

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1978-1979

Annexe au procès-verbal de la séance du 6 décembre 1978

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DES LOIS CONSTITUTIONNELLES, DE LÉGISLATION, DU SUFFRAGE UNIVERSEL, DU RÈGLEMENT ET D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE (1), SUR LE PROJET DE LOI, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE APRÈS DÉCLARATION D'URGENCE, portant diverses dispositions relatives aux loyers et aux sociétés immobilières conventionnées et modifiant le Code de la construction et de l'habitation.

Par M. Lionel de TINGUY,

Sénateur.

(1) Cette Commission est composée de : MM. Léon Jozeau-Marigné, président; Marcel Champeix, Baudouin de Hauteclocque, Louis Virapoullé, Yves Estève, vice-présidents; Charles Lederman, Pierre Salvi, Charles de Cuttoli, Paul Girod, secrétaires; Armand Bastit Saint-Martin, Roger Boileau, Philippe de Bourgoing, Pierre Carous, Lionel Cherrier, Félix Ciccolini, Etienne Dailly, Georges Dayan, Jacques Eberhard, Henri Fréville, Jean Geoffroy, François Giacobbi, Michel Giraud, Jean-Marie Girault, Pierre Jourdan, Jacques Larché, Pierre Marcihacy, Jean Nayrou, Jean Ooghe, Guy Petit, Hubert Peyou, Paul Pillet, Mlle Irma Rapuzzi, MM. Roger Romani, Marcel Rudloff, Pierre Schiélé, Franck Sérusclat, Edgar Tailhades, Jacques Thyraud, Lionel de Tinguy.

Voir les numéros :

Assemblée nationale (6^e légis.) : 662, 712 et in-8° 89.

Sénat : 92 (1978-1979).

Baux de locaux d'habitation ou à usage professionnel. — Loyers - Prix - Code de la construction et de l'habitation.

SOMMAIRE

	Page
Présentation du projet	3
Les loyers d'habitation	4
1. Données statistiques	4
2. Régimes juridiques des logements locatifs	5
3. Historique	7
4. La sortie des blocages	11
Examen des articles	13
— Conditions d'application des clauses de révision (article premier)	13
— Cas où les éléments de calcul ne sont pas déterminés (art. 2)	16
— Cas des nouvelles locations (art. 3)	17
— Réglementation des dépôts de garantie (art. 3 bis)	18
— Dispositions applicables aux locaux accessoires (art. 4)	18
— Constatation, poursuite et sanction des infractions (art. 5)	19
— Catégories de locaux exclues des mesures de blocage (art. 6)	20
— Coefficient applicable aux baux commerciaux à renouveler en 1979 (art. 6 bis)	20
— Suppression pour l'avenir des garanties financières accordées aux sociétés immobilières d'investissement (art. 7 A)	26
— Bail à construction : suppression pour l'avenir du « loyer-plancher » fixé par référence à l'idée du coût de la construction (art. 7)	28
— Dérogations aux règles générales du conventionnement au bénéfice des organismes H.L.M. (art. 7 bis et 7 ter)	33
— Caractères d'ordre public de certaines dispositions de la loi (art. 8)	35
Tableau comparatif	37
Amendements présentés par la Commission	47
Annexes	
— Article 8 de la loi du 29 octobre 1976	51
— Articles premier à 11 de la loi du 29 décembre 1977	52
— Articles 3 à 3 septies, 32 bis et 38 de la loi du 1 ^{er} septembre 1948	54
— Articles L. 353-1 à L. 353-13 du Code de la construction et de l'habitation	58
— Article L. 411-2 du même Code	61

PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet que nous devons examiner, tel qu'il avait été initialement déposé par le Gouvernement, avait pour objet presque unique la fixation des loyers d'habitation en 1979, et ne concernait que ceux de ces loyers qu'avaient été bloqués depuis 1976. Le titre du texte était alors fort simple : « Projet de loi relatif aux loyers en 1979 ».

Le texte qui nous arrive de l'Assemblée nationale a changé de titre pour prendre celui plus complexe de « Projet de loi portant diverses dispositions relatives aux loyers et aux loyers et aux sociétés civiles immobilières conventionnées et modifiant le Code de la construction et de l'habitation », ce qui s'explique puisque ce texte est devenu beaucoup plus complexe par suite du vote d'une série d'amendements qui alourdissent et transforment le texte primitif.

Tous ces amendements ont trait aux loyers, mais la plupart d'entre eux ont une portée permanente et beaucoup s'appliquent à des loyers qui n'étaient pas bloqués le 1^{er} octobre 1976, donc étrangers au projet initial.

Il en est ainsi :

- de l'article 3 bis sur les dépôts de garantie ;
- de l'article 6 bis sur les baux commerciaux ;
- de l'article 7 A sur les sociétés civiles immobilières conventionnées ;
- de l'article 7 bis et de l'article 7 ter, l'un et l'autre relatifs aux logements conventionnés dans les H.L.M.

Ces dispositions nouvelles ont si peu de liens entre elles qu'il convient de les examiner tour à tour de la même façon que l'article 7 du projet gouvernemental relatif au bail à construction, question elle aussi indépendante du blocage de certains loyers d'habitation.

Aussi bien, nos observations d'ensemble ne porteront-elles que sur ce qui était le corps primitif du projet : les loyers d'habitation qui avaient été libres jusqu'en 1976 et réglementés depuis lors.

LES LOYERS D'HABITATION

1. DONNÉES STATISTIQUES

Lors du recensement de 1975 qui fournit les dernières statistiques auxquelles nous pouvons nous référer avec certitude, on dénombrait en France 17.786.319 résidences principales auxquelles s'ajoutaient 1.685.864 résidences secondaires et 1.607.463 logements vacants. Nous n'avons pas la répartition détaillée de ces logements en 1975 mais en 1973 une enquête propre au logement avait donné les résultats suivants :

	Nombre en milliers	Pourcentage du total
Propriétaires non accédants	4.821	28,2
Accédants à la propriété	2.976	17,4
Total	7.797	45,6
Location :		
1° Logements antérieurs à 1949 :		
— soumis à la loi de 1948	1.137	6,6
— non soumis à la loi de 1948	2.339	13,7
2° Logements achevés depuis 1948	1.552	9,1
3° H.L.M.	1.933	11,3
Total location	6.961	40,7
Autres locations	402	2,3
Fermiers et métayers	215	1,3
Logés gratuitement	1.747	10,1
Total	17.122	100

A la lecture de ce tableau, il apparaît que le problème des loyers intéresse environ deux Français sur cinq mais il faut ajouter aussitôt qu'il ne s'agit là que d'une moyenne et que cette proportion est très variable aussi bien selon les régions que selon l'importance et la nature des collectivités locales où se trouvent ces logements. Dans la région parisienne, la proportion est particulièrement forte.

En 1973, les logements loués se répartissaient de la façon suivante :

Communes rurales	11,8 %
Hors Paris et région parisienne :	
— Autres communes de moins de 100.000 habitants	31,1 %
— Communes de plus de 100.000 habitants	32,4 %
Paris	8,9 %
Région parisienne (hors Paris)	15,8 %
Total	<u>100 %</u>

De plus, la répartition des diverses catégories de logements loués est très variable elle aussi.

Les logements H.L.M. qui représentent désormais plus du quart des logements loués sont, pour l'essentiel, des logements urbains (en 1973 2,8 % seulement dans les communes rurales, 61,9 % dans les villes de plus de 100.000 habitants et la région parisienne).

De même, les logements encore soumis à la législation de 1948 se trouvent pour l'essentiel (80,6 %) soit dans Paris et la région parisienne, soit dans les villes de plus de 100.000 habitants (Paris 27,4 %, région parisienne 18,1 %, villes de plus de 100.000 habitants 34,1 %).

2. RÉGIMES JURIDIQUES DES LOGEMENTS LOCATIFS

Les statistiques que nous avons présentées font apparaître les principales catégories juridiques de logements locatifs mais si on entre dans le détail, la situation est beaucoup plus complexe, à tel point que la législation des loyers est un véritable écheveau de dispositions emmêlées, surajoutées et parfois contradictoires.

Même si on se limite aux seuls loyers d'habitation, il y a une série de régimes particuliers (par exemple : les logements annexes à une location commerciale, ceux qui sont englobés dans des baux agricoles, les locations meublées, les locations des sociétés immobilières d'investissement, etc.). Si nous nous en tenons aux principaux régimes, nous n'en dénombrerons pas moins de six :

1. les loyers toujours soumis à la loi de 1948 ;
2. les loyers « libres » d'immeubles antérieurs à 1948 ;

3. les loyers « libres » d'immeubles postérieurs 1948 ;
4. les loyers H.L.M. ;
5. les loyers plafonnés à cause de prêts consentis par le Crédit foncier ;
6. les loyers conventionnés pour l'application de l'Aide personnalisée au logement (A.P.L.).

Le projet amendé par l'Assemblée nationale concerne au moins cinq de ces six catégories, tandis que le texte initial auquel nous voulons prêter une attention spéciale dans ces propos liminaires n'avait trait qu'aux catégories 2 et 3, c'est-à-dire aux loyers dits libres. Au vrai, ces loyers n'ont connu que peu de temps une vraie liberté, et si cette liberté a été à nouveau promise, elle se trouve encore différée à tel point que le rapporteur de l'Assemblée nationale a pu se demander si cette liberté n'était pas un véritable rêve. A notre avis, il n'en est pas ainsi car les textes successifs de 1976 à aujourd'hui n'ont pas cessé de se référer plus ou moins implicitement à la notion de loyer libre comme base de référence tout en promettant de retrouver ultérieurement cette base, et le texte dont nous discutons sera une importante étape vers la libération si aucune disposition ultérieure n'en réduit la portée.

Au vrai, il n'y a guère d'autres moyens de connaître « le juste prix » d'un logement, dans un marché aussi vaste et aussi différencié que celui de l'habitat, que de s'en remettre à la manière de référendum que sont les accords entre bailleurs et preneurs.

La fixation des loyers doit faire intervenir de si multiples facteurs (essentiellement une adaptation aux besoins qui évoluent avec le temps et de manière différente selon les lieux et les circonstances) qu'il n'y a guère que la loi de l'offre et de la demande qui soit capable de fixer pour chaque logement un prix évolutif et sans conteste. De là vient la difficulté qu'il y a à régir ces loyers par des dispositions législatives qui devraient harmoniser dans un seul texte au moins trois points de vue différents : celui des propriétaires, celui des locataires, et celui de l'Etat.

Du côté des propriétaires, la notion de rentabilité est forcément mise en avant et, chose notable, elle l'est de manière d'autant plus impérieuse, semble-t-il, qu'il s'agit de propriétaires institutionnels : H.L.M., sociétés immobilières conventionnées ou non, la gestion financière de tels organismes exigeant un équilibre rigoureux rarement admis en faveur des propriétaires individuels.

Du côté des locataires, deux considérations dominent : d'une part la nécessité de trouver pour chacun un logement convenable à un prix correspondant à ses moyens financiers et cette considération devrait être exclusive de toute autre, d'autre part, on constate aussi une autre préoccupation souvent dominante quoique moins justifiée :

le souci de défendre les situations acquises et de continuer à bénéficier de loyers plus ou moins bas quand on a eu ce privilège un certain temps.

Du côté de l'Etat enfin, il y a un motif qui a fait pencher la balance le plus souvent du côté des locataires : la politique de l'indice des prix, cet indice étant sensible au prix des loyers.

3. HISTORIQUE

a) *Entre les deux guerres*, la politique de l'indice n'avait pas encore reçu ce nom mais elle n'en existait pas moins. Déjà le Gouvernement entendait lutter contre la hausse des prix en bloquant les loyers. Il en fut ainsi pendant trente-quatre ans au cours desquels la référence de base aux loyers de 1914 a été maintenue, ce qui ne faisait que consacrer les inégalités de l'époque, de moins en moins justifiées d'ailleurs au fur et à mesure que le temps passait et que les situations évoluaient.

b) *La loi du 1^{er} septembre 1948* a eu l'ambition de mettre fin à la politique néfaste du blocage avec référence à 1914. Cette loi était indiscutablement une loi bien faite, elle ne brusquait pas les choses et se fixait un délai de vingt années pour permettre de sortir progressivement du régime antérieur. Les auteurs de la loi avaient une conception d'ensemble de la politique des loyers et des vues à long terme. Ils souhaitaient qu'en France comme dans les pays dans lesquels il n'y avait pas de crise du logement, chacun consacrat à son habitat une part suffisante de ses revenus, l'allocation logement devant permettre aux défavorisés de n'être pas surchargés.

Il faut bien constater que cette politique claire et logique a été progressivement abandonnée, cette fois sans vues de principe et sans positions bien raisonnées. Ainsi, trente ans après la loi de 1948, seules deux des catégories de loyers fixées par cette loi, les catégories les plus élevées qui sont dites I et II A, ont effectivement été remises en liberté. Pour les autres catégories, au fil des décisions successives, l'idée de remise en ordre s'est trouvée pratiquement abandonnée. Non seulement le rattrapage initialement prévu n'a pas eu lieu mais, depuis quelques années, les loyers toujours soumis à la loi de 1948 ont dans l'ensemble grandi beaucoup moins vite que le coût de la construction. En d'autres termes l'écart que la loi de 1948 ambitionnait de réduire patiemment s'est trouvé plus ou moins augmenté d'année en année.

Il suit de là que la loi de 1948, loi dans ses principes socialement et économiquement bien conçue et susceptible d'améliorer l'ensemble des logements en France, est devenue en fait une loi de privilège

pour certains locataires, d'injustice pour beaucoup d'autres qui n'ont pas ce privilège, de brimades vis-à-vis de certains propriétaires et, au total, de retards et de lenteurs dans la rénovation des logements anciens.

On en est aujourd'hui à ce point que certains beaux appartements bien placés coûtent sensiblement moins cher à des occupants fortunés que des H.L.M. de qualité médiocre et plus ou moins écartées des centres de ville et des lieux de travail occupées par des personnes de revenus relativement modestes.

Certes, il ne faut pas brimer ceux de ces locataires de logements anciens qui sont des personnes âgées ou des personnes dénuées de ressources, mais il devrait être possible de prendre pour elles les mesures socialement nécessaires, par exemple en les faisant bénéficier de l'A.P.L. On pourrait ainsi revenir à l'idée initiale de l'unicité du marché du logement, condition pour que les loyers soient plus justes dans leur montant.

Le caractère de protection personnelle de la loi de 1948 est souligné par le fait qu'en application de l'article 3 *ter* inséré dans la loi de 1948 par l'article 4 de la loi n° 62-902 du 4 août 1962, moyennant la mise en état des locaux et la conclusion d'un bail de six ans, le loyer est devenu libre. Le résultat est que, dans un même immeuble, on trouve des locaux, identiques ou à peu près, loués à des personnes ayant des revenus du même ordre, à des tarifs qui varient parfois de 1 à 3 ou davantage.

c) *La période de libération des loyers.*

Les efforts vers la liberté des prix, y compris ceux du présent projet, se justifient parfaitement par le désir de ne plus revoir les anomalies auxquelles conduisent le blocage des loyers à une date donnée et l'application d'un pourcentage uniforme aux loyers de base. Aussi bien la politique des gouvernements successifs a-t-elle longtemps tendu à reconstituer un secteur libre, de plus en plus vaste, le montant des loyers de ce secteur étant limité par la concurrence d'un gros secteur de construction H.L.M., par des efforts en faveur de l'accession à la propriété et aussi par le jeu de prêts conventionnés. Ces trois éléments d'action ont, semble-t-il, parfaitement joué leur rôle de progrès, d'équilibre et de modération dans les tarifs. Au total, les constructions nouvelles se sont multipliées et le patrimoine foncier de la France s'est rénové.

En regardant les chiffres des statistiques du recensement de 1975 que nous avons présentés plus haut, on constate que c'est plus de la moitié des habitations louées comme résidence principale (56 %) et plus du cinquième du total des habitations principales qui sont entrées dans ce secteur des loyers dits libres, dont s'occupent les articles premier à 6 du projet, secteur d'autant plus important qu'il sert de point de comparaison pour les loyers réglementés.

d) *La période des blocages.*

Depuis 1974, on ne peut plus parler de loyer libre qu'en mettant le mot « libre » entre guillemets. La liberté est devenue théorique, les lois de blocage s'étant succédé les unes aux autres.

Le point de départ a été l'article 57 de la loi de finances pour 1974 qui a suspendu toute révision du 1^{er} janvier au 30 juin 1974, le Gouvernement ayant de surcroît recommandé aux propriétaires de limiter l'évolution des loyers entre le 1^{er} juillet et le 31 décembre 1974 à 6,5 % et à 7,5 % pour la période du 1^{er} juillet 1975 au 30 juin 1976.

Cette approche du problème faisant appel à la compréhension des propriétaires a incontestablement produit des résultats forts appréciables. Ces résultats n'ont malgré tout pas paru suffisants au Gouvernement et les blocages par décision législative ont repris depuis le 1^{er} octobre 1976, blocage pur et simple dans le dernier trimestre 1976, hausse limitée à 6,5 % pendant l'année 1977.

La loi du 29 décembre 1977 a prolongé et aggravé la même politique en empêchant les loyers de suivre la progression du coût de la vie, c'est-à-dire en augmentant la différence entre le loyer légal et le loyer payé pendant la période de liberté.

La hausse des loyers a été limitée à 6,5 % durant le premier semestre de 1978 et durant le second semestre elle est toujours limitée à 85 % de la hausse des indices du coût de la construction.

Il est difficile de mesurer exactement ce que ces réductions successives de loyer représentent par rapport à ce qu'aurait représenté une libre application des clauses de variation que contiennent généralement les baux d'habitation en faisant référence à l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique, mais il est possible de donner des indications relativement précises sur ce point.

Le tableau suivant indique, sur la base 100 au quatrième trimestre de 1958, ce qu'ont été les indices de la construction depuis 1974.

1974 :	
Premier trimestre	291
Deuxième trimestre	302
Troisième trimestre	322
Quatrième trimestre	339
1975 :	
Premier trimestre	345
Deuxième trimestre	353
Troisième trimestre	357
Quatrième trimestre	364
1976 :	
Premier trimestre	375
Deuxième trimestre	391
Troisième trimestre	403
Quatrième trimestre	415
1977 :	
Premier trimestre	416
Deuxième trimestre	430
Troisième trimestre	438
Quatrième trimestre	449
1978 :	
Premier trimestre	452
Deuxième trimestre	461

A la lecture de ce tableau, il apparaît qu'en 1974 la hausse de l'indice de la construction a atteint 16,9 % alors que le Gouvernement a demandé aux propriétaires de se contenter de 6,5 %.

Entre le 1^{er} juillet 1975 et le 30 juin 1976, la hausse de l'indice a été de 9,8 %. La hausse légale était de 7,5 %.

D'octobre 1976 à fin 1977, la hausse des indices a été de 11,4 % et la hausse des loyers a été limitée à 6,5 %.

En 1978, la hausse des indices a été de 8,6 % pendant le premier trimestre et de 7,2 % pendant le second, tandis que la hausse légale était limitée à 6,5 % pour ces deux trimestres.

Dans le second semestre, nous ignorons ce que sera la hausse des indices mais nous savons que les propriétaires n'en bénéficieront que dans la limite de 85 %, c'est-à-dire que durant ce semestre encore l'avantage donné aux locataires en francs constants aura encore grandi.

Que représente ce total de réductions successives depuis octobre 1976 ? Sans prétendre le dire exactement, on peut estimer l'écart à environ 10 % par rapport à l'augmentation des prix à la construction. Il faut ajouter que le manque à gagner de 10 % sur le revenu brut représente pour le propriétaire un manque à gagner

sensiblement plus important sur le revenu net. Il est difficile, là aussi, de faire une estimation exacte des frais incombant aux propriétaires pour l'entretien, les impôts, les assurances, la gestion, etc. Selon les cas, l'écart doit varier de 20 à 50 %, les sommes perçues par les gérants d'immeuble représentant à elles seules des sommes qui varient de 5 à 9 %, sans parler des honoraires des syndicats de copropriété.

Il en résulte que selon les cas la réduction des loyers bruts de 10 % représente pour les propriétaires une perte qui peut varier de 15 à 20 %, un peu moins pour les organismes institutionnels dont les frais de gestion sont plus réduits.

4. LA SORTIE DES BLOCAGES

C'est de beaucoup l'opération la plus délicate et c'est ce qui fait la difficulté du projet de loi qui vous est soumis.

Pour la réussir, il importe que les locataires ne subissent pas de majorations trop brutales lors d'une installation nouvelle dans un logement ; un loyer relativement élevé est accepté assez facilement par le locataire qui choisit son logement en tenant compte d'une part de ses possibilités financières, d'autre part des avantages qui lui sont offerts. Le nombre de logements vacants ayant beaucoup grandi, le locataire a le plus souvent un choix relativement large de logements vacants, ce qui lui permet de se décider assez librement.

Il n'en est pas de même pour un locataire déjà installé qui, pour refuser le prix demandé, doit prendre en compte les charges et les soucis d'un déménagement, sans parler souvent d'une manière de dépaysement dû à l'éloignement, avec un changement d'habitude et la rupture de relations sociales bien établies.

Aussi bien, pour que la liberté des loyers régitse à nouveau les logements occupés, il faut que le rattrapage de l'indice de la construction se fasse progressivement.

De cela, les organismes représentant les propriétaires eux-mêmes sont parfaitement conscients et les principaux d'entre eux ont même signé, le 17 octobre dernier, un protocole d'accord à ce sujet, à la demande du Gouvernement qui envisageait alors la libération des loyers au 1^{er} janvier prochain, ce qui l'aurait dispensé de présenter un texte.

A la suite de certaines difficultés, le Gouvernement a renoncé à établir cette liberté et il nous propose seulement, en première analyse, de faire bénéficier à plein pendant le premier semestre 1979 les propriétaires de la hausse des indices, ce qui revient à prolonger

durablement la situation de blocage en la maintenant exactement au niveau qu'elle a atteint si le calcul est fait en francs à pouvoir d'achat constant.

A cet égard, votre commission ne peut manquer d'exprimer des regrets. Chacun sait en effet combien la politique des blocages a été néfaste dans le passé. Le Gouvernement avait formellement promis, l'an passé, la liberté au 1^{er} janvier 1979. Il diffère encore cette promesse.

Votre commission des Lois vous propose cependant d'accepter ce nouveau délai compte tenu du fait que pour le second semestre de 1979 les nouveaux baux retrouveront la pleine liberté, compte tenu aussi des difficultés de la situation économique et de l'effort qui doit encore être demandé aujourd'hui à tous.

EXAMEN DES ARTICLES

Article premier.

S'il était isolé, l'alinéa premier de l'article premier serait une proclamation du principe de la liberté à la date du 1^{er} janvier 1979 pour tous les loyers qui avaient été soumis aux dispositions de l'article 8 de la loi n° 76-978, portant loi de finances rectificative pour 1976, et aux dispositions de la loi n° 77-2457 du 29 décembre 1977 qui a régleménté les loyers pour 1978.

Au vrai, la liberté totale n'est introduite que pour les locaux purement professionnels. En 1978, les locaux ou immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal avaient échappé aux contraintes auxquelles ils avaient été soumis l'année précédente en exécution de l'article 8 de la loi de finances rectificative pour 1976. Il est assez légitime qu'en 1979 les locaux professionnels soient, à cet égard, alignés sur les locaux commerciaux.

Reste pour les autres locations que, comme nous l'avons déjà indiqué, la liberté ne s'instaure nullement au 1^{er} janvier 1979. Il résulte, au contraire, des alinéas 2 et 3 que le blocage subsiste et est même prolongé d'un an pour tous les baux venant à échéance au cours du premier semestre. Durant ce semestre, les majorations de loyer définies par le contrat s'appliquent non pas aux loyers contractuels mais aux loyers réduits par application des deux lois de blocage de 1976 et 1977, et le prix ainsi calculé vaut pour un an, c'est-à-dire selon la date de révision du prix jusqu'à une date variant entre le 1^{er} janvier 1980 et le 30 juin 1980.

La liberté de bail complète ne pourra exister au plus tôt, selon la date d'expiration des baux, qu'à une date variant entre le 1^{er} juillet 1979 et le 1^{er} juillet 1980 et seulement si, d'ici là, de nouvelles dispositions de blocage n'interviennent pas, c'est-à-dire à la condition que les dispositions de l'article 3 relatives au second semestre 1979 ne soient pas contredites par une loi ultérieure. Encore le Gouvernement ne manquera-t-il pas de demander aux organismes représentant les bailleurs d'inviter leurs mandants à beaucoup de modération dans le rattrapage progressif de la véritable valeur locative des locaux déjà occupés. Ce qui pousse votre Commission à accepter le texte du Gouvernement malgré la lenteur de la libération des loyers, c'est l'intérêt supérieur du pays commandé par la gravité des questions monétaires. Elle a toutefois apporté au texte trois modifications :

Première modification : elle est de forme. A l'alinéa 2, elle a jugé utile, pour éviter toute difficulté d'interprétation, de préciser que le blocage des indices de révision ne s'appliquerait qu'aux locations d'une durée égale ou inférieure à un an. La référence à la loi de 1977 faite par cet alinéa impliquait vraisemblablement qu'il en était ainsi dans l'esprit des auteurs du projet puisque cette loi n'avait régi que les révisions faites avec une périodicité égale ou inférieure à un an. Mais la mention de la loi de 1976, qui ne comportait pas cette restriction, pouvait faire naître un doute que votre Commission a entendu lever.

Deuxième modification : de forme, elle aussi. L'Assemblée nationale a introduit un alinéa 3 pour éviter une anomalie qui aurait pu se produire du fait que certains contrats ont été passés en 1978 en prévoyant des hausses au 1^{er} janvier 1979, en fonction des promesses de liberté faites par le Gouvernement pour 1979. Ces contrats prévoyaient pour le 1^{er} janvier 1979 une majoration de prix qui pouvait être plus importante que celle qu'autorise l'alinéa premier de notre texte. Il va de soi que cette manière de faire ne peut être acceptée dès lors que le blocage est prolongé. A cet égard, la disposition introduite par l'Assemblée nationale ne fait, à notre sens, que confirmer une interprétation normale du texte. Votre Commission a cru toutefois nécessaire de préciser que cette limitation de majoration ne s'appliquait pas aux locaux qui n'avaient pas été soumis à la loi du 29 décembre 1977, ce qui est notamment le cas pour les locaux neufs loués pour la première fois en 1978, et aussi pour les locaux qui n'entrent plus dans le champ d'application de l'article premier après avoir été soumis à la loi de 1977, c'est-à-dire aux locaux professionnels pour lesquels la liberté est rétablie au 1^{er} janvier 1979.

Troisième modification, c'est la plus importante car elle touche au fond. Elle tend à supprimer dans les alinéas 2 et 3 toute référence à l'article 2 de la loi de 1977, article qui a donné lieu à de vives critiques de la part de la doctrine et à des difficultés d'interprétation que nous croyons peu justifiées mais dont nous pouvons tenir compte. Cet article, dont la rédaction était issue des travaux du Sénat, est celui qui interdit « le rattrapage des loyers ».

Sur le principe il y a accord général, mais deux interprétations du texte ont été avancées : l'une est étendue, l'autre restreinte. L'interprétation restreinte a l'accord général : aucun propriétaire ne peut demander à son locataire le manque à gagner que lui ont imposé les lois de 1976 et de 1977, même au cas où le propriétaire n'a pas su ou voulu user complètement de ses droits au cours de cette période.

Mais l'interprétation étendue de l'article 2 va beaucoup plus loin. Elle surajoute à l'interprétation restreinte une interdiction de réclamer, en 1978, des loyers calculés par application de la loi de 1976 chaque fois que les majorations légalement possibles en 1977 n'ont pas été

demandées en temps utile. Au vrai, il ne nous paraît pas que ces hésitations de la doctrine soient fondées pour peu que l'on veuille relire le dernier alinéa de l'article premier de la loi de 1977, en même temps que son article 2. Cet article 2 est ainsi conçu :

« A compter de la promulgation de la présente loi, les bailleurs ne pourront obtenir aucune majoration de loyer en se fondant sur l'insuffisance des loyers versés par application de la loi 76-978 du 29 octobre 1976 entre le 15 septembre 1976 et le 31 décembre 1977. »

A cela, l'article premier ajoute : « Les augmentations de loyer ainsi autorisées en 1978 s'apprécient par rapport aux loyers dont le paiement a été légalement demandé à la précédente révision contractuelle ». Ainsi les majorations autorisées en 1978 (6,5 % dans le premier semestre et 85 % de la hausse prévue contractuellement dans le deuxième semestre) s'apprécient non pas par rapport aux loyers qui auraient pu être demandés à la précédente révision contractuelle, mais par rapport à ceux qui ont été effectivement et légalement demandés lors de cette révision. C'est en ce sens que, voulant lever tous les doutes, nous avons présenté l'article 2 en le soumettant au vote du Sénat, aussi bien dans le rapport écrit que dans le rapport oral. Nous savions, cependant, que la solution inverse aurait été plus équitable, car elle n'aurait pas pénalisé les propriétaires victimes de leur compréhension d'un moment, mais nous avons cru devoir céder aux instances du Gouvernement à cause du caractère très provisoire du texte.

Aujourd'hui, le problème nous paraît se poser de façon différente et nous penchons vers une rédaction du texte qui correspondrait à l'interprétation restrictive de l'article 2, c'est-à-dire que nous ne prolongerions pas, en 1979, les effets de la bienveillance ou de l'ignorance du propriétaire au cours des années antérieures. Aujourd'hui, où le texte se présente comme une étape vers la liberté, il est anormal de faire prévaloir, comme l'an passé, l'opportunité sur l'équité. Nous pouvons, et même nous devons, faire l'inverse.

C'est d'autant plus souhaitable qu'avec le temps l'inégalité grandit entre les locataires comme entre les propriétaires : les propriétaires bien organisés que sont les grands propriétaires ou les sociétés immobilières font valoir leurs droits en temps utile et à plein. Ils ne perdent rien si le texte du Gouvernement est voté. Il en va différemment pour un certain nombre de petits propriétaires, notamment ceux qui louent pour un temps un pavillon ou un logement à quelqu'un de leur connaissance. Peu au fait des subtilités du droit ils prennent volontiers en compte la situation personnelle du locataire pour modérer temporairement leurs prétentions. Pourquoi leur interdire l'année suivante d'exercer pleinement leurs droits ?

Les locataires qui ont eu, pour un temps, un avantage ne sauraient raisonnablement se plaindre de se trouver ensuite soumis aux normes

communes. Le Gouvernement, lui-même, n'a rien à en redouter pour l'indice des prix puisque le nombre des cas concernés est relativement faible.

Ajoutons, pour être complets, que nous ne sommes pas certains cette fois de l'interprétation à donner au texte de l'Assemblée nationale, interprétation qui peut concorder avec celle que nous donnons. En effet, l'Assemblée nationale a pris comme référence « le loyer qui résulte des lois de 1976 et de 1977 ». Ce qui « résulte » de ces lois, c'est un plafond : quand le chiffre appliqué par les parties est inférieur à ce plafond, cela ne « résulte » pas de la loi, mais de l'accord des parties. Aussi bien est-ce seulement pour préciser les choses et lever toute discussion que nous vous proposons de modifier la rédaction en parlant non pas de ce qui « résulte » des deux lois, mais de ce qui était « autorisé » par elles en supprimant toute référence à l'article 2, référence qui aurait fait problème et peut être renversé l'interprétation.

Article 2.

L'article 2 a trait au cas où le contrat prévoit une révision du loyer en 1979, sans préciser les modalités de cette révision ce qui est, en particulier, le cas des locations verbales. Le texte dispose que l'augmentation ne peut alors excéder celle qui résulte de la variation de l'indice du coût national de la construction établi par l'I.N.S.E.E., en pleine harmonie avec l'article premier.

Un point, toutefois, fait un peu difficulté, le texte de l'Assemblée nationale, comme celui du Gouvernement, se réfère au dernier indice « connu » à la date de la révision. Cette formule est — nous nous permettons de le dire — peu juridique, peut-être même inconstitutionnelle.

Juridiquement : il n'est pas normal que le montant d'un loyer dépende de circonstances tout à fait étrangères aux rapports entre bailleur et preneur comme la plus ou moins grande diligence que mettent les statisticiens à fournir les résultats de leurs études.

Constitutionnellement : d'après l'article 34 de la Constitution, seule la loi peut fixer les droits et obligations. Jamais le Gouvernement n'est en droit de le faire ; or, avec le texte de l'Assemblée nationale, le Gouvernement, maître de la publication des indices, pourrait indirectement décider soit de changer, soit de retarder certaines hausses.

Pour ces motifs, votre Commission vous propose que soient retenus non pas les indices connus mais ceux correspondant à la date de révision. C'est le système qui a toujours été appliqué pour les loyers commerciaux. Il en résulte, certes, un inconvénient du fait du retard dans les régularisations. En première analyse, il n'y a normalement

que des versements provisionnels ; la rectification intervient ensuite, mais là encore votre commission des Lois pense qu'il faut faire prévaloir l'équité et le droit sur les commodités pratiques sauf disposition contraire des contrats qui souvent se réfèrent à l'indice de six mois antérieur à la révision en faisant partir le bail de l'indice antérieur de six mois à la signature.

Article 3.

Cet articles est relatif au renouvellement des baux. Il prévoit que durant le premier semestre, ce renouvellement doit se faire dans les conditions prévues aux articles 1 et 2, c'est-à-dire en prolongeant le blocage, sous la seule réserve d'une hausse égale à la hausse de l'indice de la construction.

L'article ajoute qu'aucune nouvelle location ne pourra être consentie pendant cette période pour moins d'un an. Ces dispositions seraient applicables en cas de congé précédant un nouveau bail, en cas de reconduction tacite ou expresse du bail comme aussi lorsque le bail a été conclu en 1978 pour entrer en vigueur en 1979.

Tout en admettant le principe de cette disposition, votre Commission a relevé que l'interdiction de baux d'une durée inférieure à un an pourrait en fait interdire toute location dans de nombreux cas, en particulier pour des locations saisonnières ou quand le bailleur désire reprendre pour lui-même ou pour un membre de sa famille le local loué avant que douze mois soient écoulés, cas qui est particulièrement fréquent quand il s'agit de location de maisons individuelles par un particulier, ou de location d'un logement unique par un petit propriétaire.

Certes, l'idée qu'il ne faut pas permettre par un bail court de tourner la loi est entièrement justifiée, mais il semble possible, par une adaptation rédactionnelle, d'éviter d'interdire des locations de moins d'un an tout en interdisant qu'en cas de location brève prolongée par d'autres locations le montant du loyer fasse l'objet de modifications avant une année à compter de la première location.

L'Assemblée nationale a ajouté que l'interdiction de dépasser les hausses prévues à l'article premier ne devrait pas s'appliquer au cas où le local loué est devenu vacant par la seule volonté du preneur. Votre Commission approuve cette disposition, convaincue qu'elle est que la loi ne doit pas tendre à consacrer des privilèges mais seulement à faciliter la marche vers la liberté des loyers.

Pour ce même motif, il a paru équitable d'assimiler le cas où le local est vacant du fait que le locataire a été condamné pour n'avoir pas satisfait à ses obligations. On ne peut pas dire alors que le local est vacant « par la volonté du preneur ». Mais du point de vue du droit la situation est analogue en ce sens que c'est par suite de la faute du

preneur que le local est vacant et pour le propriétaire elle est généralement plus grave car les locataires expulsés laissent souvent le local loué en mauvais état et des réparations s'imposent.

Ajoutons d'ailleurs que cette dernière disposition ne jouera sans doute que pour des cas dans lesquels le propriétaire a été longtemps en difficulté tant sont longs les délais de procédure pour obtenir une expulsion. Les expulsions créant des vacances de locaux durant le premier semestre 1979, doivent normalement avoir pour origine des fautes du locataires remontant à 1978 ou à 1977, voire encore plus loin.

Article 3 bis.

Ajouté par l'Assemblée nationale, cet article dispose que les dépôts de garantie, cautionnements ou avances, ne pourront être supérieurs à deux mois de loyer.

Cette disposition extrêmement générale paraît d'une opportunité discutable et d'une portée mal définie. Elle paraît s'appliquer à toutes les locations y compris les locations commerciales ou les locations saisonnières en meublé pour lesquelles des garanties sont très nécessaires. C'est pourquoi, si votre commission des Lois en a admis le principe, elle a précisé d'une part que cette limitation ne devait s'appliquer qu'aux locaux régis par l'article premier, c'est-à-dire aux locaux d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel, à loyer dit « libre » et aussi longtemps que cette liberté n'est pas complète.

D'autre part, il convient d'envisager l'hypothèse où le loyer est payable non pas mensuellement, mais à intervalles plus éloignés, notamment — ce qui est fréquent — quand il est payable trimestriellement. Dans cette hypothèse, on ne voit pas pourquoi le dépôt de garantie devrait être égal à deux mois de loyer seulement. Pour ces diverses raisons, votre Commission vous propose une nouvelle rédaction de l'article 3 bis.

Si le texte devait être de portée plus large, votre Commission aurait de surcroît ajouté que le preneur ne pourrait jamais imputer les derniers loyers sur le dépôt de garantie, pratique courante qui laisse le bailleur sans recours contre les locataires insolvables ou de mauvaise foi.

Article 4.

Cet article étend aux locaux accessoires que sont les garages, places de stationnement, jardins, etc., les dispositions des trois premiers articles. Ce texte est analogue à celui qui figure dans la loi du 29 décembre 1977 ; il exclut toutefois les locaux qui ne constituent pas des dépendances du local principal. Là aussi c'est une petite étape vers la liberté. Votre Commission vous propose, en conséquence, d'adopter cet article sans modification.

Article 5.

Cet article a pour objet de soumettre aux procédures et sanctions de l'ordonnance n° 45-1484 du 30 juin 1945 les infractions aux dispositions des articles 1 à 4. Déjà, l'an passé, un article semblable avait été écarté par le Sénat, puis par la commission mixte paritaire pour des raisons à la fois de forme et de fond. Nous pouvons, à cet égard, reproduire notre propre rapport fait l'an passé au nom de la commission des Lois.

« Cet article, qui édicte des sanctions pénales applicables en cas d'inobservation des dispositions contenues dans les articles précédents, appelle les plus expresses réserves. Il confirme en effet une tendance, contre laquelle votre commission des Lois s'est déjà élevée à plusieurs reprises, au transfert de compétence du juge civil au juge pénal. Ce transfert bouleverse l'ordre des compétences, multiplie les incriminations et finalement complique les rapports entre les parties. Le juge des loyers est un spécialiste. Il ne doit pas être en concurrence avec le juge pénal afin qu'il y ait la meilleure justice possible. »

« Ainsi, sur le fond, l'article est très contestable. Quant à la forme, que vaut une référence aussi vague que les infractions aux articles premier à 4 ci-dessus ? Chacun sait qu'en droit pénal, les incriminations doivent être précises, alors qu'ici l'on n'indique même pas qui peut être poursuivi ; à la limite, ce pourrait être le locataire de bonne foi qui aurait signé un bail sans connaître exactement toutes les dispositions de la loi. »

Ces observations conservent toute leur valeur. Certes, le Gouvernement, faisant voter globalement le texte l'an passé, a réintroduit la disposition écartée par le Sénat et la commission mixte paritaire. On peut maintenant faire le bilan : 161 procès-verbaux ont été dressés en 1977 et 109 entre le 1^{er} janvier et le 1^{er} octobre 1978, la presque totalité des cas ayant fait l'objet de transactions. Pourquoi alors renvoyer ces cas au juge pénal ?

Les lois pénales ne doivent pas avoir un caractère aléatoire. Les adopter en sachant dès le départ que l'immense majorité des infractions ne sera pas sanctionnée pénalement est indéfendable en droit. Laisser la quasi-totalité des délinquants impunis et en frapper une minorité, est injuste. Votre Commission ne peut que maintenir son opposition à cet article, opposition d'autant plus justifiée qu'à partir du second semestre de 1979, le texte des articles 1 à 4 n'aura plus guère d'application et qu'il n'y aura donc plus d'infractions.

Article 6.

Cet article a pour objet d'énumérer les différents cas dans lesquels les mesures prévues aux trois premiers articles ne sont pas applicables. Il s'agit :

— des locations consenties dans le cadre de conventions entre les propriétaires et l'Etat en application de la loi portant réforme de l'aide au logement. Ces conventions permettent une augmentation de loyer pour les propriétaires et pour les locataires une amélioration des locaux avec les avantages de l'A.P.L. ;

— des loyers et indemnités d'occupation soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948 ;

— des loyers applicables dans le secteur H.L.M. ;

— des loyers initiaux des nouvelles locations qui ne sont plus soumis à la loi de 1948, en application de ses articles 3 *bis*, 3 *quater*, 3 *quinques* et 3 *sexies*.

A première lecture, l'article 3 *ter* est exclu : c'est l'article relatif aux baux de six ans consentis après une mise en état des locaux moyennant un loyer théoriquement libre. Mais ce local restant très largement soumis aux dispositions de la loi de 1948, il semble inutile de le mentionner à part, dès lors que les loyers des locaux soumis à la loi de 1948 sont tous exclus.

L'Assemblée nationale a ajouté une disposition relative aux loyers réglementés dans le cadre des contrats de prêts conclus entre les sociétés d'économie mixte et le Crédit foncier de France.

Votre commission des Lois a approuvé cette disposition, mais l'a complétée pour les départements d'outre-mer. Dans ces départements, la Caisse centrale de coopération économique joue le rôle du Crédit foncier : le texte de la Commission implique pour ces départements la même solution qu'en métropole, avec une rédaction légèrement différente.

De plus, il a paru normal, par analogie avec les dispositions de l'article 3 *ter* de la loi de 1948, de faire expressément échapper à la réglementation des locaux ayant fait l'objet de travaux de remise en état, ce qui nous semble d'ailleurs pouvoir découler d'une analyse des dispositions des articles premier à 4, encore que sur ce point le doute soit possible. Nous proposons de lever ce doute.

Article 6 *bis*.

Chaque année depuis 1975, le problème posé par l'article 6 *bis* revient devant le Parlement. Dans quelle mesure les loyers des locaux commerciaux peuvent-ils être réévalués au cas de renouvellement ?

ment du bail ? On sait que les baux commerciaux ont normalement une durée minimum de neuf années. Après ces neuf années, un nouveau bail de neuf ans commence. La question est de savoir sur quelles bases.

1. *Le décret du 3 janvier 1966* précise qu'il y a lieu à révision à la troisième et à la sixième année du bail, la variation ne pouvant alors excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction. En fin de bail, jusqu'au décret n° 72-566 du 3 juillet 1972, bien que le commerçant ou l'industriel ait droit au renouvellement de son bail, le loyer était librement débattu entre les parties sous le contrôle du juge. La loi précisait seulement les éléments que le juge devait prendre en compte pour fixer la valeur locative : les surfaces louées, en particulier celles affectées à la réception du public, l'état d'entretien ou de vétusté des locaux, la destination et les modalités de jouissance des lieux, l'importance des locaux annexes et des dépendances, dans certains cas l'habitation louée avec le fond, les équipements mis à la disposition du locataire, l'importance de la ville, du quartier ou de la rue, du point de vue commercial et, de façon générale, l'intérêt de l'emplacement pour l'exercice des activités du locataire.

C'était là un système souple et adapté à la diversité des situations. Ses résultats étaient peu discutables comme le sont les solutions nées d'un libre débat entre les parties, une réserve devant être faite toutefois pour le cas où il y a entre les parties, une inégalité qui justifie l'intervention du législateur pour limiter l'influence de la partie dominante. C'est ce qui peut justifier l'intervention de la loi en matière de locaux d'habitation. Cela justifie beaucoup moins l'intervention du législateur en matière de loyers commerciaux, l'inégalité entre bailleur et preneur étant généralement à la fois moins marquée et moins profonde, et fréquemment inversée.

L'inconvénient du système était de conduire à des négociations qui pouvaient être longues et difficiles entre le bailleur et le preneur et aboutir trop fréquemment à des procès. Certes, la jurisprudence avait progressivement dégagé des règles pratiques qui, dans la plupart des cas, dictaient des solutions amiables. Malheureusement, le Français, à la différence de l'Anglo-saxon n'aime pas se fier au juge : il veut, dans un esprit probablement trop cartésien, des lois synthétiques, des principes généraux, des dispositions qui ne laissent au juge qu'une faible part de manœuvre.

2. *Le décret du 3 juillet 1972* est allé dans ce sens en insérant un article 23-6 dans le décret du 30 septembre 1953. Il a imposé un plafond aux hausses de loyer possibles en cas de renouvellement du bail, du moins pour le cas général, en déterminant ce plafond par un coefficient calculé de façon un peu complexe. Ce coefficient était la moyenne arithmétique de la variation de deux indices :

— d'une part, l'indice de la construction (celui-là même qui a été retenu pour les hausses triennales des loyers commerciaux et qui correspond plus ou moins à la fois au progrès de la valeur de l'immeuble et au progrès des charges des propriétaires) ;

— d'autre part, le produit de l'indice des prix de détail par l'indice de la production (hors bâtiment), produit qui devait permettre de saisir la valeur globale des échanges commerciaux dans le pays, autrement dit, le chiffre d'affaires de l'ensemble au pays.

Pourquoi ne s'en était-on pas tenu au seul coefficient de hausse de l'indice de la construction ? disent certains. Il y a eu à cela plusieurs raisons, semble-t-il.

a) Le souci de ne pas perpétuer rigidelement comme un dû un loyer trop bas. Quand le loyer est anormalement haut, il peut être réduit par accord entre les parties. Il ne faut pas que dans l'autre sens, il y ait un blocage rigide. On s'est vraisemblablement souvenu des erreurs de la législation des loyers d'habitation qui, entre les deux guerres, ont consacré pour plus d'un demi-siècle, c'est-à-dire jusqu'à l'introduction de la notion de surface corrigée par la loi de 1948, les anomalies existantes en 1914. Après 9 ou 18 ans une légère révision des bases est assez normale

b) Le bailleur de baux commerciaux en période d'inflation voit, en réalité, ses revenus se réduire chaque année entre deux révisions triennales, du moins en francs constants, c'est-à-dire en pouvoir d'achat et cela de façon d'autant plus forte que la dépréciation monétaire est plus grande. Il est sur ce point moins favorisé que le bailleur de locaux d'habitation qui peut profiter annuellement d'une indexation sur le coût de la construction dans la mesure du moins où le loyer est libre. On peut calculer ce que représente pour la période triennale 1975-1978, la dernière pour laquelle les indices de référence sont connus, le manque à gagner pour le propriétaire de locaux commerciaux par rapport aux propriétaires de locaux d'habitation dont les loyers auraient pu être réévalués annuellement sans les lois de blocage. Cette perte atteint 37 % du loyer de base, c'est-à-dire du loyer de 1975. Au cours du bail de neuf ans, les différences de cette nature, sinon de cette importance, se trouvent répétées à trois reprises au détriment du propriétaire dans la mesure où l'inflation continue. Il est assez normal qu'il soit accordé une compensation lors du renouvellement.

c) Les deux motifs que nous venons d'évoquer sont implicites, le troisième apparaît au contraire clairement quand on recherche l'idée qui a conduit à choisir le deuxième coefficient, celui que nous avons appelé coefficient du chiffre d'affaires national. L'introduction de ce coefficient a théoriquement pour but de permettre de distinguer dans l'activité commerciale du locataire ce qui est dû à l'évolution générale de l'économie, évolution dont le propriétaire

peut légitimement demander à bénéficier et ce qui est dû, au contraire, à la seule activité du locataire, part à laquelle le propriétaire ne peut prétendre.

Partant de ces trois motifs qui s'entremêlent, les auteurs du décret de 1972 ont choisi l'indice complexe dont nous avons rappelé les bases, indice souvent exprimé en une formule qui est la suivante :

$$\frac{C + I \times P}{2}$$

où C est le coefficient de hausse du coût de la construction,

I l'indice des prix de détail,

P l'indice de la production industrielle sans abattement.

C et P sont calculés en moyenne annuelle pour l'année précédant celle du début et celle de la fin du bail.

Pour éviter d'obliger les intéressés à faire eux-mêmes ces calculs, il était prévu que le *Journal officiel* publierait chaque année un coefficient maximum de hausse pour les baux renouvelables en cours d'année. De plus, un régime transitoire était organisé jusqu'au 1^{er} janvier 1975.

3. Depuis le décret du 3 juillet 1972.

Ce décret n'a jamais été appliqué sauf dans la période transitoire jusqu'au 1^{er} janvier 1975, période au cours de laquelle le coefficient complexe ci-dessus rappelé ne devait pas jouer. Depuis 1975, des dispositions législatives successives sont intervenues pour limiter chaque année les effets du décret. Cela s'explique pour une série de raisons, dont la principale est, certes, le ralentissement du progrès économique après la crise pétrolière de 1973, ce qui a faussé toutes les prévisions faites auparavant et bloqué le progrès économique de la France. Mais il y a aussi d'autres motifs à cette situation, en particulier la quasi-impossibilité de résoudre équitablement le problème complexe du renouvellement des baux commerciaux en fixant un coefficient unique valable pour l'ensemble du pays, l'ensemble du commerce et la multiplicité des situations nées de locations faites au fil des circonstances. Des règles aussi générales font penser à un uniforme de taille unique avec lequel on prétendrait équiper tout un contingent. Certes, il ne s'agit que d'un plafond, mais cela aussi est critiquable. Ce plafond bénéficie surtout à ceux qui, à l'avance, sont déjà favorisés par un loyer bas, mais à l'inverse le plafond a tendance à se transformer souvent en plancher. Le coefficient unique relève les loyers de ceux qui sont défavorisés dans la même proportion que les autres, augmentant l'avantage des uns et le désavantage des autres.

tout que le Gouvernement prône cette liberté en matière industrielle et commerciale.

Quoi qu'il en soit, cette année encore, le Gouvernement a opté pour la rigidité en faisant sien l'amendement parlementaire de M. Briane qui proposait de reconduire en 1979 le principe du coefficient national unique et proposait aussi le chiffre de 2,35.

Votre Commission s'est interrogée sur les raisons qui avaient pu conduire à choisir ce chiffre de 2,35. Il est difficile de dire à coup sûr ce que représente ce coefficient en sus de l'augmentation du coût de la construction puisque les indices à prendre en compte en 1979 doivent être ceux de 1978 qui ne sont connus que pour les six premiers mois. Faire une évaluation, est cette année particulièrement délicat, l'évolution monétaire étant incertaine, l'inflation se ralentissant et le secteur du bâtiment, en difficulté dans son ensemble, ayant tendance à modérer l'augmentation de ses prix.

On constate depuis 1973 que chaque année le coût de la construction augmente légèrement plus vite que la hausse des prix à cause, sans doute, de la forte part des salaires dans le coût de la construction. Cela résulte du tableau suivant qui présente annuellement les hausses par rapport à l'année précédente :

(En pourcentage.)

	Hausse de l'indice du coût de la construction	Hausse de l'indice du prix de détail	Différence
1973	14,8	12,3	2,5
1974	15,7	13,7	2
1975	13,2	11,8	1,4
1976	11,5	9,6	1,9
1977	10,9	9,4	1,5

Si l'écart devait continuer entre ces deux indices en 1978 comme les années précédentes, il serait de l'ordre de 1,5 %, l'indice des prix de détail étant d'environ 10 %, l'indice de la construction augmenterait d'environ 11,5 %, ce qui ferait une hausse des prix de la construction correspondant à l'indice 2,29 sur la base 100 en 1969. En adaptant un coefficient de hausse des loyers commerciaux de 2,35 on aurait un chiffre de très peu supérieur à la hausse du coût de la construction. La révision en fin de bail serait à peine différente de la révision triennale.

Il en va un peu différemment si cette année les prix de la construction grandissent moins vite. Si par exemple, deuxième hypothèse, l'indice des prix à la construction n'augmente que de 8 % (2 % de moins que l'indice des prix de détail, ce qui est une hypothèse optimiste), l'indice de la hausse du coût de la construction par rapport à 1969 ne serait que de 2,16.

Si, troisième hypothèse et hypothèse intermédiaire, la hausse des prix de la construction est semblable à celle de la hausse des prix de détail, soit 10 %, le coefficient par rapport à 1969 serait de 2,24.

La prise en compte voulue par le décret de 1972 de la hausse des activités économiques du pays aboutit à des majorations sensiblement plus élevées : dans notre première hypothèse, 2,57 ; dans la deuxième, 2,52 ; dans la troisième 2,50.

Tels sont les éléments de réflexion qu'a retenus la commission des Lois. Ils se résument ainsi :

1. Le choix d'un coefficient plafond des hausses pour les loyers commerciaux est arbitraire dans son principe même et puisque nous sommes contraints de le fixer une fois de plus, nous devons nous contenter une fois de plus d'une solution approximative.

2. L'application du décret de 1972 qui se ferait si aucun texte n'était voté, aboutirait à des chiffres variant entre 2,50 et 2,57.

3. La hausse des prix de la construction qui est un minimum puisqu'il correspond en réalité au maintien en francs constants du prix des loyers, sans aucun rattrapage, conduit à des chiffres variant entre 2,16 et 2,29.

Dans de telles conditions, le chiffre retenu par l'Assemblée nationale apparaît comme un chiffre moyen et raisonnable. Cette appréciation est d'une certaine manière confirmée par les positions prises par les représentants respectifs des bailleurs et des preneurs. Les bailleurs réclament au moins 2,45, en ajoutant que l'Administration avait d'abord admis ce chiffre, ou au plus bas 2,40, les locataires estimant qu'il ne faudrait pas aller au-delà de 2,25 (ce qui, dans l'hypothèse d'une augmentation du coût de la construction de 11,5 %, serait en dessous de cette hausse) ou au maximum 2,30. Le chiffre de 2,35 est à mi-distance entre les uns et les autres.

En résumé, votre Commission vous propose, après étude attentive, de suivre totalement l'Assemblée nationale.

Article 7 A.

En 1958, une ordonnance du 24 septembre a créé les sociétés immobilières d'investissement (S.I.I.), pour attirer l'épargne vers la construction et réduire la pénurie de logements en rendant le placement dans la pierre attrayant, même quand il s'agit de logements locatifs. Les épargnants s'en détournèrent à cause du blocage des loyers par des lois successives qui avaient rendu ce genre d'investissement peu ou pas du tout rentable.

L'ordonnance entendait relayer les fonds publics par les fonds privés et fournir des logements convenables aux cadres et aux classes moyennes. Ce but a été très largement atteint puisqu'en fin 1977, ces sociétés avaient construit 53.000 logements, abitant environ 150.000 personnes dont 60 % dans la région parisienne.

Le capital souscrit dépassait 5 milliards 500 millions et 250.000 épargnants y avaient participé en plus d'un certain nombre de grandes sociétés et de grands organismes.

Le succès de ces sociétés était très largement dû à leur statut qui donnait des garanties importantes aux souscripteurs. Elles étaient conventionnées par l'Etat, contrôlées et réglementées, ce qui évitait ou limitait les dangers de mauvaise gestion. De plus, du point de vue fiscal, ces sociétés sont transparentes, c'est-à-dire que le porteur de parts jouit du même statut que s'il était propriétaire d'un immeuble. De surcroît, une disposition expresse de l'ordonnance le mettait à l'abri des interventions possibles de l'Etat en matière de loyer, interventions qu'à l'époque on jugeait d'ailleurs très peu vraisemblable, tellement chacun était alors conscient des inconvénients du blocage des loyers dont on sortait à peine.

L'article 4 de l'ordonnance était ainsi conçu :

« Chaque convention précise ce que seront les loyers de référence compte tenu des charges d'exploitation et des charges financières des immeubles intéressés. L'Etat garantit les sociétés conventionnées contre les conséquences des mesures législatives ou réglementaires qui les priveraient du droit de percevoir l'intégralité des loyers.

« Cette garantie vaut pour une durée de vingt-cinq ans à compter de la signature de la convention. »

C'est cet article que l'Assemblée nationale propose d'abroger.

Il faut marquer clairement les conséquences d'une telle décision, tant pour la construction que pour l'épargne.

Le rôle des sociétés immobilières d'investissement va se trouver réduit car les augmentations de capital seront plus difficiles qu'aupa-

ravant. L'actionnaire aura un peu l'impression qu'en vertu de la loi nouvelle, une fois de plus, on juge son rôle terminé quand il a apporté ses fonds et que, ni la société dont il est membre ni l'Etat, n'ont plus besoin de lui.

L'abrogation de l'article 4 a été proposée à l'Assemblée comme une sanction. Il est fait reproche aux S.I.I. de n'avoir pas signé l'accord du 17 octobre dernier, accord par lequel les représentants de diverses autres catégories de propriétaires s'étaient engagés à faire preuve de modération dans les majorations de loyer si ceux-ci étaient rendus libres.

Mais il faut bien voir, à la décharge de ces sociétés, que leurs dirigeants sont dans une situation très particulière. L'article 4 fournit une garantie contre les mesures législatives ou réglementaires limitant les loyers mais ne joue pas du tout en cas de limitation volontaire.

Si donc ces dirigeants prennent un engagement de ne pas faire valoir pleinement les droits des bailleurs que sont somme toute les actionnaires, on pourrait les accuser d'avoir renoncé à une partie des droits des actionnaires. Si, au contraire, c'est la loi qui fait la réduction, les actionnaires n'en souffrent pas.

Les dirigeants des S.I.I. étaient donc dans une situation différente de celle des autres propriétaires.

Quoi qu'il en soit, l'Assemblée nationale a estimé que le privilège de ces sociétés ne se justifiait plus.

Au cours du débat en Commission, plusieurs commissaires : MM. Larché, Guy Petit et Dailly, ont fait valoir les inconvénients d'une disposition qui ralentirait l'effort de construction et risquerait de reporter sur le Trésor les charges nouvelles dans ce domaine, tandis que le retour à la liberté des loyers, qui est maintenant proche, supprimerait les charges que l'article 4 de l'ordonnance de 1958 occasionne pour l'Etat.

Observant toutefois qu'à l'Assemblée nationale le Gouvernement a formellement pris parti en faveur de l'article 7 A qui émanait des travaux de la commission des Lois et qui a reçu dans cette Assemblée un accord très large, votre Commission ne croit pas devoir s'opposer à l'adoption de ce texte, tout en soulignant le changement d'orientation de la politique d'aide à la construction qui en découle.

Votre Commission vous demande seulement de modifier les mesures transitoires prévues par l'Assemblée nationale. Dans son texte en effet, les conventions concernant les programmes « dont les permis de construire ont été délivrés avant la publication de la loi », continuent à bénéficier de la garantie de l'Etat. Le principe est parfaitement sain : l'Etat entend respecter sa signature ; mais, à quelle date mettre la barrière entre l'ancien et le nouveau régime ?

La référence au permis de construire n'est pas satisfaisante étant donné les longs délais de préparation des dossiers avant l'octroi du permis.

Pour les sociétés immobilières d'investissement en effet, avant même que le permis soit sollicité, il faut que l'affaire ait été mûrie techniquement et financièrement ce qui est souvent fort long et, qu'ensuite, sur une demande d'accord préalable prévue par l'article 2 de l'ordonnance, le Gouvernement ait donné son acquiescement.

Autre observation : il n'est ni opportun ni même constitutionnel que le statut juridique d'une société conventionnée dépende de la plus ou moins grande diligence de l'Etat à prendre position, qu'il s'agisse de la décision d'agrément ou du permis de construire.

Compte tenu de ces différents éléments, votre commission des Lois vous propose de n'appliquer l'article 7 A qu'aux seuls programmes pour lesquels l'accord préalable n'aura pas été demandé plus d'un mois avant la publication de la loi. Ce délai d'un mois a été prévu pour éviter toute tentation de dépôt hâtif de demande d'agrément en fraude par rapport aux intentions nouvelles du législateur.

Article 7.

1° *Le texte du Gouvernement.*

Les baux à construction contiennent obligatoirement, en application de la loi de 1964 qui a créé ces baux, une clause d'indexation des loyers sur le coût de la construction, cette indexation amenant une réévaluation triennale comme pour les baux commerciaux.

Pour le surplus, le bailleur est en quelque sorte associé avec le preneur qui doit lui verser certaines sommes en fonction de ce qu'on peut appeler la valeur locative de l'immeuble (que la loi a appelé le loyer brut, article 251-8 du Code de l'urbanisme) au cas où cette valeur locative grandit plus vite que l'indice de la construction.

Le Gouvernement, dans son projet d'article 7, croit pouvoir faciliter à l'avenir la signature des baux à construction si l'obligation de se référer à l'indice de la construction, comme une garantie minimum donnée au bailleur, disparaît.

C'est incontestablement un changement profond de la législation qui avait été faite pour protéger les bailleurs de baux à construction contre la pression des preneurs qui sont généralement de très grandes sociétés plus ou moins en situation de monopole tandis que les bailleurs sont souvent de condition relativement modeste, ayant peu de possibilité en dehors de celle que leur offre ou leur impose un unique partenaire.

D'après le nouveau texte les parties auraient toujours la possibilité d'introduire cette indexation ou de choisir un autre indice dans les limites de la loi ; mais, quand il n'y a pas d'indexation, le bail à construction ne mériterait plus pleinement son nom de bail car il n'y aurait plus à proprement parler de loyer, mais une manière d'association entre bailleur et preneur.

Votre Commission, très consciente de l'importance du changement apporté dans la législation du bail à construction et du danger qui peut en découler pour les bailleurs, a cependant admis le point de vue du Gouvernement et cela pour deux motifs : d'une part, l'institution du bail à construction est maintenant suffisamment entrée dans les mœurs pour que les signataires puissent parfaitement en comprendre la portée et apprécier les garanties auxquelles ils peuvent prétendre. Le bailleur devra mesurer le danger d'un bail à long terme sans une indexation de base ou avec une indexation réduite et il pourra insister pour avoir en compensation d'autres avantages.

D'autre part, la position de monopole des grandes sociétés qui refusent désormais de souscrire des baux à construction comportant l'indexation sur le prix de la construction est pleine d'inconvénients car elle gêne et retarde des opérations utiles en elles-mêmes.

Il y a donc un intérêt public à accepter le texte du Gouvernement.

Votre Commission ne vous propose pas cette solution sans hésitation et il sera bon de voir à l'avenir si les bailleurs ne sont pas mis, du fait du texte nouveau dans des situations trop défavorables par les puissants preneurs. Dans cette hypothèse, on pourrait réintroduire par la loi l'obligation de référence à l'indice de la construction.

Tels sont les motifs pour lesquels votre commission des Lois vous propose d'accepter le texte du Gouvernement dans son ensemble, sous réserve d'une modification de forme qui est apparue indispensable au II du texte du Gouvernement. La rédaction originelle de ce II paraît faire référence à des dispositions législatives abrogées par le I du même texte. Il faut expressément maintenir ces dispositions en vigueur dans la mesure nécessaire pour que le II soit applicable.

2° *L'amendement de l'Assemblée nationale.*

En optant pour le texte du Gouvernement, au II de l'article 7, votre Commission vous propose d'écarter l'amendement retenu par l'Assemblée nationale, amendement qui tend non seulement à modifier la législation pour l'avenir mais aussi à le faire pour les baux en cours.

Votre Commission observe d'abord qu'il s'agit là d'un amendement formellement écarté l'an passé avec l'accord du Gouvernement et celui des deux Assemblées.

Il est regrettable de voir renaître un débat qui, surtout dans votre Assemblée, avait été approfondi et complet. Aussi bien, votre commission des Lois vous propose-t-elle de vous tenir à la position de l'année dernière.

Le texte adopté par l'Assemblée nationale ne tend à rien moins qu'à effacer en pratique une clause essentielle des baux en cours : l'indexation du prix du bail sur le coût de la construction, chaque fois du moins que cette indexation s'écarterait « du revenu brut de l'immeuble » d'au moins 10 %. En d'autres termes, l'Assemblée propose de faire jouer obligatoirement et rétroactivement l'essentiel de la disposition que le Gouvernement laisse pour l'avenir à la libre discussion des parties, sans aucunement la condamner. C'est plus que de la rétroactivité, c'est être plus sévère pour le passé que pour l'avenir.

Ainsi, pour les contrats en cours on rendrait fréquemment sans aucune portée, une des clauses fondamentales, l'application du contrat, l'indexation du loyer au départ.

L'insistance de ceux qui demandent cette mesure rétroactive est d'autant plus surprenante que vous aviez admis l'an passé une mesure en faveur des preneurs quand ils étaient victimes des dispositions législatives bloquant les loyers.

Le texte, issu des travaux du Sénat, dans une rédaction proposée par le Gouvernement, était le suivant :

« Si, par l'effet de dispositions législatives, les revenus du preneur sont limités, le preneur pourra demander la révision amiable ou judiciaire du loyer. Cette révision portera au plus sur la différence entre le loyer calculé sur la base de l'indice du coût de la construction et ce même loyer calculé en lui appliquant le taux d'augmentation autorisé pour les loyers civils et commerciaux composant les revenus du preneur.

« Ces dispositions s'appliquent aux baux en cours. »

Vous aviez décidé de ne pas aller au-delà, c'est-à-dire de reporter sur le bailleur une part des conséquences de la loi, mais de ne pas lui faire supporter en quoi que ce soit ce qui pouvait découler des seules erreurs de calcul ou de gestion du preneur.

Vous aviez, somme toute, admis une sorte d'expropriation partielle du bailleur pour cause d'intérêt public mais vous aviez refusé ce qui pourrait être regardé comme une expropriation partielle pour cause d'intérêt privé.

En particulier, vous n'aviez pas admis que, lorsque le locataire n'avait pas construit pour louer à d'autres et qu'il avait en conséquence bénéficié pleinement des avantages qu'il avait pu escompter, il y eût réduction de loyer.

Ce refus reposait sur des raisons très sérieuses dont nous rappellerons seulement l'essentiel.

a) Le respect des contrats est un des fondements permanents du droit.

Ce respect ne s'explique pas seulement par la longue tradition confirmée et exprimée par l'article 1134 du Code civil, inchangé depuis le 17 ventôse de l'an II. Il s'agit là d'une règle quasi universelle qu'on retrouve dans toutes les traditions juridiques des nations quelque peu civilisées et même fréquemment parmi celles qui ne le sont pas.

Le respect du contrat, c'est d'abord le respect du contractant qui a engagé sa responsabilité personnelle et souscrit une sorte d'obligation morale.

Ceux qui cherchent à s'en débarrasser suscitent a priori une défiance dans la valeur de leurs engagements et sauf rare exception il n'est pas bon que la loi consacre de telles attitudes.

La stabilité du contrat est de surcroît indispensable à tout ordre juridique. Sans elle, il n'y a que luttes d'influence, combats, compétitions, pour ainsi dire anarchie. Si une preuve en était nécessaire, l'état du droit international en serait une démonstration éclatante. Ce droit n'existe et ne subsiste qu'autant que les nations acceptent de respecter les traités. Il en va de même entre les individus.

Il s'agit d'une règle si générale que nous en avons fait application dans le cadre même de cette loi à l'article précédent où nous avons admis comme l'Assemblée nationale que le contrat passé par l'Etat avec les S.I.I. devait être exécuté loyalement malgré un changement de législation pour l'avenir.

Il serait paradoxal que, dans deux articles successifs du même texte, on fit jouer la règle au profit des grandes sociétés d'investissement et qu'à l'article suivant, on s'en écartât au moment où cette règle pourrait être momentanément défavorable soit à ces sociétés soit à d'autres de même importance.

La stabilité est particulièrement nécessaire quand il s'agit de contrats à long terme, comme le bail à construction dont la durée varie de dix-huit à quatre-vingt-dix-neuf ans, avec une durée moyenne d'au moins cinquante ans. Il n'est pas imaginable que dans un cas pareil les preneurs n'aient pas pris en compte les changements éventuels de la conjoncture.

Comment, à l'avenir, les bailleurs auraient-ils confiance dans des preneurs beaucoup plus puissants qu'eux et qui pourraient, quand leur contrat les gênerait, le faire transformer par la loi ?

b) On peut objecter qu'il y a eu des dérogations aux principes de l'immutabilité des contrats. De fait, ces dérogations existent mais elles

sont graves et découlent pratiquement toujours de considérations d'intérêt général.

C'est à cause de l'intérêt général que la jurisprudence administrative a admis, depuis l'arrêt du Gaz de Bordeaux (30 mars 1916), la théorie de l'imprévision. Encore, la jurisprudence administrative exige-t-elle qu'il y ait un véritable bouleversement du contrat, et que la continuation du service public soit devenue impossible sur la base du contrat.

Concrètement, la conclusion de cette sévérité a été qu'en aucun cas on n'a indemnisé les pertes du contractant de l'Etat qui ne dépassaient pas 10 % des sommes prévues au marché et pour ce qui dépassait 10 % on n'a jamais accordé qu'une indemnisation très partielle.

En droit privé, le juge s'est toujours refusé jusqu'à présent à aller dans le sens de la jurisprudence administrative dictée, elle, par l'intérêt public. C'est seulement quand il s'agissait de mettre fin à des abus ou à des anomalies évidentes, dues précisément à l'inégalité des parties, que le législateur est intervenu, et toujours avec prudence et réserve en dépit des crises et des difficultés économiques.

Au cas présent, il ne s'agit ni de bouleversement véritable des contrats, ni d'intérêt public, ni d'égalité entre les parties puisqu'ici l'inégalité est le plus fréquemment du côté des bailleurs moins puissants que les preneurs et pourtant on vous propose d'indemniser le preneur dès que l'écart atteint 10 % par rapport à ses prévisions initiales et même pour ces 10 %. Aucun texte, aucune jurisprudence n'ont été jusque-là.

c) Le texte qui vous est proposé par l'Assemblée nationale accorderait aux preneurs de baux à construction des avantages refusés aux autres preneurs de baux commerciaux. Il ferait endosser aux bailleurs les aléas de la situation économique, aléas inéluctables au cours d'une longue période et, de surcroît, les résultats défavorables provenant seulement de la gestion du preneur et de ses spéculations malheureuses ou erronées, ce dont ce preneur est seul responsable.

Nous avons rappelé, à propos de l'article 5, que les baux commerciaux étaient révisibles tous les trois ans sur la base de l'indice de la construction. Si l'on accordait une révision rétroactive aux grandes sociétés qui bénéficient de ces baux à construction, les autres locataires de baux commerciaux, qui sont souvent très modestes, se trouveraient en droit de réclamer un avantage équivalent. Le bail à construction commence à 18 ans, c'est-à-dire avec seulement la durée de deux baux commerciaux qui eux sont totalement indexés.

Aucun bail à construction n'atteint pour l'heure cette durée de dix-huit ans, puisque la loi remonte seulement à 1964. Beaucoup n'ont pas

les neuf ans d'un bail commercial courant. Pourquoi traiter avec plus de faveur le titulaire de bail à construction que le titulaire d'un bail commercial de même durée ?

Par la brèche ouverte dans le respect des contrats pourrait s'engouffrer tout un flot de revendications, mettant en cause l'ensemble très complexe et très délicat de relations économiques qui s'expriment dans les baux commerciaux, voire d'autres contrats.

d) Dernière remarque, de pure forme celle-là : l'article de l'Assemblée nationale est mal rédigé. L'article R. 251-5 auquel il fait référence n'existe pas ; il faut sans doute entendre l'article R. 251-1. Par ailleurs, constitutionnellement, la loi ne peut se référer au décret car si elle le fait, elle empiète sur le domaine réservé au Gouvernement et viole l'article 34 de la Constitution.

Résumons-nous : le désir d'avantager à nouveau les preneurs de baux à construction ne nous paraît pas justifié. D'après les décisions de l'an passé, le texte de l'Assemblée constituerait une violation grave des règles de droit, accorderait aux preneurs de baux à construction des avantages que n'ont pas l'ensemble des locataires de baux commerciaux et mettrait en péril pour l'avenir l'institution même du bail à long terme, institution qui doit être sauvegardée dans la stabilité qui la caractérise et non transformée au gré des circonstances, surtout quand les circonstances n'imposent pas cette transformation.

Articles 7 bis et 7 ter.

Ajoutés par l'Assemblée nationale à l'initiative du rapporteur de la commission de la Production et des Echanges, ces articles introduisent dans le Code de la construction et de l'habitation de nouvelles dispositions destinées à faciliter le conventionnement des logements appartenant à des organismes H.L.M. ou gérés par ces organismes.

Le conventionnement est, rappelons-le, une condition nécessaire pour que les locataires puissent bénéficier de l'aide personnalisée au logement (A.P.L.), ce qui, du point de vue de ces locataires, est éminemment souhaitable, du moins pour les plus modestes d'entre eux.

Le conventionnement doit aussi être avantageux pour les organismes des H.L.M. qui auraient ainsi la possibilité de majorer leurs loyers et de rénover leurs logements, sans que leurs locataires soient surchargés puisque l'A.P.L. couvrirait les frais de ceux qui ont besoin d'aide pour payer leurs loyers.

On sait cependant que, pour divers motifs, les organismes H.L.M. ont été jusqu'à présent très réticents en matière de conventionnement. Alors que la loi de finances pour 1978 avait autorisé le conventionnement de 475.000 logements, au 30 juin dernier, il n'y avait

encore que 29.000 logements conventionnés dont 22.000 logements neufs et seulement 7.000 logements anciens.

Ce retard tient à plusieurs causes mais, au moins pour partie, à la lourdeur des exigences législatives, les règles de conventionnement étant très contraignantes.

Une révision d'ensemble des textes est à envisager mais elle nécessite une étude assez longue, tandis que, dès à présent, sans aucun risque sérieux, il est possible de faciliter les choses pour les H.L.M. qui le désirent : le contrôle auquel les organismes H.L.M. sont soumis met à l'abri des abus éventuels qui peuvent justifier dans d'autres cas des précautions supplémentaires.

La solution qui vous est proposée consiste à maintenir, dans une première section insérée dans le Code de la construction, les dispositions générales actuellement en vigueur et à ajouter dans ce Code une deuxième section contenant les dérogations apportées pour le conventionnement des logements appartenant aux organismes d'H.L.M. ainsi qu'à ceux appartenant aux collectivités locales et gérés par elles.

Ces dérogations sont d'ailleurs de portée très limitée. Elles tendent surtout à simplifier les formalités matérielles et à supprimer la nécessité d'un accord général de tous les locataires pour le conventionnement, ce qui aboutit en pratique dans bien des cas à le rendre impossible à cause d'un très petit nombre de récalcitrants, parfois d'un seul.

Il est de plus prévu que le nouveau loyer est applicable aux titulaires des baux en cours sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé, formalité bien inutile qui double la notification du nouveau loyer.

Il est encore précisé que les modalités d'évolution des loyers sont fixées par la convention et que le montant du dépôt de garantie ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter cet ensemble de textes sous réserve d'une précision apportée à l'article 353-15 et de plusieurs modifications au premier alinéa de l'article L. 353-15, au deuxième alinéa de l'article L. 353-16 et au deuxième alinéa de l'article L. 353-17.

A l'article L. 353-15, il est précisé, pour qu'il n'y ait pas d'erreur d'interprétation, que les dispositions du chapitre IV de la loi du 1^{er} septembre 1948 ne sauraient pas s'appliquer aux H.L.M. puisque ce chapitre IV a trait aux modalités de sous-location ou de location meublée qui sont interdites dans les H.L.M.

A l'article L. 353-15, qui est partiellement contraire à l'article L. 442-6, on vous propose de préciser qu'il s'agit d'une dérogation à cet article.

A la lecture de l'article L. 353-16, la date d'entrée en vigueur de la convention était incertaine et la référence à l'achèvement des travaux d'amélioration trop vague pour qu'on en saisisse exactement la portée. Nous vous proposons de préciser que c'est seulement si des travaux sont prévus que l'achèvement des travaux conditionne l'entrée en vigueur du nouveau loyer ; de même les mots « dès sa notification » paraissent mieux traduire que les mots « de plein droit » l'intention des auteurs de l'amendement à l'Assemblée nationale.

A l'article L. 353-17, la notion de « mutation entre des vifs » a été introduite à la place de la notion de mutation tout court, les mutations par décès ne pouvant guère être applicables aux logements conventionnés.

Article 8.

Cet article, qui donnait un caractère d'ordre public aux dispositions de la loi, est nécessaire car il faut éviter que les parties puissent conclure des contrats contrevenant à ses dispositions.

La disjonction de l'article 5 relatif aux sanctions pénales rend encore plus nécessaire la précision ainsi donnée.

Votre commission des Lois vous propose donc de reprendre l'article 8 sous une forme légèrement différente.



Sous le bénéfice de ces observations, et sous réserve des amendements ci-après, votre Commission vous propose d'adopter le présent projet de loi dans la rédaction retenue par l'Assemblée nationale.

TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions de la Commission

Projet de loi relatif au régime des loyers en 1979.

Projet de loi portant diverses dispositions relatives aux loyers et aux sociétés immobilières conventionnées et modifiant le Code de la construction et de l'habitation.

Projet de loi portant diverses dispositions relatives aux loyers et aux sociétés immobilières conventionnées et modifiant le Code de la construction et de l'habitation.

TITRE PREMIER

TITRE PREMIER

DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOYERS

DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOYERS

Article premier.

Article premier.

Article premier.

Les augmentations des loyers, redevances et indemnités d'occupation des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel résultant de clauses de variation contractuelle sont calculées par rapport aux loyers dont le paiement a été légalement demandé à la précédente révision contractuelle.

Ces augmentations ne peuvent en aucun cas être fondées sur l'insuffisance des loyers perçus par application de la loi n° 76-978 du 29 octobre 1976, de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977 et de la présente loi.

Les bailleurs ne peuvent réviser en hausse les loyers, redevances et indemnités qu'aux dates et conditions prévues dans le contrat.

A compter du 1^{er} janvier 1979, les clauses contractuelles de révision des prix des loyers, redevances et indemnités d'occupation des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel reprennent normalement effet aux dates et conditions prévues dans le contrat.

Pour l'application de ces clauses, le montant du loyer, de la redevance ou de l'indemnité d'occupation servant de référence est celui qui résulte de l'article 8 de la loi n° 76-978 du 29 octobre 1976 et des articles 1 à 6 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977.

Lorsque le contrat a été conclu en 1978, le montant du loyer auquel s'applique la première révision intervenant en 1979 est celui stipulé dans le

Alinéa sans modification.

Toutefois, pour l'application de ces clauses et au cas où la révision est prévue à l'issue d'une période égale ou inférieure à un an, le montant du loyer, de la redevance ou de l'indemnité d'occupation servant de référence est celui qui était autorisé par l'article 8 de la loi n° 76-978 du 29 octobre 1976 ainsi que par l'article premier et les articles 3 à 6 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977.

Lorsque, pour un local entrant dans le champ d'application de l'alinéa premier du présent article et soumis aux dispositions de la loi n° 77-

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions de la Commission

contrat pour la première année en application des articles premier à 3 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977.

1457 du 29 décembre 1977, le contrat a été conclu en 1978 et qu'une révision doit intervenir en 1979, le montant du loyer auquel s'applique cette révision est celui qui était autorisé par l'article 3 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977.

Art. 2.

Si le contrat ne prévoit pas l'indexation ou un autre mode de calcul de l'augmentation celle-ci ne peut en aucun cas excéder, au cours du premier semestre 1979, l'augmentation résultant de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.

Cette variation se calcule par comparaison entre les derniers indices connus à la date de la révision et celle de la révision précédente.

Art. 2.

Si le contrat prévoit la révision du prix au cours de l'année 1979 sans en déterminer les éléments de calcul, l'augmentation du loyer, de la redevance ou de l'indemnité d'occupation ne pourra excéder celle qui aurait résulté de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. Cette variation se calcule par comparaison entre les derniers indices connus à la date de la révision et à celle de la révision précédente.

Art. 2.

Si le contrat...

... entre les indices
correspondant à la date de
la révision précédente.

Art. 3.

Au cours du premier semestre de 1979, la nouvelle location du même immeuble ou du même local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, moins d'un an après l'expiration ou la résiliation du dernier bail ou de la dernière convention de location, doit être consentie pour une durée minimale d'un an éventuellement résiliable à la volonté du preneur sous réserve d'un préavis de trois mois et à un prix qui ne peut être supérieur au prix qui résulterait de l'ancien bail dans les conditions fixées aux articles premier et 2 ci-dessus.

Art. 3.

Au cours du premier semestre 1979, aucun immeuble ou aucun local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel dont le dernier bail ou la dernière convention de location a pris fin depuis moins d'un an ne peut être loué pour une durée inférieure à un an.

Art. 3.

Au cours...

...être loué à un prix
supérieur au prix qui résulterait
de l'ancien bail ou de
l'ancienne convention de location
et de l'application des
articles premier et 2 ci-dessus

Alinéa supprimé.

Toutefois, le bail ou la convention de location est résiliable à la seule volonté du preneur, sous réserve d'un préavis de trois mois.

Le loyer ne pourra être supérieur au prix qui résulterait de l'ancien bail ou de l'ancienne convention de location, fixé dans les conditions prévues aux articles premier et 2 ci-dessus.

Alinéa supprimé.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions de la Commission

Les mêmes dispositions sont applicables en cas de reconduction tacite ou expresse du bail ou de la convention de location.

Les mêmes dispositions sont applicables aux baux conclus en 1978 et qui entrent en vigueur en 1979.

Art. 4.

Les dispositions des articles premier à 3 s'appliquent aux garages, places de stationnement, jardins ou locaux accessoires lorsqu'ils constituent des dépendances du local principal mentionné à l'article premier.

Alinéa sans modification.

Elles sont applicables aux baux conclus en 1978 et qui entrent en vigueur en 1979.

Elles ne sont pas applicables aux immeubles et locaux vacants mentionnés à l'alinéa premier lorsque le précédent bail ou la précédente convention de location a pris fin par la volonté du preneur.

Art. 3 bis.

Les dépôts de garantie, cautionnements ou avances versés par les locataires aux bailleurs ne peuvent être d'un montant supérieur à deux mois de loyer.

Art. 4.

Sans modification.

Le prix ainsi fixé est applicable pour une durée d'un an à compter de la date de location en cas de nouvelle location ou de reconduction tacite ou expresse du bail ou de la convention de location.

Les mêmes dispositions sont applicables aux baux conclus en 1978 et qui entrent en vigueur au cours du premier semestre 1979.

Elles ne sont pas applicables lorsque la vacance des immeubles ou locaux mentionnés à l'alinéa premier résulte soit de la volonté du preneur seul, soit d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du preneur.

Art. 3 bis.

Pour les locaux soumis aux dispositions des trois articles précédents, les dépôts de garantie, cautionnements ou avances versés par les preneurs aux bailleurs ne peuvent être d'un montant supérieur à deux mois de loyer lorsque celui-ci est payable mensuellement.

Art. 4.

Sans modification.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions de la Commission

Art. 5.

Les infractions aux dispositions des articles premier à 4 ci-dessus constituent des pratiques de prix illicites constatées, poursuivies et réprimées dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 45-1484 du 30 juin 1945.

Art. 5.

Sans modification.

Art. 5.

Supprimé.

Art. 6.

Les dispositions des articles premier à 4 ci-dessus ne s'appliquent pas :

a) aux loyers des logements conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée en application des articles L. 351-2 et L. 353-1 à L. 353-13 du Code de la construction et de l'habitation ;

b) aux loyers et indemnités d'occupation calculés conformément aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ;

c) au loyer initial des nouvelles locations consenties dans les logements faisant l'objet de travaux d'amélioration nécessaires pour bénéficier des dispositions des articles 3 bis, deuxième alinéa, 3 quater et 3 quinquies de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ;

d) au loyer initial des nouvelles locations consenties en application de l'article 3 sexies de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 et faisant suite à un bail passé dans les conditions prévues à l'article 3 ter de la même loi ;

Art. 6.

Alinéa sans modification.

a) aux loyers...

...L. 353-1 à L. 353-17 du Code...

... l'habitation ;

b) sans modification.

c) au loyer initial des nouvelles locations consenties en application de l'article 3 bis (1^{er} et 2^o), 3 quater et 3 quinquies de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ;

d) sans modification.

Art. 6.

Alinéa sans modification.

a) sans modification.

b) sans modification.

c) au loyer initial...

...du 1^{er} septembre 1948, ainsi qu'au loyer initial des locations portant sur des locaux non soumis aux dispositions de cette loi quand la location fait suite à des travaux de remise en état des locaux loués.

d) sans modification.

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
	e) aux loyers, redevances et indemnités concernant les logements H.L.M. calculés en application de l'article L. 442-1 du Code de la construction et de l'habitation.	e) sans modification.	e) sans modification.
		f) aux loyers réglementés dans le cadre des contrats de prêts conclus entre les sociétés d'économie mixte et le Crédit foncier de France.	f) aux loyers...
		Art. 6 bis.	Art. 6 bis.
		En cas de renouvellement, en 1979, du bail d'un local ou d'un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal ainsi que d'un local mentionné à l'article 2 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, le coefficient prévu à l'article 23-6 dudit décret est, par dérogation aux dispositions des alinéas 2 à 5 dudit article, fixé à 2,35.	Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique.
		Sans modification.	
		TITRE II DISPOSITIONS RELATIVES AUX SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES CONVENTIONNÉES	TITRE II DISPOSITIONS RELATIVES AUX SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES CONVENTIONNÉES
Ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958.		Art. 7 A.	Art. 7 A.
Art. 4. — Chaque convention précise ce que seront les loyers de référence, compte tenu des charges d'exploitation et les charges financières des immeubles intéressés.		L'article 4 de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 relative aux sociétés immobilières conventionnées est abrogé. Toutefois, les conventions en cours d'exécution concernant tous les programmes dont les permis de construire ont été délivrés avant la publication de la présente loi continueront à être exécutées.	L'article 4...
L'Etat garantit les sociétés conventionnées contre les conséquences des mesures législatives ou réglementaires qui les priveraient du droit de percevoir l'intégralité de ces loyers. Cette garantie vaut pour une durée de vingt-cinq ans de la convention.		... Toutefois, les conventions en cours d'exécution continueront à être exécutées si l'accord préalable mentionné à l'article 2 de l'ordonnance précitée a été demandé plus d'un mois avant la publication de la présente loi.	

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions de la Commission

Les sommes éventuellement dues au titre de cette garantie seront égales à la différence entre le montant des loyers de référence applicables aux logements effectivement occupés et celui des loyers autorisés pour les mêmes locaux par les lois et règlements en vigueur.

Code de la construction
et de l'habitation.

Art. L. 251-5. — Le prix du bail peut consister, en tout ou partie, dans la remise au bailleur, à des dates et dans des conditions convenues d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles.

S'il est stipulé un loyer périodique payable en espèces, ce loyer est affecté d'un coefficient révisable par périodes triennales comptées à partir de l'achèvement des travaux. Toutefois, la première révision a lieu au plus tard dès l'expiration des six premières années du bail.

La variation du coefficient est proportionnelle à celle du revenu brut des immeubles.

TITRE III

DISPOSITIONS MODIFIANT LE CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Art. 7.

I. — Sans modification.

TITRE III

DISPOSITIONS MODIFIANT LE CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Art. 7.

I. — Sans modification.

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Le revenu pris pour base de la variation du coefficient est celui de la première année civile qui suit celle de l'achèvement des travaux.</p>	<p>a) le quatrième alinéa de l'article L. 251-5 est abrogé ;</p>		
<p>Toutefois, à chaque période triennale, l'augmentation du loyer ne peut, en aucun cas, être inférieure à ce qu'elle serait si la variation était basée sur l'indice du coût de la construction. Mais si, par l'effet de dispositions législatives, les revenus du preneur sont limités, le preneur peut demander la révision amiable ou judiciaire du loyer. Cette révision porte au plus sur la différence entre le loyer calculé sur la base de l'indice du coût de la construction et ce même loyer calculé en lui appliquant le taux d'augmentation autorisé pour les loyers civils et commerciaux composant le revenu du preneur.</p>	<p>b) l'avant-dernier alinéa de l'article L. 251-5 est remplacé par les dispositions suivantes :</p>		
<p>Les contestations relatives à l'application des dispositions des trois précédents alinéas sont portées devant le président du tribunal de grande instance.</p>	<p>« Les contestations relatives à l'application des dispositions des deux précédents alinéas sont portées devant le Président du tribunal de grande instance » ;</p>		
<p>En cas de perte des bâtiments, le loyer est maintenu au taux qu'il avait atteint à la date de cette perte jusqu'à reconstruction éventuelle des bâtiments détruits.</p>	<p>c) l'article L. 251-8 est remplacé par les dispositions suivantes :</p>		
<p>Art. L. 251-8. — Les dispositions des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 251-3, ainsi que celles des quatrième et sixième alinéas de l'article L. 251-5 sont d'ordre public.</p>	<p>Les dispositions des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 251-3 ainsi que celles de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 251-5 sont d'ordre public.</p>		

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions de la Commission

II. — Les dispositions du paragraphe I-a) ci-dessus ne sont pas applicables aux baux en cours à la date de la publication de la présente loi sauf stipulation contractuelle contraire.

II. — Pour les baux en cours à la date de la promulgation de la présente loi, la révision amiable ou judiciaire du loyer pourra être demandée chaque fois que la variation de celui-ci, en application des clauses du bail, se trouvera être supérieure ou inférieure du dixième au moins à celle du revenu brut des immeubles au sens du premier alinéa de l'article R. 251-5 du Code de la construction et de l'habitation.

II. — Les dispositions du paragraphe I ci-dessus ne sont pas applicables aux baux en cours à la date de la publication de la présente loi sauf stipulation contractuelle contraire.

Ces baux restent soumis aux dispositions des articles modifiés par le I ci-dessus dans leur rédaction antérieure à la publication de la présente loi.

Art. 7 bis (nouveau).

Art. 7 bis.

I. — Il est inséré après l'article L. 353-1 du Code de la construction et de l'habitation l'intitulé suivant :

I. — Alinéa sans modification.

« SECTION I. — Dispositions générales applicables à tous les logements conventionnés. »

« SECTION I. — Dispositions générales applicables aux logements conventionnés : »

II. — Il est inséré dans le chapitre III du titre V du Livre III du Code de la construction et de l'habitation une nouvelle section II ainsi rédigée :

II. — Après l'article L. 353-13, les dispositions suivantes sont insérées dans le chapitre III du titre V du Livre III du Code de la construction et de l'habitation :

« SECTION II. — Dispositions particulières applicables aux logements conventionnés appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré.

« SECTION II. — Dispositions particulières applicables à certains logements conventionnés.

« Art. L. 353-14. — Par dérogation aux dispositions de la section I du présent chapitre, les dispositions de la présente section sont applicables aux logements conventionnés appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 ainsi qu'à ceux appartenant aux collectivités locales et gérés par lesdits organismes.

« Art. L. 353-14. — Sans modification.

« Art. L. 353-15. — Les dispositions des chapitres pre-

« Art. L. 353-15. — Par dérogation à l'article L. 442-6,

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions de la Commission

mier, IV, V, VI des premier et deuxième alinéas de l'article 32 bis, de l'article 38 et de l'alinéa premier de l'article 78 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 modifiée, sont applicables aux locataires ou occupants de bonne foi des logements visés à l'article L. 353-14.

« Art. L. 353-16. — Une copie de la convention doit être tenue en permanence à la disposition des locataires des immeubles visés à l'article L. 353-14.

« A compter de la date d'entrée en vigueur de la convention ou de la date d'achèvement des travaux d'amélioration prévus par celle-ci, le bailleur peut, dans la limite du maximum prévu par la convention, fixer un nouveau loyer qui est applicable de plein droit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux.

« Les modalités d'évolution du loyer sont fixées par la convention et s'appliquent de plein droit aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux.

« Le montant du cautionnement versé d'avance à titre de garantie est fixé par la convention, sans pouvoir excéder une somme correspondant à un mois de loyer en principal, révisable en fonction de l'évolution du loyer. »

Art. 7 ter (nouveau).

Il est inséré dans le Code de la construction et de l'habitation un article L. 353-17 ainsi rédigé :

seules les dispositions des chapitres premier, V,...

...
logements mentionnés à l'article L. 353-14.

« Art. L. 353-16. — Une copie...

... immeubles mentionnés à l'article L. 353-14.

« A compter...

... lorsque la convention le prévoit, le bailleur peut, dans la limite du maximum prévu par la convention, fixer un nouveau loyer qui est applicable dès sa notification aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé.

« Les modalités ...

... et s'appliquent aux titulaires...

... lieux.

Alinéa sans modification.

Art. 7 ter.

Alinéa sans modification.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions de la Commission

—

—

—

—

« Art. L. 353-17. — Les conventions concernant les logements visés à l'article L. 353-14 prennent effet à leur date de signature.

« En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des biens faisant l'objet de ces conventions, l'acte de cession de ces biens doit faire mention desdites conventions.

« La validité de la mutation est subordonnée à l'engagement pris par le nouveau propriétaire de respecter toutes les stipulations des conventions. »

« Art. L. 353-17. — Les conventions concernant les logements mentionnés à l'article...

...signature.

« En cas de mutation entre vifs à titre...

...conventions.

Alinéa sans modification.

Art. 8.

Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public, à l'exception de celles prévues à l'article 7-II.

Art. 8.

Supprimé.

Art. 8.

Les dispositions des articles premier à 4, 6 et 6 bis sont d'ordre public.

TITRE IV
DISPOSITIONS DIVERSES

AMENDEMENTS PRÉSENTÉS PAR LA COMMISSION

Article premier.

Amendement : Rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

Toutefois, pour l'application de ces clauses et au cas où la révision est prévue à l'issue d'une période égale ou inférieure à un an, le montant du loyer, de la redevance ou de l'indemnité d'occupation servant de référence est celui qui était autorisé par l'article 8 de la loi n° 76-978 du 29 octobre 1976 ainsi que par l'article premier et les articles 3 à 6 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977.

Amendement : Rédiger comme suit le troisième alinéa de cet article :

Lorsque, pour un local entrant dans le champ d'application de l'alinéa premier du présent article et soumis aux dispositions de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977, le contrat a été conclu en 1978 et qu'une révision doit intervenir en 1979, le montant du loyer auquel s'applique cette révision est celui qui était autorisé par l'article 3 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977.

Art. 2.

Amendement : Rédiger comme suit la fin de la deuxième phrase de cet article :

... les derniers indices correspondant à la date de la révision et à celle de la révision précédents.

Art. 3.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Au cours du premier semestre 1979, aucun immeuble ou aucun local à usage mixte d'habitation et professionnel dont le dernier bail ou la dernière convention de location a pris fin depuis moins d'un an ne peut être loué à un prix supérieur au prix qui résulterait de l'ancien bail ou de l'ancienne convention de location et de l'application des articles premier et 2 ci-dessus.

Le prix ainsi fixé est applicable pour une durée d'un an à compter de la date de location en cas de nouvelle location ou de reconduction tacite ou expresse du bail ou de la convention de location.

Les mêmes dispositions sont applicables aux baux conclus en 1978 et qui entrent en vigueur au cours du premier semestre 1979.

Elles ne sont pas applicables lorsque la vacance des immeubles ou locaux mentionnés à l'alinéa premier résulte soit de la volonté du preneur seul, soit d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du preneur.

Art. 3 bis.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Pour les locaux soumis aux dispositions des trois articles précédents, les dépôts de garantie, cautionnements ou avances versées par les preneurs aux bailleurs ne peuvent être d'un montant supérieur à deux mois de loyer lorsque celui-ci est payable mensuellement.

Art. 5.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 6.

Amendement : Rédiger comme suit la fin du c) de cet article :

... du 1^{er} septembre 1948, ainsi qu'au loyer initial des locations portant sur des locaux non soumis aux dispositions de cette loi quand la location fait suite à des travaux de remise en état des locaux loués.

Amendement : Rédiger comme suit la fin du f) de cet article :

... Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique.

Art. 7 A.

Amendement : Rédiger comme suit la deuxième phrase de cet article :

Toutefois, les conventions en cours d'exécution continueront à être exécutées si l'accord préalable mentionné à l'article 2 de l'ordonnance précitée a été demandé plus d'un mois avant la publication de la présente loi.

Art. 7.

Amendement : Rédiger comme suit le paragraphe II de cet article :

II. — Les dispositions du paragraphe I ci-dessus ne sont pas applicables aux baux en cours à la date de la publication de la présente loi sauf stipulation contractuelle contraire.

Ces baux restent soumis aux dispositions des articles modifiés par le I ci-dessus dans leur rédaction antérieure à la publication de la présente loi.

Art. 7 bis.

Amendement : Dans le texte proposé pour l'intitulé de la section I du chapitre III du titre V du Livre III du Code de la construction et de l'habitation, les mots :

« ... à tous les... »

sont remplacés par le mot :

« ... AUX... ».

Amendement : Rédiger comme suit le premier alinéa du paragraphe II de cet article :

II. — Après l'article L. 353-13, les dispositions suivantes sont insérées dans le chapitre III du titre V du Livre III du Code de la construction et de l'habitation.

Amendement : Rédiger comme suit l'intitulé du texte proposé pour la section II du chapitre III du titre V du Livre III du Code de la construction et de l'habitation :

« Section II. — Dispositions particulières applicables à certains logements conventionnés ».

Amendement : Rédiger comme suit le début du texte proposé pour l'article L. 353-15 du Code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 353-15. — Par dérogation à l'article L. 442-6, seules les dispositions des chapitres premier, V... »

Amendement : A la fin du texte proposé pour l'article L. 353-15 du Code de la construction et de l'habitation, remplacer le mot :

« ... visés... »

par le mot :

« ... mentionnés... ».

Amendement : Dans le texte proposé pour le premier alinéa de l'article L. 353-16 du Code de la construction et de l'habitation, remplacer le mot :

« ... visés... »

par le mot :

« ... mentionnés... ».

Amendement : Rédiger comme suit la fin du texte proposé pour le deuxième alinéa de l'article L. 353-16 du Code de la construction et de l'habitation :

« ... des travaux d'amélioration lorsque la convention le prévoit, le bailleur peut, dans la limite du maximum prévu par la convention, fixer un nouveau loyer qui est applicable dès sa notification aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé. »

Amendement : Dans le troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 353-16 du Code de la construction et de l'habitation, supprimer les mots :

« ... de plein droit... ».

Art. 7 ter.

Amendement : Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 353-17 du Code de la construction et de l'habitation, le mot :

« ... visés... »

est remplacé par le mot :

« ... mentionnés... ».

Amendement : Dans le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 353-17 du Code de la construction et de l'habitation, après le mot :

« ... mutation... »

insérer les mots :

« ... entre vifs... ».

Titre additionnel IV (nouveau).

Amendement : Après l'article 7 ter, insérer un titre additionnel IV (nouveau) ainsi rédigé :

« TITRE IV
« Dispositions diverses.

Art. 8.

Amendement : Rétablir l'article 8 dans la rédaction suivante :

Les dispositions des articles premier à 4, 6 et 6 bis sont d'ordre public.

LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 1976 N° 76-978

(J.O. du 31 octobre 1976.)

Art. 8.

Nonobstant toutes dispositions législatives réglementaires ou contractuelles contraires :

— les montants des loyers et les redevances ou indemnités d'occupation dus pour la période du 1^{er} octobre 1976 au 31 décembre 1976 ne peuvent être supérieurs à ceux en vigueur pour le même local ou immeuble à la date du 15 septembre 1976 ;

— pour la période du 1^{er} janvier 1977 au 31 décembre 1977, ils ne pourront augmenter de plus de 6,5 % par rapport à ceux en vigueur pour le même local ou immeuble à la date du 15 septembre 1976.

Ces dispositions s'appliquent aux loyers, redevances ou indemnités d'occupation dus pour les locaux ou immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal et pour les locaux ou immeubles à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage d'habitation et professionnel ; elles s'appliquent également à leurs dépendances telles que garages, parkings ou jardins et aux locaux accessoires.

Elles ne font pas d'obstacle :

a) à l'application des hausses autorisées en juillet 1976 en application de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ;

b) à l'application des loyers convenus avant le 15 septembre 1976 pour les loyers payables à terme échu ou à échoir, quand l'échéance du terme en cours à la date du 15 septembre 1976 est postérieure à cette date.

Elles ne sont toutefois pas applicables :

a) aux loyers calculés selon la méthode de la surface corrigée telle qu'elle résulte la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, lorsque la majoration de loyer fait l'objet d'une notification faite en application de l'article 32 bis de ladite loi à la suite de travaux effectués par le propriétaire sur l'immeuble ou le local ;

b) aux nouvelles locations consenties en application des articles 3 *quater*, 3 *quinquies*, 3 *sexies* de la même loi ;

c) en cas de renouvellement en 1976 et 1977 des baux de locaux ou d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal, ainsi que de locaux mentionnés à l'article 2 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, lorsque le prix en est fixé conformément à l'article 23-6 dudit décret. Dans ce cas, le loyer initial du bail précédent ne saurait excéder le produit du loyer initial du bail précédent par le coefficient 2,15. La majoration du loyer d'un des locaux visés au présent alinéa, effectuée en application de l'article 27 du décret du 30 septembre 1953 susmentionné, ne peut excéder 40 % si la demande de révision est formée en 1976, ou 34 % si elle est formée en 1977, le nouveau prix n'étant dû qu'à compter du jour de la demande, nonobstant toute convention contraire.

Les dispositions de l'alinéa c) ci-dessus s'appliquent même si le prix du bail a déjà été fixé par voie contractuelle ou par voie judiciaire.

Les infractions aux présentes dispositions sont constatées, poursuivies et réprimées dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 45-1484 du 30 juin 1945.

.....

LOI N° 77-1457 RELATIVE A DIVERSES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE PRIX

(J.O. du 30 décembre 1977.)

A. — LOYERS

Article premier.

En 1978, les loyers, redevances et indemnités d'occupation des immeubles à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage d'habitation et professionnel, révisables avec une périodicité égale ou inférieure à un an, pourront être révisés en hausse aux dates et conditions prévues dans le bail ou la convention d'occupation, à la condition que l'augmentation ne dépasse pas :

- 6,5 % lorsque la révision annuelle intervient au cours du premier semestre de 1978 ;
- 85 % de l'augmentation résultant des clauses du bail ou de la convention de location, lorsque la révision annuelle intervient au cours du second semestre de 1978 ou lorsque le bail ou la convention de location prévoit plusieurs révisions au cours de l'année 1978.

Les augmentations de loyers ainsi autorisées en 1978 s'apprécient par rapport aux loyers dont le paiement a été légalement demandé à la précédente révision contractuelle.

Art. 2.

A compter de la promulgation de la présente loi, les bailleurs ne pourront obtenir aucune majoration des loyers en se fondant sur l'insuffisance des loyers versés, par application de la loi n° 76-978 du 29 octobre 1976, entre le 15 septembre 1976 et le 31 décembre 1977.

Art. 3.

Au cours de l'année 1978, la nouvelle location du même immeuble ou du même local, moins d'un an après l'expiration ou la résiliation du dernier bail ou de la dernière convention de location, ne peut être consentie à un prix supérieur, pour la première année, au prix qui résulte des dispositions de l'article premier.

Les mêmes dispositions sont applicables en cas de reconduction tacite ou expresse du bail ou de la convention de location.

Ces dispositions sont notamment applicables aux baux conclus en 1977 et qui entrent en vigueur en 1978.

Art. 4.

Les dispositions des articles premier, 2 et 3 s'appliquent aux garages, places de stationnement, jardins ou locaux accessoires, qu'ils soient ou non des dépendances du local principal visé à l'article premier.

Art. 5.

Les dispositions des articles premier et 4 ne font pas obstacle à l'application des conventions conclues entre bailleur et locataire pour les locaux de la catégorie II A qui, à compter du 1^{er} janvier 1976 ou du 1^{er} juillet 1976, ne sont plus soumis aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948.

Toutefois, les clauses d'indexation prévues par ces conventions n'ont d'effet que dans les limites définies à l'article premier.

Art. 6.

Les dispositions prévues aux articles premier, 2, 3, et 4 ne s'appliquent pas :

- a) aux locations consenties en application du titre V de la loi n° 77-1 du 3 janvier 1977 ;
- b) aux loyers et indemnités d'occupation calculés conformément aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ;
- c) au prix initial des nouvelles locations consenties en application de l'article 3 bis (1^o et 2^o), 3 *quater* ou 3 *quinquies* de la loi du 1^{er} septembre 1948, ainsi qu'au prix initial des nouvelles locations consenties en application de l'article 3 *sexies* et faisant suite à un bail passé dans les conditions prévues à l'article 3 *ter* de la même loi ;
- d) au prix des loyers, redevances et indemnités calculés en application de l'article 216 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

Art. 7.

En cas de renouvellement, en 1978, du bail d'un local ou d'un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal, ainsi que d'un local mentionné à l'article 2 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, le coefficient prévu à l'article 23-6 dudit décret est, par dérogation aux dispositions des alinéas 2 à 5 dudit article, fixé à 2,25.

Art. 8.

Les infractions aux dispositions des articles premier à 7 ci-dessus constituent des pratiques de prix illicites constatées, poursuivies et réprimées dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 45-1484 du 30 juin 1945.

Art. 9.

I. — Le quatrième alinéa de l'article 5 de la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 est complété de la façon suivante :

« Mais si, par l'effet de dispositions législatives, les revenus du preneur sont limités, le preneur pourra demander la révision amiable ou judiciaire du loyer.

« Cette révision portera au plus sur la différence entre le loyer calculé sur la base de l'indice du coût de la construction et ce même loyer calculé en lui appliquant le taux d'augmentation autorisé pour les loyers civils et commerciaux composant le revenu du preneur ».

II. — Les dispositions du paragraphe I ci-dessus s'appliquent aux baux en cours à la date de publication de la présente loi, nonobstant toute stipulation contraire.

Art. 10.

L'article 79 modifié de l'ordonnance n° 58-1374 du 30 décembre 1958 portant loi de finances pour 1959 est complété par le nouvel alinéa suivant :

« Est réputée non écrite toute clause d'un contrat à exécution successive, et notamment des baux et locations de toute nature, prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision. »

Cette disposition est applicable aux conventions conclues avant la publication de la présente loi.

Art. 11.

Tout locataire ou occupant de bonne foi peut exiger la remise d'une quittance ou d'un reçu à l'occasion d'un règlement effectué par lui.

.....

LOI DU 1^{er} SEPTEMBRE 1948

.....

Art. 3.

Les dispositions du présent titre ne sont pas applicables aux logements construits ou achevés postérieurement au 1^{er} septembre 1948. Toutefois, elles sont applicables aux logements réparés ou reconstruits dans les conditions prévues aux articles 70 et 71 et occupés par les personnes visées à l'article 70 ou par des locataires ou occupants qui se trouvaient dans les lieux à la date de promulgation de la loi n° 62-902 du 4 août 1962.

Sont assimilés aux logements construits ou achevés postérieurement au 1^{er} septembre 1948 :

Les locaux utilisés avant le 1^{er} juin 1948 à d'autres fins que l'habitation et postérieurement affectés à cet usage sous réserve que ces locaux, lorsqu'ils reçoivent cette nouvelle affectation, répondent aux conditions fixées par un décret pris sur le rapport du ministre de l'Équipement et du Logement.

Les locaux obtenus par reconstruction ainsi qu'il est prévu à l'article 11, par surélévation ou addition de construction, ainsi qu'il est prévu à l'article 12, sous réserve des dispositions des articles 13 et 42.

Les locaux dans lesquels ont été effectués des travaux compris dans un secteur ou périmètre prévu à l'article 3 de la loi n° 62-903 du 4 août 1962 et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues audit article, sauf lorsqu'ils sont occupés par le locataire ou l'occupant maintenu dans les lieux pendant la durée des travaux ou bénéficiaire des dispositions de l'article 13 de la présente loi ou de l'article 8 de la loi n° 62-903 du 4 août 1962.

Art. 3 bis.

Dans les communes dont la population municipale totale est inférieure à 10.000 habitants (à l'exclusion de celles situées dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris), les dispositions du présent titre ne seront pas applicables aux locataires qui entreront dans les lieux postérieurement au 1^{er} janvier 1959, à l'except-

Des décrets pris sur le rapport du ministre de l'Équipement et du Logement pourront :

- 1° Apporter des dérogations aux dispositions de l'alinéa qui précède;
- 2° Étendre lesdites dispositions à d'autres communes.

Art. 3 ter.

Le bail des locaux autres que ceux désignés à l'article 10-4° ci-dessous, s'il est conclu après l'entrée du preneur dans les lieux et pour une durée d'au moins six années, peut déroger pendant son cours aux dispositions des chapitres I^{er} à IV du présent titre. Toutefois, la faculté de résiliation annuelle est réservée de droit au preneur et ne peut être stipulée qu'à son profit.

Art. 3 quater.

Les dispositions du présent titre ne sont pas applicables aux locaux utilisés en tout ou partie à usage professionnel lorsque le local et le contrat répondront aux conditions qui seront fixées par décret pris sur le rapport du ministre de l'Équipement et du Logement et que l'entrée dans les lieux sera postérieure à la date de publication de ce décret. Toutefois de ceux visés à l'article 79.

Art. 3 quinquies.

(L. fin. n° 64-1278, 23 déc. 1964, art. 6.)

Dans les communes qui ne sont pas visées par le premier alinéa de l'article 3 bis et qui n'ont pas fait l'objet d'un décret pris en vertu du 2° de l'alinéa 2 du même article, la location des locaux effectivement vacants autres que ceux libérés depuis moins de cinq ans par l'exercice d'un des droits de reprise prévus aux articles 18, 19, 20, 20 bis, 24 et 25 ci-après, n'est pas soumise aux dispositions du présent titre.

Les dispositions du présent titre demeureront applicables aux personnes qui entreront dans les lieux en vertu d'un échange conclu conformément aux dispositions de l'article 79 ou d'un relogement effectué en application des articles 18 et 19 ci-après.

Des décrets pris sur le rapport du ministre de l'Équipement et du Logement fixeront les conditions auxquelles devront satisfaire les locaux et les contrats.

Des décrets pris sur le rapport du ministre de l'Équipement et du Logement et du ministre de l'Économie et des Finances pourront exclure temporairement certaines communes du champ d'application du présent article après consultation du conseil municipal.

Art. 3 sexies.

(Ajouté, L. n° 70-598, 9 juillet 1970, art. 5.)

A l'expiration du bail conclu dans les conditions prévues aux articles 3 bis (1° et 2°), 3 ter, 3 quater et 3 quinquies, ou au départ du locataire s'il intervient avant l'expiration du bail, le local n'est plus soumis aux dispositions de la présente loi.

Toutefois, le nouveau bail, s'il en est conclu un, sera soumis aux conditions fixées par le décret n° 62-1140 du 29 septembre 1962.

Art. 3 septies.

(Ajouté, L. fin. n° 76-1232, 29 déc. 1976, art. 48-II.)

Les dispositions du présent titre cessent d'être applicables aux logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration et loués dans des conditions fixées par l'article 48 de la loi de finances pour 1977. Toutefois, les locataires ou occupants de bonne foi dans les lieux lors de la notification des travaux bénéficieront d'un bail satisfaisant aux conditions fixées en application de l'article 48 de la loi de finances pour 1977. Toutefois, les locataires ou occupants de bonne foi dans les lieux lors de la notification des travaux bénéficieront d'un bail satisfaisant aux conditions fixées en application de l'article 48 de la loi de finances pour 1977 susvisée.

Les dispositions du présent titre sont applicables, pour des logements améliorés dans les conditions prévues ci-dessus, aux locataires ou occupants de bonne foi, âgés d'au moins soixante-cinq ans ou d'au moins soixante ans, en cas d'inaptitude au travail, et dont les ressources annuelles imposables sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du S.M.I.C. calculé sur la base de la durée légale du travail. Il est tenu compte, pour le calcul des ressources du locataire ou de l'occupant, de celles des personnes vivant avec lui d'une manière effective et permanente. L'ensemble de ces conditions est apprécié à la date de la notification de travaux.

.....

Art. 32 bis.

(D. n° 58-1347, 27 décembre 1958, art. 4.)

En cas de modification totale ou partielle des éléments ayant servi de base à la détermination du loyer, ce loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou de l'autre des parties.

(D. n° 60-1057, 1^{er} octobre 1960, art. premier).

Le demandeur doit faire connaître à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire les nouveaux éléments proposés. Il doit joindre à l'envoi de cette notification un décompte détaillé, établi d'après un modèle-type annexé au décret prévu à l'article 28, des bases de calcul de ce loyer.

En cas de désaccord sur les nouveaux éléments proposés par le demandeur, l'autre partie doit, à peine de forclusion, aviser, dans les deux mois, le demandeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire, du loyer qu'il propose lui-même, en précisant les éléments sur lesquels porte ce désaccord.

La notification par le demandeur devra, à peine de nullité, indiquer que faute par l'autre partie d'avoir contesté le loyer dans le délai de deux mois, il sera forclo à expiration de ce délai et que ce loyer s'imposera comme un nouveau prix. En cas de contestation, le différend sera porté devant le tribunal compétent, suivant les règles de procédure prévues au chapitre V du présent titre.

Pour la détermination de la compétence, le loyer pris en considération est celui qui était exigible à la date de la notification.

.....

Art. 38.

(D. n° 59-1029, 31 août 1959, art. premier).

Les locataires ou occupants sont tenus, en sus du loyer principal, au remboursement sur justifications des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles énumérées ci-après.

Si la ventilation est impossible, la répartition sera faite sous réserve de l'application des dispositions de l'alinéa 4 ci-dessous, au prorata du loyer payé par chaque locataire ou occupant et, pour les locaux occupés par le propriétaire, du loyer qu'il aurait à payer s'il était locataire.

Par loyer payé il faut entendre le loyer avant application des majorations prévues à l'article 27 de la réduction visée aux articles 31 et 34.

Il devra être tenu compte, dans cette répartition, des locaux loués à un usage autre que l'habitation.

(Quatrième alinéa remplacé, D. n° 70-645, 17 juillet 1970, art. 1^{er}-II).

Dans les immeubles comportant un logement au moins dont le loyer est soumis à la réglementation édictée par la présente loi, tous les locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel participent au paiement des prestations, taxes et fournitures sur la base de la surface corrigée des locaux.

A. — Prestations.

(D. n° 65-484, 26 juin 1965, art. 2).

1° Frais de pose, de dépose et d'entretien des tapis, fournitures nécessaires à l'entretien de propreté des parties communes de l'immeuble ainsi que les frais d'entretien (fournitures et main-d'œuvre) des espaces verts ;

2° Consommation de l'électricité et du gaz nécessitée par l'éclairage des parties communes de l'immeuble et des voies privées le desservant, ainsi que la location des compteurs ;

3° Remboursement des dépenses afférentes au chauffage des parties communes de l'immeuble, à l'exception de celles nécessitées par les grosses réparations ;

4° Dépenses de force motrice des ascenseurs et monte-charge et leurs frais d'entretien, à l'exception de celles nécessitées par les grosses réparations ;

5° Frais de vidange ;

6° Frais d'abonnement du poste téléphonique de l'immeuble.

B. — Taxes locatives.

(D. n° 69-59, 13 janvier 1969, art. premier).

1° Taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;

2° Taxe de balayage.

C. — Fournitures individuelles.

(Sur justifications particulières).

(D. n° 69-59, 13 janvier 1969, art. premier).

1° Montant de la consommation d'eau chaude et froide des locataires ou occupants de l'immeuble ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du Code de la santé publique ;

2° Location des compteurs ;

3° Frais de ramonage des cheminées ;

4° Frais de chauffage, cette fourniture étant récupérable suivant l'importance des éléments de chauffage ; en cas de taxation, la fourniture sera comptée au prix taxé ;

5° Frais de conditionnement d'air ;

6° Frais d'abonnement des postes supplémentaires et taxes des communications téléphoniques.

Dans le cas où le chauffage, la distribution d'eau chaude, l'usage de l'ascenseur et du monte-charge ne pourraient continuer d'être assurés, les loyers subiront une diminution sans que le propriétaire puisse être tenu de les fournir.

Le propriétaire devra adresser à chaque locataire ou occupant, quinze jours avant d'en demander le remboursement, le compte détaillé des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles, ainsi que la répartition faite entre tous les locataires et occupants, à la disposition desquels seront tenues les pièces justificatives dans la quinzaine qui suit l'envoi du compte.

.....

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

CHAPITRE III

RÉGIME JURIDIQUE DES LOGEMENTS LOCATIFS CONVENTIONNÉS.

Art. L. 353-1.

Les dispositions du présent chapitre règlent, dans la mesure où elles dérogent à la législation en vigueur, les rapports entre propriétaires et locataires ou occupants des logements qui ont fait l'objet d'une convention en application de l'article L. 351-2.

Art. L. 353-2.

Les conventions mentionnées à l'article L. 351-2 sont conclues entre l'Etat et les bailleurs de logements précisés à cet article.

Elles déterminent, dans le cadre des conventions types mentionnées au même article, les obligations des parties et fixent notamment :

- les travaux d'amélioration qui incombent aux bailleurs ;
- les caractéristiques techniques des logements après construction ou amélioration ;
- les conditions et les modalités, le cas échéant, du relogement provisoire pendant la durée des travaux ;
- les conditions d'occupation et de peuplement desdits logements ;
- le nombre de logements réservés à des familles ou à des occupants sortant d'habitats insalubres ou d'immeubles menaçant ruine ;
- la durée minimale des baux et les modalités selon lesquelles ils pourront être résiliés ou reconduits à la volonté du locataire pendant la durée de la convention ;
- le montant maximum des loyers, des cautionnements et avances et les modalités de leur évolution ainsi que les charges dont le remboursement incombe aux locataires ;
- les obligations des bailleurs à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement ainsi que le montant de leur contribution au fonds national de l'habitation ;
- les conditions de leur révision ainsi que leur durée qui ne peut être inférieure à neuf ans ;
- les sanctions encourues pour le non-respect des engagements conventionnels, y compris la résiliation de la convention aux torts du bailleur après mise en demeure.

Art. L. 353-3.

L'entrée en vigueur des conventions est subordonnée à leur publication au fichier immobilier ou à leur inscription au livre foncier.

Art. L. 353-4.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de biens faisant l'objet de conventions mentionnées à l'article L. 351-2, lesdites conventions s'imposent de plein droit au nouveau propriétaire.

Art. L. 353-5.

Les logements faisant l'objet d'une convention conclue par application des dispositions de l'article L. 351-2 doivent, jusqu'à la date prévue pour son expiration, être loués dans des conditions conformes à celles fixées par cette convention.

Toutefois, les logements vacants peuvent être occupés, à titre de résidence principale, par le propriétaire, son conjoint, ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint, dans des conditions fixées par la convention.

Art. L. 353-6.

En cas de résiliation aux torts du bailleur de la convention mentionnée à l'article L. 351-2, sous réserve du respect des obligations prévues aux articles 1728 et suivants du Code civil, les locataires et les occupants des logements n'ayant pas fait l'objet d'une décision judiciaire devenue définitive prononçant leur expulsion bénéficient de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité jusqu'à la date initialement prévue pour le terme de la convention, soit d'une prorogation de leur bail, soit du maintien dans les lieux aux clauses et conditions de leur contrat primitif ou, en cas d'échange, de celui de leur coéchangiste.

A compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, l'aide personnalisée au logement n'est plus applicable aux logements concernés et le loyer exigible, qui ne peut être supérieur au loyer déterminé par la convention, est diminué du montant de l'aide qui aurait été due au titre de l'occupation de ces logements.

Toutefois, cette disposition ne fait pas obstacle à la signature d'une nouvelle convention.

Art. L. 353-7.

Lorsqu'à la date d'entrée en vigueur de la convention le logement concerné est l'objet d'un bail en cours de validité ou est occupé par un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 modifiée, le propriétaire doit proposer au locataire ou à l'occupant un bail conforme aux stipulations de la convention et entrant en vigueur après l'exécution des travaux prévus par celle-ci. Au projet de bail doit être annexée une copie de la convention et du barème de l'aide personnalisée dans des conditions définies par décret.

Le locataire dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail. S'il refuse, et sous réserve des dispositions de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967, il n'est rien changé aux stipulations du bail en cours. Dans ce cas, le locataire n'a pas droit à l'aide personnalisée au logement et le propriétaire peut demander une révision de ses engagements conventionnels ou le report de leurs effets jusqu'à l'expiration du bail.

L'occupant mentionné au premier alinéa dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail proposé. A l'expiration de ce délai ou à la date de signature du bail, les dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948 précitée cessent de s'appliquer à ce logement, sous réserve de ce qui est dit à l'article L. 353-9.

Le locataire ou l'occupant de bonne foi mentionné aux deuxième et troisième alinéas du présent article ayant accepté dans le délai de six mois un nouveau bail continu à occuper les lieux jusqu'à l'entrée en vigueur de celui-ci aux conditions conventionnelles ou légales applicables à la date de son acceptation.

Art. L. 353-8

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 353-7 et sous réserve du respect des dispositions de l'article 2 ~~modifié de~~ la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 sur l'amélioration de l'habitat ou de l'article 14 modifié de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée, les dispositions de la convention s'appliquent de plein droit, à compter de la date d'achèvement des travaux, à tous les locataires et occupants d'un immeuble financé dans les conditions prévues au présent livre et au livre IV du présent code si les travaux d'amélioration incombant au bailleur, conformément aux dispositions de l'article L. 351-2, sont justifiés par des considérations de salubrité, de sécurité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité.

Art. L. 353-9.

Le locataire ou l'occupant de bonne foi qui bénéficiait, lors de la signature de la convention, des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée peut, à l'expiration de la convention ou, en cas de résiliation, à la date prévue pour son expiration, bénéficier à nouveau des dispositions des chapitres I^{er}, II, IV, V et VI de ladite loi à condition :

— qu'il soit âgé d'au moins soixante-cinq ans ou d'au moins soixante ans en cas d'incapacité au travail ou lorsqu'à cet âge il bénéficie d'une retraite et que ses ressources annuelles n'excèdent pas le montant prévu à l'article 22 *bis* de ladite loi ;

— qu'à la date d'expiration ou de résiliation de la convention les dispositions de ladite loi soient encore applicables au logement et au locataire ou occupant.

Dans ce cas, le locataire ou l'occupant garde vocation au bénéfice de l'aide personnalisée au logement.

Le loyer exigible est égal à celui qui est fixé par la convention.

Il est ultérieurement révisé chaque année dans les conditions fixées à cette fin par cette dernière.

Art. L. 353-10.

Toute personne qui, à l'aide soit d'une dissimulation, soit de tout autre moyen frauduleux, impose ou tente d'imposer au locataire ou à l'occupant d'un logement ayant fait l'objet d'une convention un loyer dépassant le prix fixé par cette convention est punie d'une amende de 2.000 F à 30.000 F pouvant être portée au double en cas de récidive. Le tribunal ordonne en outre le reversement des sommes indûment versées.

Art. L. 353-11.

Le contrôle de l'application des conventions prévues au présent chapitre est assuré par l'administration. Les organismes mentionnés à l'article L. 351-8 sont tenus de lui fournir toutes les informations nécessaires à l'exercice de ce contrôle.

Art. L. 353-12.

Les contestations portant sur l'application des conventions définies au présent chapitre sont de la compétence des tribunaux de l'ordre judiciaire.

Toutefois, ces conventions sont, en ce qui concerne les conditions de résiliation, considérées comme des contrats de droit public. Elles peuvent être résiliées unilatéralement par l'Etat.

Art. L. 353-13.

Les conditions d'application au cas des logements-foyers des dispositions du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

.....

Art. L. 411-2.

Les organismes d'habitations à loyer modéré comprennent :

- les offices publics d'aménagement et de construction ;
- les offices publics d'habitations à loyer modéré ;
- les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ;
- les sociétés anonymes de crédit immobilier ;
- les fondations d'habitations à loyer modéré.