

N° 111

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1981-1982

Annexe au procès-verbal de la séance du 10 décembre 1981.

RAPPORT

FAIT

*au nom de la Commission des Lois Constitutionnelles, de Legislation
du Suffrage Universel du Règlement et d'Administration générale* (1) *sur le projet de loi, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE
après déclaration d'urgence, relatif à la modération des loyers.*

Par M. Paul PILLET,

Sénateur.

(1) *Cette Commission est composée de* : MM. Léon Jozeau-Marigné, *président* ; Jean Geoffroy, Pierre Carous, Louis Virapoulle, Charles de Cuttoli, *vice-présidents* ; Charles Lederman, Roland du Luart, Pierre Salvi, *secrétaires* ; Alphonse Arzel, Germain Authié, Marc Bécarn, Roger Boileau, Philippe de Bourgoing, Raymond Bouvier, Lionel Cherrier, Felix Ciccolini, François Collet, Etienne Dailly, Michel Darras, Michel Dreyfus-Schmidt, Jacques Eberhard, Edgar Faure, François Giacobbi, Michel Giraud, Jean-Marie Girault, Paul Girod, Mme Cécile Goldet, MM. Daniel Hoeffel, Jacques Larché, Jean Ooghe, Guy Petit, Hubert Peyou, Paul Pillet, Roger Romani, Marcel Rudloff, Pierre Schièle, Franck Serusclat, Edgar Tailhades, Raymond Tarcy, Jacques Thyraud.

Voir les numéros :
Assemblée Nationale (7^e législ.) : 546, 558 et in-8° 66.
Sénat : 83 (1981-1982).

Baux. — *Baux commerciaux - Baux d'habitation - Loyers.*

SOMMAIRE

	Pages
INTRODUCTION	3
I . — <i>Le champ d'application du projet</i>	7
A. — Les catégories exclues	7
B. — Les conditions d'application du projet	11
1° La nature des locaux concernés	11
2° La nature des majorations visées	11
3° La date de fixation ou de révision du prix du loyer	12
II . — <i>Le contenu du dispositif</i>	13
A. — Les dispositions applicables au « secteur libre »	13
B. — Le loyer des logements HLM	13
C. — Les loyers - foyers	14
D. — Les loyers réglementés dans le cadre des contrats de prêts conclus avec le Crédit Foncier de France	14
III . — <i>Le contrôle de l'application de la loi</i>	16
• Interdiction de rattrapage	16
• Sanctions pénales	16
IV . — <i>Les dispositions connexes introduites à l'Assemblée Nationale</i>	17
A. — Les coefficients applicables aux baux à renouveler en 1982	17
B. — Les charges locatives récupérables dans les logements HLM	17
TABLEAU COMPARATIF	19
AMENDEMENTS PROPOSÉS PAR LA COMMISSION	31

INTRODUCTION

Le projet de loi qui nous est transmis après déclaration d'urgence par l'Assemblée Nationale ne présente aucun caractère exceptionnel ; il est à la fois limité et provisoire dans ses effets ; au demeurant, il s'inscrit dans une démarche qui n'est pas nouvelle en visant à contenir les hausses excessives de loyers dans le secteur libre et dans les logements du parc des habitations à loyers modérés.

En ce qui concerne plus particulièrement le secteur libre, il n'est pas douteux qu'un certain nombre d'abus ont été constatés dans la période récente.

L'article 57 de la **loi de finances pour 1974** avait déjà suspendu pour le secteur libre ainsi que pour les HLM toute révision des loyers du 1^{er} janvier au 30 juin 1974. Ce premier blocage a été suivi d'une recommandation du Gouvernement aux bailleurs pour qu'ils contiennent la hausse des loyers dans la limite de 6,5 % pendant le second semestre 1974 et de 7,5 % pour la période du 1^{er} juillet 1975 au 31 juin 1976.

Le Gouvernement ne s'est pas satisfait de mesures incitatives qui n'ont pas produit les effets attendus et il a décidé de recourir à nouveau par voie législative au blocage pur et simple des loyers durant le dernier trimestre 1976. **La loi n° 76-978 du 29 octobre 1976**, adoptée à cet effet, a également prévu que les loyers ne pourraient augmenter de plus de 6,5 % pendant l'année 1977. Il faut noter que la loi a appliqué, malgré l'opposition du Sénat, des sanctions pénales aux infractions à ses dispositions, faisant ainsi rentrer les loyers dans le domaine de la justice pénale.

En 1977, le Gouvernement a réaffirmé sa volonté d'obtenir une progression des loyers inférieure à celle du coût de la vie. **La loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977** relative à diverses dispositions en matière de prix a édicté un plafonnement de l'évolution des loyers à 6,5 % l'an pour les révisions intervenant au premier semestre 1978 et à 85 % de la hausse de l'indice du coût de la construction pour les révisions ayant lieu au second semestre.

Ces dernières mesures devaient revêtir un caractère temporaire et l'application des clauses d'indexation, certes limitées dans leur incidence normale, préfigurerait un dégel des loyers non réglementés.

Le Gouvernement a néanmoins souhaité instaurer une seconde phase dans la sortie du régime de plafonnement.

La loi n° 79-17 du 3 janvier 1979 a constitué une mise en liberté surveillée des loyers précédemment encadrés. Le principe du retour à la révision contractuelle à compter du 1^{er} janvier 1979 était tempéré par une interdiction à caractère définitif des mesures de rattrapage, obtenue par la neutralisation de la période théorique d'encadrement des loyers du 1^{er} octobre 1976 au 31 décembre 1978.

Dans le même temps, il a été institué, durant un semestre, un plafonnement temporaire du prix des nouvelles locations au niveau de la variation de l'indice du coût de la construction afin d'éviter que les preneurs en place ne soient défavorisés par des congés abusifs ayant uniquement pour objectif d'établir un loyer d'un montant plus élevé.

Il convient d'ajouter que ces divers textes ont été agrémentés de dispositions variées plus ou moins liées aux dispositifs proposés et notamment : le niveau du coefficient applicable au renouvellement des baux commerciaux (1976, 1977, 1979) la faculté pour le locataire d'exiger une quittance (1977), l'institution d'un droit de révision en matière de bail à construction (1977), la suppression du privilège « garantie de loyers » des sociétés immobilières conventionnées (1979), l'assouplissement de la procédure de conventionnement applicable aux logements HLM, etc.

La disposition essentielle du projet qui nous est proposée est la limitation de l'évolution des loyers durant la période du 7 octobre 1981 au 6 avril 1982 ; cette limitation intéresse les loyers des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation ou professionnel lorsque la révision contractuelle du loyer, le renouvellement du bail ou une nouvelle location interviennent entre ces deux dates.

Ne sont toutefois pas concernés par ce dispositif :

— les loyers toujours soumis aux dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948.

— la fixation du loyer initial des nouvelles locations précédemment soumises aux dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 et actuellement régies par les articles 3 bis (1° et 2°), ou 3 ter ou 3 quater ou 3 quinquies ou encore 3 sexies de ladite loi.

— la fixation du nouveau loyer des logements conventionnés, qu'il s'agisse de conventions conclues en application des 3° et 4° de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation ou conclues en application de l'article L. 353-16 du même Code.

— la fixation du loyer des locaux meublés dont le bailleur exerce la profession de loueur en meublé étant donné que cette profession fait déjà l'objet d'une réglementation particulière.

Le projet vise donc, d'une manière générale, les loyers bénéficiant de la liberté contractuelle ainsi que les loyers des logements du parc H.L.M. ; ces deux catégories faisant chacune l'objet d'un encadrement spécifique, qui revient pour l'essentiel à plafonner entre + 5 et + 7 % la variation des loyers durant la période en cause.

L'Assemblée Nationale a ajouté au texte initial des dispositions relatives :

— au renouvellement du bail d'un local ou d'un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal,

— au régime des charges récupérables par les organismes d'H.L.M.,

— aux loyers des logements soumis à la réglementation du Crédit Foncier de France,

— aux redevances acquittées par les personnes résidant dans un logement foyer.

I. — LE CHAMP D'APPLICATION DU PROJET

Si le projet de loi vise en fait les locaux du « secteur libre » et ceux des organismes HLM, selon des modalités d'ailleurs différenciées, aussi bien entre ces deux catégories qu'à l'intérieur du parc HLM, une délimitation de ce qu'il est convenu d'appeler généralement le « secteur libre » n'y figure pas expressément.

En outre, un traitement particulier a été réservé par l'Assemblée Nationale aux logements-foyers et aux logements réglementés dans le cadre des prêts du Crédit Foncier de France.

Aussi, doit-on faire appel à une définition négative du champ d'application du projet en explicitant toutes les catégories qui en sont exclues.

A. — Les catégories exclues

A l'exception d'un certain nombre de logements du secteur H.L.M., les exclusions sont énoncées à l'article premier.

1. — *Les loyers ou indemnités d'occupation soumis au chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948*

Cette catégorie de loyer intéresse les logements dont la principale caractéristique est d'être situés dans des immeubles construits avant la promulgation de la loi de 1948.

En réalité, le champ d'application des baux à loyer réglementés par la loi de 1948 ne se définit pas seulement par la date de construction du

local, d'autres critères venant s'ajouter ou se combiner aux précédents :

- le cadre géographique,
- la destination des lieux,
- la date d'entrée du locataire.

Il n'est pas dans notre propos d'en dresser un état exhaustif ; qu'il nous suffise de rappeler que ces logements représenteraient environ 10 à 15 % du parc locatif.

2° — *Les loyers initiaux des nouvelles locations consenties en application des articles 3 bis (1° et 2°), 3 quater, 3 quinquies et 3 sexies (dans ce dernier cas si la nouvelle location fait suite à un contrat conclu en application de l'article 3 ter)*

Les catégories visées par ces articles recouvrent en réalité les principales voies de sortie du régime de la loi de 1948.

Le retour au droit commun y est en effet généralement subordonné au strict respect de règles concernant aussi bien la forme du contrat que l'état d'entretien et d'équipement des locaux. Le décret n° 78-924 du 22 août 1978 modifié et complété par le décret n° 80-18 du 18 janvier 1980 a unifié les prescriptions réglementaires antérieures. Ces dernières imposent notamment un bail d'une durée de 6 ans et un certain nombre de conditions de conformité :

— L'article 3 bis, alinéa 2 (1° et 2°) prévoit la cessation d'application de la loi de 1948 par voie réglementaire compte tenu de la situation géographique des logements ainsi que de la date d'entrée dans les lieux.

— L'article 3 quater traite le cas des locaux utilisés en tout ou partie à usage professionnel ou mixte.

— L'article 3 quinquies règle la situation des locaux vacants échappant à la loi de 1948 à la suite de travaux d'équipement.

— L'article 3 sexies concerne les locations consenties à l'expiration d'un bail de 6 ans. Il pose le principe du retour au droit commun des locaux soumis à un régime de « semi-liberté », dès lors qu'ils répondent aux conditions réglementaires prévues actuellement par les décrets précités des 22 août 1978 et 18 janvier 1980.

Il faut remarquer qu'il est naturel d'exclure également des dispositions du présent projet les loyers initiaux des nouvelles locations passées en

vertu de l'article 3 sexies et faisant suite à un contrat se référant à l'article 3 ter, puisque le logement doit alors avoir fait l'objet des travaux nécessaires, à la suite desquels le bailleur est fondé à attendre un loyer assurant l'amortissement de ces travaux.

Il paraît à cet égard souhaitable de modifier la formulation retenue par l'article 1, 3°, du projet dans la mesure où celle-ci laisse à penser qu'un bail conclu en application de l'article 3 ter doit obligatoirement répondre aux conditions prescrites par voie réglementaire.

Tel n'étant pas le cas, votre Commission des Lois vous propose d'adopter un amendement apportant une précision s'inspirant de cette remarque.

3° — *Le nouveau loyer des logements conventionnés, que le conventionnement ait été conclu avec des particuliers, des organismes d'HLM ou des collectivités locales propriétaires de logements gérés par des organismes d'HLM (article premier, 4° et 5° du projet)*

La dérogation résulte là-encore du souci de ne pas pénaliser les bailleurs ayant procédé à des améliorations notables de leurs locaux.

4° — *Les loyers des locaux meublés dont le bailleur exerce la profession de loueur en meublés (article premier, 6°)*

Ces locaux font l'objet, conformément à la loi n° 49-458 du 2 avril 1949, d'une taxation spécifique en vertu de l'ordonnance n° 45-1483 du 30 juin 1945.

Un amendement introduit par l'Assemblée Nationale fait désormais une référence explicite à ces deux textes.

5° — *Les logements HLM exclus du dispositif du texte propre au parc HLM (article 2, alinéas 4 et 5)*

Ces logements doivent remplir la condition suivante :

L'alinéa 4 de l'article 2 écarte les logements HLM dont les loyers sont inférieurs à la moyenne des montants minimum et maximum fixés en application de l'article L 442-1 du Code de la construction et

de l'habitation, et en faveur desquels des travaux d'amélioration ou d'économie d'énergie ont été réalisés depuis moins d'un an, ou sont envisagés pour 1982 ; l'Assemblée Nationale a précisé qu'ils doivent alors faire l'objet d'une inscription de crédits au budget de l'organisme pour 1982.

Avant d'examiner la portée de cette disposition, il paraît utile de rappeler les règles essentielles de fixation du montant des loyers HLM.

Le décret n° 65-482 du 25 juin 1965 a institué un régime unique de loyers pour l'ensemble du patrimoine HLM et supprimé le calcul du prix du loyer selon la date de construction, calcul qui se fondait pour les « logements anciens » sur des éléments (surface corrigée de la valeur locative...) proches de ceux prévus par la loi de 1948.

Le régime actuel prévoit l'établissement d'un prix minimal et d'un prix maximal au mètre carré de surface corrigée pour chacune des catégories de logements HLM existantes, par référence à leur prix de revient théorique.

La fixation du prix de base au mètre carré, ainsi que les montants minimum et maximum prévus à l'article L. 442-1 du Code de la construction et de l'habitation, font l'objet d'un arrêté du Ministre chargé de la construction et de l'habitation pris après avis du Conseil supérieur des organismes d'HLM.

L'autorité administrative détermine les montants minimum et maximum en tenant compte notamment du prix de revient de la construction à la charge de l'organisme et des frais de gestion, de contrôle et d'entretien. Enfin, dans le cas d'organismes dont la situation financière fait craindre qu'ils ne puissent faire face à leurs obligations, l'autorité administrative peut, après l'en avoir saisi, imposer à cet organisme un loyer susceptible de rétablir l'équilibre de l'exploitation sans que l'augmentation correspondante ne dépasse 10 % par rapport au semestre précédent.

L'Assemblée Nationale a introduit sur amendement du Gouvernement un cinquième alinéa à l'article 2, qui élargit le bénéfice de la dérogation aux logements H.L.M., dont le loyer est seulement inférieur au minimum précité, sans que soit requise l'exécution de travaux d'amélioration ou d'économie d'énergie.

B. — Les conditions d'application du projet

1. — *La nature des locaux concernés*

S'agissant de la destination des locaux, le projet s'applique aux loyers et indemnités d'occupation des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel ou d'habitation (article premier). Ne sont donc pas visés les locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Par ailleurs, sont également soumis aux dispositions du projet les garages, places de stationnement, jardins et locaux qui sont loués accessoirement au local principal par le même bailleur, qu'ils aient fait ou non l'objet d'un contrat séparé (article premier, alinéa 2).

L'Assemblée Nationale a souhaité soumettre aux dispositions du projet les redevances des résidents des logements-foyers dont la gestion, très différente de celle du patrimoine ordinaire locatif HLM, fait l'objet de règles spécifiques, parmi lesquels on citera la fixation du prix de journée par le Préfet dans les foyers recevant des bénéficiaires de l'aide sociale, et la subordination de l'accès à des conditions de ressources.

2. — *La nature des majorations visées*

Les majorations visées, définies à l'article premier, englobent tant les révisions des loyers des contrats en cours, que les nouvelles locations — qu'il y ait ou non changement de locataire — ou que les reconductions tacites ou expresse du contrat de location.

Ainsi, les locataires titulaires de contrat de durée courte ne devraient pas courir le risque d'un congé émanant du bailleur aux seules fins d'augmenter déraisonnablement le loyer.

Précisons que le Gouvernement a fait opportunément voter un amendement au texte afin de soustraire du champ d'application de la « modération » les loyers de locaux vacants dont la dernière convention de location a pris fin depuis plus d'un an à la date de la nouvelle location (article 3 in fine).

3. — *La date de fixation ou de révision du prix du loyer*

L'article premier plafonne la fixation ou la révision du prix du loyer pendant la période du 7 octobre 1981 au 6 avril 1982.

Notons tout d'abord que la fixation du point de départ au 6 octobre confère un caractère rétroactif au dispositif. Cette rétroactivité est néanmoins justifiée en raison des comportements abusifs qui n'auraient pas manqué de se faire jour ici ou là.

Mais il convient surtout de souligner que le choix d'une date en cours de mois apparaît plutôt inopportun. Il serait préférable de se rapprocher davantage des termes de l'année civile.

Quant au terme de la période, il ne saurait être fixé en fonction de l'adoption éventuelle d'un projet de loi dont il y a tout lieu de penser qu'il ne sera, selon toute vraisemblance, promulgué que plusieurs semaines après ce terme.

Compte tenu de ces observations, il serait souhaitable de prévoir une période d'application qui irait du 1^{er} octobre 1981 au 30 juin 1982.

Un certain nombre d'amendements vous sont proposés à cet effet.

II. — LE CONTENU DU DISPOSITIF

A. — Les dispositions applicables au « secteur libre »

Le régime déterminé par l'article 3 s'applique à la fixation et à la révision des loyers du « secteur libre », ou à tout le moins des catégories de locaux non exclus à l'article 2.

Si le principe de la libre révision du loyer aux dates et conditions prévues par le contrat est admis, le projet prévoit que l'augmentation ainsi obtenue ne saurait excéder 80 % de la variation de l'indice des prix de la construction publié par l'INSEE ; cette limitation s'applique aussi au nouveau loyer intervenant à l'occasion d'un nouveau contrat ou de sa reconduction.

Il est à noter que la référence à l'indice de l'INSEE s'impose même aux contrats mentionnant un autre indice. La règle de variation s'applique également aux contrats ne stipulant pas de date de référence ; dans ce dernier cas, la variation de l'indice à retenir est celle du dernier indice connu à la date de l'augmentation.

A cet égard, il serait plutôt souhaitable de faire référence au dernier indice publié par l'I.N.S.E.E. ; il vous est proposé un amendement en ce sens.

Précisons que la hausse de l'indice du coût de la construction entre le deuxième trimestre 1980 et le deuxième trimestre 1981 s'établit à 8,4 %, ce qui ramène à environ 6,7 % les augmentations autorisées.

B. — Le loyer des logements HLM

Il est opéré une distinction entre les loyers des logements HLM selon l'importance de l'augmentation pratiquée entre le 31 décembre 1980 et le 6 octobre 1981.

En cas d'augmentation durant cette période, inférieure ou égale à 13,6 %, les loyers peuvent être révisés dans la limite de 7 %. Dans l'hypothèse contraire, la révision est limitée à hauteur de 5 %.

Néanmoins, le texte fait planer une certaine équivoque sur la nature exacte de la hausse intervenus depuis le 31 décembre 1980. Il dispose en effet : « lorsque les loyers pratiqués au 6 octobre 1981 ont connu depuis le 31 décembre 1980 une hausse inférieure ou égale à 13,6 % ». S'agit-il véritablement d'une hausse annuelle en cas de révision unique (ou d'une hausse en rythme annuel en cas de révision semestrielle), ou bien au contraire s'agit-il d'une hausse de 13,6 % sur 9 mois, quelles qu'en soient les conséquences sur le « rythme annuel » effectif de révision des loyers.

La référence implicite à la hausse générale des prix ne peut qu'inciter à pencher pour la première solution. Dans ces conditions, il est nécessaire de le dire explicitement en ajoutant les mots « en rythme annuel ». Votre Commission a adopté un amendement à cet effet.

Ces augmentations s'appliquent non seulement aux loyers des logements régis par l'article L. 442-1 du Code de la construction et de l'habitation, mais encore aux logements conventionnés appartenant aux organismes HLM en vertu de l'article L. 353-14 (et eux-mêmes mentionnés à l'article L. 411-2) ou à des sociétés d'économie mixte en vertu de l'article L. 353-18.

C. — Les logements-foyers

L'Assemblée Nationale a ajouté une disposition particulière à la révision des redevances acquittées par toute personne physique résidant dans un logement foyer, laquelle n'est possible que dans la limite de 10 % (article 3 bis nouveau).

D. — Les loyers réglementés dans le cadre des contrats de prêts du Crédit Foncier de France

L'article 2 bis nouveau, introduit par l'Assemblée Nationale, permet aux loyers des logements, soumis à la réglementation du Crédit Foncier de France, qui sont inférieurs de 30 % aux loyers-plafonds,

d'être révisés aux dates et conditions prévues par le contrat de location dans la limite de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

Nous ne pouvons que reprendre à ce propos l'amendement que le Sénat avait adopté lors de la discussion de la loi n° 79-17 du 3 janvier 1979 et qui tendait à compléter la mention des prêts du Crédit Foncier de France par celle des prêts accordés par la Caisse Centrale de Coopération Economique qui joue le rôle du Crédit Foncier dans les Départements d'Outre-Mer.

III. — LE CONTROLE DE L'APPLICATION DE LA LOI

- Il s'agit d'abord d'une interdiction de rattrapage à l'issue de la période couverte par la modération des loyers (article 4).

Une pareille disposition avait déjà été retenue dans les précédents textes d'encadrement ou de sortie progressive d'encadrement. Elle édicte l'interdiction faite au bailleur de compenser une insuffisance éventuelle du loyer consécutive au plafonnement, tant en matière de révision du loyer que de fixation d'un nouveau loyer.

- L'article 5 du projet prévoit les procédures et les sanctions consécutives aux infractions aux dispositions des articles premier à 4 bis de la loi. Reprenant en cela les dispositions des derniers textes réglementant l'évolution des loyers, il soumet ces infractions au régime de l'ordonnance n° 45-1484 du 30 juin 1945 relative à la constatation, la poursuite et la répression des infractions à la législation.

Il faut rappeler que le Sénat, lors de la discussion de la loi n° 77-1457 du 30 décembre 1977, relative à certaines dispositions en matière de prix, puis votre Commission, lors de la discussion de la loi n° 79-17 du 3 janvier 1979 portant diverses dispositions relatives aux loyers s'étaient opposés à la correctionnalisation des infractions en la matière. Il est en effet permis de s'interroger, quant au fond, sur l'opportunité d'un transfert de compétence du juge civil au juge pénal qui complique les rapports entre les parties et multiplie les incriminations et, quant à la forme, sur l'imprécision des incriminations introduites par cette disposition.

Le caractère aléatoire de cette sanction pénale est tel qu'en l'absence de l'indication de la personne susceptible d'être poursuivie, le locataire de bonne foi pourrait être à la limite mis en cause.

C'est pourquoi votre Commission vous propose l'abrogation pure et simple de l'article 5 du projet de loi.

IV. — LES DISPOSITIONS CONNEXES INTRODUITES A L'ASSEMBLEE NATIONALE

A. — Les coefficients applicables aux baux commerciaux à renouveler en 1982 (article 4 bis nouveau)

Chaque année, depuis 1975, le Parlement est intervenu pour corriger le fonctionnement normal du coefficient de plafonnement introduit par le décret du 3 juillet 1972 et insérant un article 23-6 dans le décret du 30 septembre 1953.

Les raisons de cette correction sont bien connues : au premier rang d'entre elles, on notera la complexité de l'indice « composite » introduit en 1972, dont le résultat virtuel aboutissait à des évolutions déraisonnables, eu égard aux variations brutales des phénomènes pris en compte (production industrielle, prix de détail, coût de construction) ; on ajoutera que la fixation d'un coefficient unique destiné à être représentatif quels que soient la localisation, le secteur commercial et les rapports effectifs entre bailleurs et preneurs, relève plutôt de la gageure.

En dépit de son caractère purement correctif, et donc, en théorie, plus satisfaisant, le coefficient plafond n'échappe pas non plus, dans son objet, à un certain arbitraire.

Sous réserve de ces observations, votre Commission vous propose de confirmer le niveau de 2,55 déterminé par l'Assemblée Nationale, aucune information en sa possession ne la conduisant à opter pour une autre valeur du coefficient.

B. — Les charges locatives récupérables dans les logements HLM

Les articles 6 et 7 nouveaux du texte adopté par l'Assemblée Nationale, à la suite d'un amendement du Gouvernement, tendent à ne plus appliquer aux logements du secteur HLM le régime défini à l'arti-

cle 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948. Ce régime est prévu à l'article L 442-3 du Code la construction et de l'habitation qui dispose que : « Le remboursement des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles s'opère, dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, conformément aux dispositions de l'article 38 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée ».

L'Assemblée Nationale a souhaité substituer à ce dispositif un régime nouveau.

Les principes posés par le nouvel article L 442-3 introduit par l'Assemblée Nationale reprennent pour l'essentiel les dispositions du protocole signé en septembre 1974 entre les représentants des propriétaires et gestionnaires et les représentants des locataires et usagers, sous l'égide de la « Commission permanente pour l'étude des charges locatives », dite aussi Commission Delmon.

Toutefois, il ressort de l'exposé des motifs de l'amendement déposé en séance à l'Assemblée Nationale par le Gouvernement que les sommes qui étaient versées aux gardiens en contrepartie de l'entretien des parties communes ne seraient plus, comme c'était le cas depuis quelque temps, répercutées sur les locataires.

On peut alors s'interroger sur l'avenir de la prise en charge de ces prestations et sur la légitimité des discriminations qui interviendraient alors entre les locataires du secteur HLM et ceux du secteur réglementé par la loi de 1948.

Au demeurant, on peut se demander si la disposition prévue par l'amendement du Gouvernement ne ressortissait pas entièrement au domaine du règlement.

Ajoutons que le nouvel article L. 442-3 s'applique de la même façon aux logements appartenant aux sociétés d'économie mixte, aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, et aux logements dont le loyer est réglementé dans le cadre des contrats de prêts du Crédit Foncier de France ou de la Caisse Centrale de Coopération économique, qu'ils soient ou non conventionnés.

En conclusion, et sous réserve des amendements qui lui ont paru nécessaires, votre Commission des lois vous propose d'adopter le présent projet de loi.

TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Propositions de la Commission
<p>Loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948.</p>	<p style="text-align: center;">Article premier</p> <p>Nonobstant toute stipulation contraire, à compter du 7 octobre 1981 et jusqu'au 6 avril 1982, les loyers et indemnités d'occupation des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation ne peuvent être révisés ou fixés que dans les conditions déterminées par les dispositions des articles 2 et 3 ci-après. Ces dispositions s'appliquent aux révisions de loyer des contrats de location en cours, aux nouvelles locations, qu'il y ait ou non changement de locataire, ainsi qu'en cas de reconduction tacite ou expresse du contrat de location.</p> <p>Elles concernent également les garages, places de stationnement, jardins et locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur, qu'il fassent ou non l'objet d'un contrat séparé.</p> <p>Elles ne s'appliquent pas :</p> <p style="padding-left: 20px;">1° aux loyers et indemnités d'occupation calculés conformément au chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ;</p> <p style="padding-left: 20px;">2° au loyer initial des nouvelles locations consenties en application des articles 3 bis (1° et 2°), 3 quater et 3 quinquies de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ;</p>	<p style="text-align: center;">Article premier,</p> <p>Nonobstant toute stipulation contraire, à compter du 7 octobre 1981 et jusqu'au 6 avril 1982, les loyers et indemnités d'occupation des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, ainsi que les redevances en logements-foyers, ne peuvent être révisés ou fixés que dans les conditions déterminées par les dispositions des articles 2, 3 et 3 bis ci-après. Ces dispositions...</p> <p>...de location.</p> <p style="padding-left: 20px;">Alinéa sans modification.</p> <p style="padding-left: 20px;">Alinéa sans modification.</p> <p style="padding-left: 20px;">1° Sans modification.</p> <p style="padding-left: 20px;">2° au loyer initial... des articles 3 bis, 1° et 2°, 3 quater... ...du 1^{er} septembre 1948 ;</p>	<p style="text-align: center;">Article premier.</p> <p>Nonobstant toute stipulation contraire, à compter du 1^{er} octobre 1981 et jusqu'au 30 juin 1982, les loyers...</p> <p>...par les dispositions des articles 2, 2 bis, 3 et 3 bis ci-après. Ces dispositions...</p> <p>...de location.</p> <p style="padding-left: 20px;">Alinéa sans modification.</p> <p style="padding-left: 20px;">Alinéa sans modification.</p> <p style="padding-left: 20px;">1° Sans modification.</p> <p style="padding-left: 20px;">2° Sans modification.</p>

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 posté-

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Propositions de la Commission
<p>rieurement au 1^{er} janvier 1959, à l'exception toutefois de ceux visés à l'article 79.</p>			
<p>Des décrets pris sur le rapport du ministre de la Construction pourront :</p>			
<p>1° Apporter des dérogations aux dispositions de l'alinéa qui précède ;</p>			
<p>2° Etendre lesdites dispositions à d'autres communes.</p>			
<p><i>Art. 3 quater.</i> — 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 la Construction et que l'entrée dans les lieux sera postérieure à la date de publication de ce décret.</p>			
<p><i>Art. 3 quinquies.</i> — 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.</p>			
<p>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.</p>			
<p>Des décrets pris sur le rapport du ministre de la construction fixeront les conditions auxquelles devront satisfaire les locaux et les contrats.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Propositions de la Commission
<p>Des décrets pris sur le rapport du ministre de la Construction et du ministre des Finances et des Affaires économiques pourront exclure temporairement certaines communes du champ d'application du présent article après consultation du conseil municipal.</p>	<p>3° 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 lorsque le logement ne répondait pas lors de la conclusion du bail initial aux conditions prévues par le décret pris en application de l'article 3 sexies ;</p>	<p>3° Sans modification.</p>	<p>3° au loyer initial...</p>
<p><i>Art. 3 ter.</i> — 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 premier 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.</p>	<p>3° 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 lorsque le logement ne répondait pas lors de la conclusion du bail initial aux conditions prévues par le décret pris en application de l'article 3 sexies ;</p>	<p>3° Sans modification.</p>	<p>... même loi lorsque le logement n'a pas fait l'objet depuis la conclusion du bail initial d'une mise en conformité aux prescriptions prévues par... ...de l'article 3 sexies ;</p>
<p><i>Art. 3 sexies.</i> — 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.</p>	<p>3° 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 lorsque le logement ne répondait pas lors de la conclusion du bail initial aux conditions prévues par le décret pris en application de l'article 3 sexies ;</p>	<p>3° Sans modification.</p>	<p>... même loi lorsque le logement n'a pas fait l'objet depuis la conclusion du bail initial d'une mise en conformité aux prescriptions prévues par... ...de l'article 3 sexies ;</p>
<p>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.</p>	<p>3° 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 lorsque le logement ne répondait pas lors de la conclusion du bail initial aux conditions prévues par le décret pris en application de l'article 3 sexies ;</p>	<p>3° Sans modification.</p>	<p>... même loi lorsque le logement n'a pas fait l'objet depuis la conclusion du bail initial d'une mise en conformité aux prescriptions prévues par... ...de l'article 3 sexies ;</p>
<p>Code de la construction et de l'habitation</p>	<p>3° 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 lorsque le logement ne répondait pas lors de la conclusion du bail initial aux conditions prévues par le décret pris en application de l'article 3 sexies ;</p>	<p>3° Sans modification.</p>	<p>... même loi lorsque le logement n'a pas fait l'objet depuis la conclusion du bail initial d'une mise en conformité aux prescriptions prévues par... ...de l'article 3 sexies ;</p>
<p><i>Art. L 351-2.</i> — L'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale, quel que soit le lieu de son implantation sur le territoire national. Son domaine d'application comprend :</p>	<p>3° 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 lorsque le logement ne répondait pas lors de la conclusion du bail initial aux conditions prévues par le décret pris en application de l'article 3 sexies ;</p>	<p>3° Sans modification.</p>	<p>... même loi lorsque le logement n'a pas fait l'objet depuis la conclusion du bail initial d'une mise en conformité aux prescriptions prévues par... ...de l'article 3 sexies ;</p>
<p>1° les logements occupés par leurs propriétaires, cons-</p>	<p>3° 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 lorsque le logement ne répondait pas lors de la conclusion du bail initial aux conditions prévues par le décret pris en application de l'article 3 sexies ;</p>	<p>3° Sans modification.</p>	<p>... même loi lorsque le logement n'a pas fait l'objet depuis la conclusion du bail initial d'une mise en conformité aux prescriptions prévues par... ...de l'article 3 sexies ;</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Propositions de la Commission
<p>truits, améliorés, ou acquis et améliorés, à compter du 5 janvier 1977, au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret ;</p>			
<p>2° les logements à usage locatif financés dans les conditions prévues aux titres premier et II, chapitres premier et IV, section I du présent Livre et au Livre IV du présent Code dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;</p>			
<p>3° les logements à usage locatif construits, améliorés, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décret ; l'octroi de ces aides est subordonné à l'engagement pris par les bailleurs de respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;</p>			
<p>4° les logements à usage locatif construits ou améliorés après le 4 janvier 1977 dans des conditions fixées par décret et dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décret et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;</p>	<p>4° au nouveau loyer des logements régis par une convention conclue en application des 3° et 4° de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation ;</p>	<p>4° au nouveau loyer des logements régis par une convention conclue en application des 3° et 4° de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation, <i>ainsi qu'à la part initiale de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives des logements-foyer régis par une convention conclue en application du 5° dudit article ;</i></p>	<p>4° au nouveau loyer des logements régis par une convention conclue en application des 3° et 4° de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Propositions de la Commission
<p>5° les logements-foyers qui peuvent être assimilés, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, aux logements mentionnés au 2° et 3° ci-dessus.</p> <p><i>Art. L. 353-16.</i> — Une copie de convention doit être tenue en permanence à la disposition des locataires des immeubles mentionnés à l'article L. 353-14.</p> <p>A compter de la date d'entrée en vigueur de la convention ou de la date d'achèvement 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.</p> <p>Les modalités d'évolution du loyer sont fixées par la convention et s'appliquent aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux.</p> <p>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.</p>	<p>5° au nouveau loyer notifié en application de l'article L. 353-16 du même code aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux ;</p>	<p>5° Sans modification.</p>	<p>5° Sans modification.</p>
	<p>6° aux loyers des locaux meublés dont le bailleur exerce la profession de loueur en meuble.</p>	<p>6° aux loyers...</p>	<p>6° Sans modification.</p>
		<p>...en meublé et dont le montant fait l'objet d'une taxation en application de l'ordonnance n° 45-1483 du 30 juin 1945, conformément à la loi n° 49-458 du 2 avril 1949.</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Propositions de la Commission
<p><i>Art. L. 353-14.</i> — 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.</p>	<p>Art. 2.</p> <p>Les loyers des logements régis par les articles L. 442-1, L. 353-14 et L. 353-18 du Code de la construction et de l'habitation ne peuvent être majorés que dans les conditions suivantes :</p> <p>— lorsque les loyers pratiqués au 6 octobre 1981 ont connu depuis le 31 décembre 1980 une hausse inférieure ou égale à 13,6 %, ils peuvent être révisés en hausse dans la limite de 7 % ;</p>	<p>Art. 2.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>Sans modification.</p>	<p>7° à la part initiale de la redevance assimilable au loyer des logements-foyers régis par une convention conclue en application du 5° de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation.</p> <p>Art. 2.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>— lorsque les loyers pratiqués au 1^{er} octobre 1981 ont connu en rythme annuel depuis le 31 décembre 1980 une hausse inférieure ou égale à 13,6 %, ils peuvent être révisés en hausse dans la limite de 7 % ;</p>
<p><i>Art. L. 353-18.</i> — Les dispositions des articles L. 353-15 à L. 353-17 pourront être étendues par décret en Conseil d'Etat aux logements appartenant à des sociétés d'économie mixte ou à leurs filiales, lorsque celles-ci en font la demande en vue de leur conventionnement.</p>	<p>— lorsque les loyers pratiqués à la même date ont connu depuis le 31 décembre 1980 une hausse supérieure à 13,6 %, ils peuvent être révisés en hausse dans la limite de 5 %.</p>	<p>Sans modification.</p>	<p>— lorsque les loyers pratiqués à la même date ont connu en rythme annuel depuis le 31 décembre 1980 une hausse supérieure à 13,6 %, ils peuvent être révisés en hausse dans la limite de 5 %.</p>
<p><i>Art. L. 442-1.</i> — L'autorité administrative détermine les prix de base au mètre carré afférents aux différentes catégories de construction réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré.</p>	<p>Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables dans le cas où les loyers pratiqués par l'organisme bailleur sont inférieurs à la moyenne des montants minimum et maximum des loyers fixés en application de l'article L. 442-1 du Code de la construction et de l'habitation et où des travaux d'amélioration ou d'économies d'énergies ont été réalisés depuis moins d'un an ou doivent être entrepris au cours de l'année 1982. Dans ce cas, le taux maximum de l'augmentation du loyer est fixé par</p>	<p>Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux logements dont les loyers sont inférieurs à la moyenne...</p> <p>...du Code de la construction et de l'habitation et en faveur desquels des travaux...</p> <p>...moins d'un an ou font l'objet d'une inscription de crédits au budget de l'organisme pour l'année 1982. Dans ce cas, le taux...</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale**

**Propositions
de la Commission**

charge desdits organismes et des frais de gestion, de contrôle et d'entretien.

Dans le cas où la situation financière d'un organisme d'habitations à loyer modéré fait craindre qu'il ne puisse plus faire face à ses obligations, l'autorité administrative peut imposer à l'organisme préalablement saisi l'application aux logements construits postérieurement au 3 septembre 1947 d'un loyer susceptible de rétablir l'équilibre d'exploitation.

Les augmentations résultant des dispositions du présent article sont applicables de plein droit aux bénéficiaires des baux ou engagements de location. En aucun cas, ces augmentations ne devront entraîner, d'un semestre par rapport au semestre précédent, une hausse supérieure à 10 %.

l'autorité administrative dans la limite prévue au dernier alinéa dudit article L. 442-1.

...article L. 442-1.

Les dispositions des trois premiers alinéas du présent article ne sont pas applicables aux loyers qui sont inférieurs au montant minimum de loyer fixé en application de l'article L. 442-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Alinéa sans modification.

Art. 2 bis (nouveau).

Art. 2 bis

Les loyers des logements soumis à la réglementation du Crédit foncier de France, qui sont inférieurs de 30 % aux loyers-plafonds, peuvent être révisés aux dates et conditions prévues par le contrat de location dans la limite de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.).

Les loyers...
...du
Crédit Foncier de France ou
de la Caisse Centrale de Coopération Economique, qui
sont inférieurs...

...Etudes Economiques (I.N.S.E.E.).

Lors de la notification d'augmentation du loyer, le bailleur devra communiquer au locataire la copie du contrat de prêt conclu avec le Crédit Foncier de France, ainsi que les modalités de calcul et d'actualisation du loyer-plafond et le montant de ce dernier en vigueur à la date de l'augmentation.

Lors de la notification...

...la copie du contrat de prêt conclu avec le Crédit Foncier de France ou la Caisse Centrale de Coopération Economique, ainsi que...

...augmentation.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale

Propositions
de la Commission

Art. 3.

Les loyers des autres logements peuvent être révisés aux dates et conditions prévues par le contrat de location dans la limite d'un pourcentage d'augmentations du loyer ne dépassant pas 80 % de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E., quel que soit l'indice figurant dans le contrat de location. Lorsque ce dernier prévoit une révision du loyer sans mentionner aucune date de référence, la variation annuelle de l'indice est celle du dernier indice connu à la date de l'augmentation.

En cas de nouvelle location ou de reconduction du contrat, le nouveau loyer ne peut être fixé à un montant supérieur au dernier loyer du contrat précédemment en cours, augmenté dans les limites prévues à l'alinéa premier.

Art. 4.

Aucune majoration de loyer ne pourra être pratiquée à l'issue de la période mentionnée à l'article premier en

Art. 3.

Le loyer des logements qui ne sont pas mentionnés à l'article 2 peut être révisé aux dates et conditions prévues par le contrat de location, si ces dates sont comprises entre le 7 octobre 1981 et le 6 avril 1982. Toutefois, l'augmentation qui en résulte ne peut excéder 80 % de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E...

...de référence, la variation de l'indice est celle du dernier indice...

...de l'augmentation.

En cas de...

...du contrat, entre le 7 octobre 1981 et le 6 avril 1982, le nouveau loyer...

...l'alinéa premier. Ces dispositions ne sont pas applicables au loyer des locaux 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 plus d'un an à la date de la nouvelle location.

Art. 3 bis (nouveau)

La redevance acquittée par toute personne physique résidant dans un logement-foyer ne peut être révisée en hausse que dans la limite de 10 %.

Art. 4.

Lorsque l'évolution du loyer d'un local est limitée en application de la présente loi, la révision ou la fixation du

Art. 3.

Le loyer des logements qui ne sont pas mentionnés à l'article 2 peut être révisé aux dates et conditions prévues par le contrat de location, si ces dates sont comprises dans le délai d'application de la présente loi. Toutefois, l'augmentation qui en résulte ne peut excéder 80 % de la variation de l'indice du coût de la construction...

...de référence, la variation de l'indice est celle du dernier indice publié par l'I.N.S.E.E. à la date de l'augmentation.

En cas de...

...du contrat entre le 1^{er} octobre 1981 et le 30 juin 1982, le nouveau loyer...

...l'alinéa premier. Ces dispositions...

...nouvelle location.

Art. 3 bis

Sans modification.

Art. 4.

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Propositions de la Commission
—	compensation des limitations résultant des articles 2 et 3.	loyer intervenant à l'issue de la période mentionnée à l'arti- cle premier ne peut être effec- tuée que sur la base du loyer résultant des dispositions de ladite loi. Ces majorations ne pourront avoir pour objet de compenser les limitations résul- tant des articles 2, 3 et 3 bis.	... les limitations résultant des articles 2, 2 bis,
		Art. 4 bis (nouveau)	Art. 4 bis
		En cas de renouvellement, en 1982, du bail d'un local ou d'un immeuble à usage com- mercial, industriel, ou artisa- nal, ainsi que d'un local men- tionné à l'article 2 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié, le coefficient prévu à l'article 23-6 dudit décret est, par dérogation aux dispositions des alinéas 2 à 5 dudit article fixé à 2,55.	Sans modification.
	Art. 5.	Art. 5.	Art. 5.
	Les infractions aux disposi- tions de la présente loi com- mises après sa publication constituent des pratiques de prix illicites constatées, pour- suivies et réprimées dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 45-1484 du 30 juin 1945 modifiée relative à la constatation, la poursuite et la répression des infrac- tions à la législation économique.	Les infractions aux disposi- tions des articles premier à 4 bis, commises après la publication de la présente loi, constituent des pratiques... ...à la législation économique.	Supprimé.
		Art. 6 (nouveau)	Art. 6.
		1. L'article L. 442-3 du Code de construction et de l'habitation est abrogé et rem- placé par les dispositions sui- vantes :	Sans modification.
<i>Art. L. 442-3.</i> — Le rem- boursement des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles s'opère, dans les immeubles appartenant aux		« Art. L. 442-3. Dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, les charges récupérables, sommes acces-	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Propositions de la Commission
<p>organismes d'habitations à loyer modéré, conformément aux dispositions de l'article 38 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée.</p>		<p>soires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :</p>	
		<p>« — des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;</p>	
		<p>« — des dépenses d'entretien courant et des menues répartitions sur les éléments d'usage commun de la chose louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;</p>	
		<p>« — du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.</p>	
		<p>La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat ».</p>	
<p>Art. L. 353-15. — Par dérogation à l'article L. 442-6, seules les dispositions des chapitres premier, 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 mentionnés à l'article L. 353-14.</p>		<p>II. 1) A l'article L. 353-15 du même code, la mention : « de l'article 38 » est supprimée.</p>	
		<p>2) Il est introduit, au même article L. 353-15, un dernier alinéa ainsi rédigé : « Les charges récupérables sont exigibles dans les conditions prévues à l'article L. 442-3 ».</p>	
		<p>III. Les mesures ci-dessus sont applicables, nonobstant toute disposition et stipulation contraire, à compter de la publication du décret susmentionné.</p>	
		<p>Art. 7 (nouveau)</p>	<p>Art. 7.</p>
		<p>Les dispositions de l'article 6 sont applicables :</p>	<p>Sans modification.</p>
		<p>1° aux logements appartenant aux sociétés d'économie mixte ou à leurs filiales, ainsi qu'aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations ;</p>	
		<p>2° aux logements dont le loyer est réglementé dans le cadre des contrats de prêts conclus entre le Crédit foncier</p>	

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale**

de France ou la Caisse centrale de coopération économique et tout bailleur, personne physique ou morale, que ces logements fassent ou non l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2, 2°, 3° ou 4° du Code de la construction et de l'habitation.

**Propositions
de la Commission**

AMENDEMENTS PRÉSENTÉS PAR LA COMMISSION

Article premier

Amendement : I. — Rédiger comme suit le début du premier alinéa de l'article premier :

« Nonobstant toute stipulation contraire, à compter du 1^{er} octobre 1981 et jusqu'au 30 juin 1982, les loyers...

II. — Rédiger comme suit la fin de la première phrase du premier alinéa de l'article premier :

« ... par les dispositions des articles 2, 2 bis, 3 et 3 bis ci-après.

III. — Rédiger comme suit le 3^o du 3^e alinéa de l'article premier :

« au loyer initial des nouvelles locations consenties en application de l'article 3 sexies de la loi n^o 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 lorsque le logement n'a pas fait l'objet depuis la conclusion du bail initial d'une mise en conformité aux prescriptions prévues par le décret pris en application de l'article 3 sexies. »

IV. — Au 4^o du 3^e alinéa de l'article premier, supprimer les mots :

« ..., ainsi qu'à la part initiale assimilable au loyer et aux charges locatives des logements-foyers régis par une convention conclue en application du 5^o dudit article. »

V. — Au 3^e alinéa de l'article premier, insérer, après le 6^o, un 7^o rédigé comme suit :

« à la part initiale de la redevance assimilable au loyer des logements-foyers régis par une convention conclue en application du 5^o de l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation. »

Art. 2

Amendement : Rédiger comme suit le 1^{er} alinéa de l'article 2 :

« Les loyers des logements régis par les articles L.442-1, L.353-14 et L.353-18 du Code de la construction et de l'habitation ne peuvent être majorés que dans les conditions suivantes :

— lorsque les loyers pratiqués au 1^{er} octobre 1981 ont connu en rythme annuel depuis le 31 décembre 1980 une hausse inférieure ou égale à 13,6 %, ils peuvent être révisés en hausse dans la limite de 7 % ;

— lorsque les loyers pratiqués à la même date ont connu en rythme annuel depuis le 31 décembre 1980 une hausse supérieure à 13,6 %, ils peuvent être révisés en hausse dans la limite de 5 % . »

Art. 2 bis (nouveau)

Amendement : I. — Au début du premier alinéa de l'article 2 bis (nouveau) ajouter après les mots :

« ... du Crédit Foncier de France... »

les mots :

« ... ou de la Caisse Centrale de Coopération Economique... »

II. — Au milieu du 2^e alinéa de l'article 3 bis (nouveau) insérer après...

« ... avec le Crédit Foncier de France... »

les mots :

« ... ou la Caisse Centrale de Coopération Economique... »

Art. 3

Amendement : I. — Au premier alinéa de l'article 3 remplacer les mots :

« ... entre le 7 octobre 1981 et le 6 avril 1982... »

par les mots :

« ... dans le délai d'application de la présente loi... »

II. — A la fin du premier alinéa, remplacer les mots :

« ... celle du dernier indice connu... »

par les mots :

« ... celle du dernier indice publié par l'I.N.S.E.E... »

III. — Au deuxième alinéa de l'article 3 remplacer les mots :

« ... entre le 7 octobre 1981 et le 6 avril 1982... »

par les mots :

« ... entre le 1^{er} octobre 1981 et le 30 juin 1982... »

Art. 4

Amendement : A la fin de l'alinéa de l'article 4, insérer le chiffre « 2 bis » entre les chiffres « 2 » et « 3 » de la phrase :

« ... Ces majorations ne pourront avoir pour objet de compenser les limitations résultant des articles 2, 3 et 3 bis. »

Art. 5

Amendement : Supprimer cet article.