement ne revêt pas la forme du privilège de l'article 2103-7° du code civil dans les conditions fixées à l'article 16, l'aliénation est subordonnée à la fourniture, par le nouveau propriétaire, de l'une des autres garanties prévues par la présente loi. »

La parole est à M. le rapporteur.

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

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 45. (L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 20, modifié par l'amendement n° 45. (L'article 20, ainsi modifié, est adopté.)

Article 21.

M. le président. « Art. 21. — Les dispositions du chapitre III de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier ne sont pas applicables aux contrats régis par la présente loi. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 46, ainsi rédigé :

« Dans l'article 21, après les mots : « aux contrats », insérer les mots : « de location-accession ». »

La parole est à M. le rapporteur.

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

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 46. (L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 21, modifié par l'amendement n° 46. (L'article 21, ainsi modifié, est adopté.)

Article 22.

M. le président. « Art. 22. — Le vendeur ne peut exiger ni accepter de l'accédant, au titre de la location-accession, aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la signature du contrat prévu au titre II à l'exception des sommes prévues à l'article 11. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 47, ainsi libellé :

« I. — Rédiger ainsi le début de l'article 22 :

« Avant la signature du contrat de location-accession, le vendeur ne peut... » (le reste sans changement).

« II. — En conséquence, à la fin du même article, supprimer les mots : « avant la signature du contrat prévu au titre II ». »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement est purement rédactionnel.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 47.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 48, ainsi rédigé :

« Dans l'article 22, après les mots : « effets de commerce », insérer les mots : « , aucun chèque ou aucune autorisation de prélèvement sur compte bancaire ou postal au profit du vendeur ou pour le compte de celui-ci, »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement reprend une disposition qui figure dans l'article 26 de la loi du 13 juillet 1979 sur l'information et la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, mais qui n'était pas prévue dans le projet initial.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 48.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 88, ainsi rédigé :

« A la fin de l'article 22, substituer aux mots : « l'article 11 », les mots : « l'article 1^{er} ter ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination, le contenu de l'article 11 ayant été remplacé après l'article 1^{er}.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 88.
(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 22, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 22, ainsi modifié, est adopté.)

Article 23.

M. le président. « Art. 23. — Le projet d'acte de location-accession doit avoir été notifié à l'accédant par le vendeur un mois au moins avant la date de signature de cet acte. Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou destiné à être soumis à ce statut, le règlement de copropriété est remis à l'accédant lors de la signature du contrat. Il doit lui être communiqué préalablement. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 49, ainsi rédigé :

« Substituer à la première phrase de l'article 23, les dispositions suivantes :

« Le vendeur doit notifier à l'accédant le projet de contrat de location-accession un mois au moins avant la date de sa signature. La notification oblige le vendeur à maintenir les conditions du projet de contrat jusqu'à cette date. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit d'un amendement rédactionnel, qui précise, en outre, que la notification du contrat de location-accession oblige le vendeur à en maintenir les conditions jusqu'à la date de sa signature.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. L'amendement introduit une obligation nouvelle pour le vendeur consistant à maintenir les conditions de l'offre de location pendant le mois qui suit la notification du contrat. Cette disposition, qui est inspirée de la loi Scrivener, constitue une amélioration et, à ce titre, elle est acceptée par le Gouvernement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 49.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 50, ainsi rédigé :

« I. Compléter l'article 23 par l'alinéa suivant :

« Le cas échéant, le règlement de copropriété ou le cahier des charges est remis à l'accédant lors de la signature du contrat. Il doit lui être communiqué préalablement. »

« II. En conséquence, supprimer les deux dernières phrases de cet article. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement, essentiellement rédactionnel, prévoit également la rédaction et la remise à l'accédant du cahier des charges lorsqu'il en existe un. Nous nous sommes aussi inspirés d'un autre texte.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 50.
(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 23, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 23, ainsi modifié, est adopté.)

Article 24.

M. le président. « Art. 24. — Toute clause prévoyant le paiement d'une fraction du prix, exception faite du versement de la redevance, est stipulée sous la condition suspensive de l'obtention des prêts destinés à financer un tel paiement.

« L'accédant doit indiquer s'il entend recourir directement ou indirectement même partiellement à l'un des prêts régis par le chapitre I^{er} de la loi 79-596 du 13 juillet 1979.

« Cette condition doit être réalisée à la date d'exigibilité du paiement. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 51, rectifié, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 24 :

« Le contrat de location-accession doit indiquer si le prix sera payé, directement ou indirectement, même en partie, à l'exclusion du versement de la redevance, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par le chapitre I^{er} de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979.

« Lorsque le contrat indique que l'accédant entend recourir à l'un des prêts visés à l'alinéa précédent, le transfert de propriété est subordonné à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement. Cette condition doit être réalisée à la date d'exigibilité du paiement. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement reprend le mécanisme juridique contenu dans les articles 16 et 17 de la loi de 1979 relatifs à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier. Le contrat devra ainsi préciser si le prix — à l'exclusion de la redevance — sera payé avec ou sans prêt. Si tel est le cas, le transfert de propriété sera subordonné à la condition suspensive de l'obtention du prêt. Cette disposition paraît naturelle et elle a son importance du point de vue de la protection des parties.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Il accepte l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 51 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 24.

Article 25.

M. le président. « Art. 25. — Lorsque le paiement est réalisé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts prévus à l'article 24, la clause doit porter, de la main de l'accédant, ou de son mandataire, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt il ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 24 de la présente loi. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 52 rectifié, ainsi libellé :

Rédiger ainsi l'article 25 :

« Lorsque le contrat de location-accession indique que le prix sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, cet acte doit porter, de la main de l'accédant ou de son mandataire, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt il ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 24.

« En l'absence de l'indication prescrite à l'article précédent ou si la mention exigée au premier alinéa du présent article manque ou n'est pas de la main de l'accédant ou de son mandataire et, si un prêt est néanmoins demandé, le transfert de propriété est subordonné à la condition suspensive prévue à l'article précédent. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Même raisonnement. Cet amendement reprend les termes de l'article 18 de la loi du 13 juillet 1979.

D'une part, le contrat pourra indiquer qu'il n'y aura pas recours à un prêt ; dans ce cas, il faut une mention manuscrite de l'accédant par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt il ne pourra se prévaloir des dispositions de l'article 24. Cette mesure a paru essentielle à la commission.

D'autre part, s'il n'y a pas de mention dans le contrat, ou si cette mention n'est pas de la main de l'accédant, et si un prêt est demandé, le contrat sera considéré comme conclu sous la condition suspensive contenue à l'article 24.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Cet amendement fait disparaître la condition suspensive si le paiement s'effectue sans l'aide des prêts mentionnés à l'article 24. Il reprend les dispositions de la loi Scrivener qui ont paru au rapporteur plus protectrices pour l'accédant que ne l'étaient celles du projet initial.

L'amendement recueille donc l'accord du Gouvernement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 52 rectifié. (L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 25.

Monsieur le ministre, mes chers collègues, il est douze heures trente et une, et il nous reste encore à examiner une quarantaine d'amendements et une vingtaine d'articles. Souhaitiez-vous poursuivre la discussion jusqu'à son terme, ce qui risque de nous conduire relativement tard ?

M. Robert Wagner. Je demande la parole.

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

M. Robert Wagner. Compte tenu des élections à la sécurité sociale, il est désastreux que la conférence des présidents ait prévu une séance demain matin. S'il était possible de terminer l'examen de ce texte aujourd'hui — il reste surtout des amendements rédactionnels — nombre de maires ne seraient pas dans l'obligation de manquer la séance de mercredi matin.

M. le président. Nous examinerons de toute façon l'examen de ce texte ce soir. Par ailleurs, deux autres projets de loi sont inscrits à l'ordre du jour de cet après-midi.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Tant la commission que le Gouvernement — M. le ministre vient de me le confirmer — souhaitent poursuivre l'examen du projet jusqu'à treize heures. Si besoin est, nous pourrions le terminer en fin d'après-midi, après les deux autres textes, et nous éviterions ainsi une séance de nuit.

M. le président. Cet après-midi, je serai obligé de lever la séance à dix-neuf heures, mon cher collègue, en raison de la réunion de la conférence des présidents.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Nous pourrions, monsieur le président, achever, entre dix-huit et dix-neuf heures, par exemple, la discussion des articles que nous n'aurions pas eu le temps d'aborder ce matin.

M. le président. Vous me paraissez bien optimiste !

Article 26. —

M. le président. « Art. 26. — En cas de résolution du contrat pour inexécution par l'accédant de ses obligations, le vendeur peut obtenir, outre le paiement des redevances échues et non réglées, une indemnité qui ne peut dépasser 2 p. 100 des sommes restant dues. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 53, ainsi libellé :

« Après les mots : « peut obtenir, » rédiger la fin de l'article 26 :

« sans préjudice des dispositions de l'article 14, le paiement des redevances échues et non réglées ainsi qu'une indemnité qui ne peut dépasser 2 p. 100 du prix de l'immeuble. »

Sur cet amendement, Mme Horvath, M. Maisonnat et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un sous-amendement, n° 80, ainsi rédigé :

« Dans l'amendement n° 53, substituer aux mots : « du prix de l'immeuble », les mots : « de la fraction restant due du prix de l'immeuble, objet du contrat. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 53.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement a un double objet : d'une part, il rappelle que même en cas de résolution du contrat pour inexécution des obligations de l'accédant, le vendeur est tenu de rembourser les sommes déjà versées correspondant au prix de l'immeuble ; d'autre part et surtout, il fixe le maximum de l'indemnité due par l'accédant à 2 p. 100 du prix de l'immeuble, la notion de « sommes restant dues » étant trop imprécise.

M. le président. La parole est à Mme Horvath, pour défendre le sous-amendement n° 80.

Mme Adrienne Horvath. Monsieur le président, je voulais aussi intervenir sur l'article 26. Est-il possible de le faire maintenant ?

M. le président. Je vous en prie, madame Horvath.

Mme Adrienne Horvath. L'article 26 prévoit la possibilité pour le vendeur d'obtenir une indemnité lorsque le contrat de location-accession n'est pas exécuté du fait de l'accédant. Cette indemnité est fixée dans le projet de loi à 2 p. 100 des sommes restant dues pour le paiement de l'immeuble.

Cette disposition nous paraissait équitable à la condition que l'accédant dispose lui aussi d'une garantie d'être indemnisé si le contrat est rompu du fait du vendeur. C'est ce que nous disions à l'article 14. Cependant les amendements n° 53 et 54 de M. le rapporteur nous semblent rompre cet équilibre entre les devoirs de l'accédant et ceux du vendeur.

L'amendement n° 53 de la commission prévoit que la pénalité peut être de 2 p. 100 du prix de l'immeuble et non plus des sommes restant dues. Imaginons qu'un contrat de location-accession porte sur un logement de 50 millions de centimes,

Il est conclu pour cinq ans, à l'issue desquels le transfert de propriété a lieu. Pour une raison quelconque — maladie, chômage, situations difficiles que nous connaissons bien dans les couches modestes de la population — la famille accédante est obligée, au bout de un an, de renoncer à son projet d'accéder à la propriété. Elle devra donc verser un dédit de 2 p. 100 des sommes restant dues, c'est-à-dire, par exemple, si la famille verse dans sa redevance 2 000 francs par mois correspondant au paiement du prix de l'immeuble, 2 p. 100 de quatre années de versement, soit environ 2 000 francs.

L'amendement n° 53 de M. le rapporteur porte cette somme à 2 p. 100 du prix de l'immeuble, soit 10 000 francs, somme d'autant plus difficile à régler pour cette famille que celle-ci renonce à accéder à la propriété parce qu'elle est déjà en difficulté.

L'amendement n° 54 de la commission prévoit, en outre, de mettre en place dans tous les autres cas — c'est-à-dire y compris lorsque la rupture de contrat est le fait du vendeur — une indemnité de 1 p. 100 du prix de l'immeuble versée par l'accédant au vendeur.

Cette disposition ne nous semble pas non plus équitable. En effet, le bien que le vendeur récupère, si le transfert de propriété n'a pas lieu, loin de s'être déprécié, au contraire, pris de la valeur et le vendeur n'est pas pénalisé comme l'accédant qui, lui, en l'occurrence, récupère une somme d'argent qui s'est dépréciée.

Nous avons donc présenté un sous-amendement n° 80 qui tend à revenir au texte initial présenté par le Gouvernement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 80 ?

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement qui bouleverse l'équilibre du contrat.

Il faut bien noter en effet que nous nous situons dans l'hypothèse où le vendeur ayant immobilisé un logement pendant plusieurs années, dans le but de le vendre, et où le contrat est résolu, à cause de l'inexécution par l'accédant de ses obligations et non pas — je tiens à bien faire la distinction — tout simplement pour non-levée de l'option, ce qui n'aurait rien de « fautif », si l'on peut employer ce qualificatif.

En outre, il s'agit du montant maximum de l'indemnité que le contrat pourrait fixer. Enfin, la possibilité d'une indemnité équivalant à 2 p. 100 du prix de l'immeuble sera une incitation à poursuivre le contrat jusqu'au bout, car en cas de non-levée de l'option et de non-exécution des dernières échéances, l'indemnité ne serait égale qu'à 1 p. 100 du prix de l'immeuble.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 53 et sur le sous-amendement n° 80 ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. L'amendement n° 53 a pour conséquence de préciser le montant de l'indemnité qui peut être obtenue par le vendeur en cas de résiliation du contrat pour inexécution par l'accédant de ses obligations. L'ancienne rédaction présentait, en effet, un inconvénient majeur consistant à pénaliser d'autant moins le locataire-accédant qu'il avait occupé et donc immobilisé plus longtemps, le logement du propriétaire-bailleur.

Par ailleurs, la notion de « somme restant due » s'est révélée à l'examen très imprécise et susceptible de provoquer de nombreux contentieux. C'est pourquoi le Gouvernement a accepté l'amendement du rapporteur qui apporte une amélioration au système d'indemnisation du vendeur.

S'agissant du sous-amendement n° 80, j'indique à Mme Horvath que le pourcentage de 2 p. 100 est une limite maximum, et qu'il peut être réduit par le juge ainsi qu'il est prévu à l'article 1152 du code civil. Par ailleurs le locataire-accédant en difficulté peut obtenir des délais de paiement. Je crois que la modification que vous proposez, madame Horvath, en réduisant le montant de l'indemnité au vendeur en cas d'absence de levée de l'option, déséquilibrerait le contrat. Il apparaît souhaitable que l'incitation à la levée de l'option augmente lorsque la durée de location s'accroît.

Pour ces raisons, je ne suis pas favorable au sous-amendement.

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

M. Robert Wagner. M. le ministre ou M. le rapporteur pourrait-il préciser quelle date sera retenue pour la fixation de la valeur de l'immeuble en cas d'indemnité ?

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Monsieur Wagner, il s'agit du prix de l'immeuble à la date de la levée de l'option ou de la résolution du contrat, le prix étant révisé ainsi qu'il est précisé dans l'un des articles du texte.

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

M. Pascal Clément. Toujours dans la même hypothèse, qui va estimer le prix de l'immeuble ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Ce sera prévu dans le contrat.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 80.

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 53.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 54, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 26 par le nouvel alinéa suivant :

« Lorsque le transfert de propriété n'a pas lieu au terme convenu pour une cause autre que celles visées à l'alinéa précédent, le vendeur peut obtenir, sans préjudice des dispositions de l'article 14, une indemnité qui ne peut dépasser 1 p. 100 du prix de l'immeuble objet du contrat. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Cet amendement a pour objet d'assurer une indemnisation du vendeur lorsque l'accédant ne lève pas l'option, hypothèse que j'ai évoquée tout à l'heure. Dans ce cas, le vendeur a immobilisé l'immeuble qu'il voulait vendre pendant plusieurs années. Toutefois, afin de ne pas pénaliser lourdement l'accédant qui renoncerait à lever l'option, le maximum de l'indemnité est fixé à 1 p. 100 du prix de l'immeuble, et ce pour des raisons que j'ai exposées en présentant mon rapport.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Cet amendement a pour objet d'opérer une distinction logique entre le locataire-accédant qui, n'exécutant pas ses obligations contractuelles, voit son contrat résilié et celui qui ne lève pas l'option, ce qui est son droit. Il apparaît en effet anormal que l'indemnité d'immobilisation due par le locataire soit la même dans ces deux cas de figure. C'est pourquoi il me semble juste de réduire l'indemnité d'immobilisation due par le locataire-accédant qui ne lève pas l'option à 1 p. 100 du prix du logement.

Le Gouvernement donne donc son accord à cet amendement.

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

M. Pascal Clément. Monsieur le ministre, il me semble préférable — et c'est ce que j'ai proposé tout à l'heure — d'augmenter la rentabilité de l'épargne de l'accédant quitte, parallèlement, à augmenter la pénalité au cas où l'accédant ne lève pas l'option. Ce sera à la fois plus sûr pour le vendeur et plus motivant pour l'accédant.

Autrement dit, il faut que cette épargne apporte à l'accédant une prime réelle si jamais il devait lever l'option et que l'accédant se sente engagé moralement à l'égard du vendeur. Plus vous diminuez l'une et l'autre, plus le vendeur aura du mal à se lancer dans cette opération. En effet, avec une pénalité de 1 p. 100, il n'y a aucune chance que l'accédant renonce à sa volonté de ne pas lever l'option.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je le répète, monsieur Clément, notre texte prévoit une indexation de l'épargne, c'est-à-dire de la partie de la redevance que l'on pourrait appeler mais il faut faire attention — aux mois — le surloyer, qui confère des droits d'accédant au locataire. Cette partie est révisée selon l'évolution du coût de la construction. Donc, votre question trouve sa réponse dans le texte.

Par ailleurs, si vous souhaitez proposer des amendements permettant une meilleure garantie de cette épargne — mais je ne vois pas bien comment — vous avez toujours la possibilité de le faire.

M. Pascal Clément. Je l'ai fait tout à l'heure à propos du livret A.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 54.
(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 26, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 26, ainsi modifié, est adopté.)

Article 27.

M. le président. « Art. 27. — Aucun indemnité autre que celle qui est mentionnée à l'article précédent ne peut être mise à la charge de l'accédant. Toutefois, le vendeur pourra réclamer dans tous les cas à l'accédant défaillant le remboursement sur justification des frais taxables qui lui auront été occasionnés par cette défaillance à l'exclusion de tout remboursement forfaitaire de frais de recouvrement. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 55, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase de l'article 27, substituer aux mots : « celle qui est mentionnée », les mots : « celles qui sont mentionnées ».

La parole est à M. le rapporteur.

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

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 55.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 56, ainsi rédigé :

« Dans la seconde phrase de l'article 27, substituer aux mots : « réclamer dans tous les cas », le mot : « demander ».

La parole est à M. le rapporteur.

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

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 56.
(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 27, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 27, ainsi modifié, est adopté.)

Article 28 et après l'article 28.

M. le président. Je donne lecture de l'article 28.

CHAPITRE IV

Obligations des parties en matière de gestion et d'entretien de l'immeuble.

« Art. 28. — L'accédant doit jouir de l'immeuble objet du contrat et l'entretenir en bon père de famille. »

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement n° 57 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 28 :

« L'accédant doit user de l'immeuble en bon père de famille et suivant sa destination. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Amendement d'ordre rédactionnel : je n'en dirai pas plus !

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 57.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n° 89 et 81, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 89, dont la commission accepte la discussion, présenté par M. Wagner, est ainsi rédigé :

« Compléter l'article 28 par la phrase suivante :

« Il doit notamment justifier, à toute réquisition du vendeur, de la garantie d'assurance pour les risques dont il doit répondre en sa qualité d'occupant, conformément à l'article 18 de la loi du 22 juin 1982. »

L'amendement n° 81, présenté par Mme Horvath, MM. Maissonat et les membres du groupe communiste et apparenté, est ainsi rédigé :

« Après l'article 28, insérer l'article suivant :

« L'accédant doit s'assurer pour les risques dont il répond en sa qualité d'occupant. »

La parole est à M. Wagner, pour soutenir l'amendement n° 89.

M. Robert Wagner. Les deux amendements ont pratiquement la même destination. Nous pensons en effet que l'accédant doit, à toute réquisition du vendeur, justifier de sa garantie d'assurance pour les risques dont il doit répondre en sa qualité d'occupant. Cela semble évident, mais il serait encore mieux de le préciser. Cela semble évident, mais il serait encore mieux de le préciser.

M. le président. La parole est à Mme Horvath, pour défendre l'amendement n° 81.

Mme Adrienne Horvath. L'article 18 de la loi du 22 juin 1982 fait obligation aux locataires de s'assurer. Il semble donc utile d'étendre cette obligation aux accédants.

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

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. L'amendement de Mme Horvath me paraît mieux rédigé que celui de M. Wagner. En effet, il n'est pas heureux en l'occurrence de faire allusion à la loi du 22 juin 1982, car l'article 2 de ce texte a exclu expressément de son champ d'application les locations consenties dans le cadre d'un contrat constituant un mode d'accession à la propriété.

Il est vrai qu'une obligation d'assurance a été imposée aux locataires par la loi Quilliot. Bien que la situation de l'accédant soit spécifique, il n'est pas inutile de lui imposer la même obligation. C'est pourquoi la commission a accepté l'amendement n° 81.

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

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je suis d'accord avec ce que vient de dire le rapporteur et j'estime que M. Wagner pourrait retirer son amendement car celui de Mme Horvath, qui a la même inspiration, est meilleur.

Le Gouvernement accepte l'amendement n° 81 bien qu'il ne lui paraisse pas très utile dans la mesure où le notaire fait habituellement introduire dans le contrat une clause de ce type.

M. le président. Monsieur Wagner, retirez-vous votre amendement ?

M. Robert Wagner. Si cela va sans dire, cela va aussi en le disant. Cela étant, je retire mon amendement au profit de l'amendement n° 81.

M. le président. L'amendement n° 89 est retiré.

L'amendement n° 57 devient donc l'article 28.

Je mets aux voix l'amendement n° 81.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Jean-Marie Bockel, rapporteur, a présenté un amendement, n° 58, ainsi rédigé :

« Après l'article 28, insérer l'article suivant :

« Le vendeur et l'accédant sont tenus de ne pas transférer unilatéralement l'immeuble ou la partie d'immeuble faisant l'objet du contrat. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination qui reprend les dispositions supprimées à l'article 3.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 58.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

— 2 —

ORDRE DU JOUR

M. le président. Cet après-midi, à seize heures, deuxième séance publique :

Discussion du projet de loi n° 1717 relatif à l'augmentation de la quote-part de la France au Fonds monétaire international et à l'augmentation de sa participation aux accords généraux d'emprunt (rapport n° 1756 de M. Christian Goux, au nom de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan) :

Discussion du projet de loi n° 1716 modifiant, à compter du mois d'août 1984, le taux de la taxe spécifique sur les produits pétroliers perçue au profit du Fonds spécial de grands travaux (rapport n° 1755 de M. Raymond Douyère, au nom de la commission des finances, de l'économie et du Plan) :

Suite de la discussion du projet de loi n° 1382 définissant la location-accession à la propriété immobilière (rapport n° 1619 de M. Jean-Marie Bockel, au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République).

A vingt et une heures trente, troisième séance publique :

Fixation de l'ordre du jour ;

Suite de l'ordre du jour de la deuxième séance.

La séance est levée.

(La séance est levée à douze heures cinquante.)

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

LOUIS JEAN.