

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1969-1970

Annexe au procès-verbal de la séance du 2 juin 1970.

PROJET DE LOI

tendant à modifier et à compléter la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel,

PRÉSENTÉ

AU NOM DE M. JACQUES CHABAN-DELMAS,
Premier Ministre,

PAR M. RENÉ PLEVEN,
Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,

PAR M. RAYMOND MARCELLIN,
Ministre de l'Intérieur,

PAR M. VALÉRY GISCARD D'ESTAING,
Ministre de l'Economie et des Finances,

PAR M. ALBIN CHALANDON,
Ministre de l'Équipement et du Logement,

PAR M. ROBERT BOULIN,
Ministre de la Santé publique et de la Sécurité sociale,

ET PAR M. ROBERT-ANDRÉ VIVIEN,
Secrétaire d'Etat au Logement.

(Renvoyé à la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le parc immobilier français comporte 6.500.000 logements locatifs dont 1.893.000 logements demeurent soumis à la réglementation de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948. Cette loi avait pour objet, d'une part, la remise en ordre des bases de calcul des loyers rendue nécessaire par les distorsions existant à l'époque entre les loyers de locaux rendant des services comparables et, d'autre part, l'organisation de l'évolution des loyers pour les années ultérieures de telle manière que les prix atteignent dans un délai assez bref un niveau de rentabilité.

Par suite de la pénurie de logements dans la plupart des villes de France cette réglementation instituant une dérogation à la liberté des conventions a dû être conservée dans un grand nombre d'agglomérations en vue de protéger les locataires des effets d'une forte pression de la demande de logements.

Cette protection a résulté de deux sortes de mesures complémentaires : la taxation des loyers et le droit au maintien dans les lieux accordé aux locataires et occupants de bonne foi.

Par des majorations régulières, cependant ralenties par certaines circonstances économiques, le niveau des loyers a été relevé pour mieux correspondre au service rendu.

Dans le même temps partout où le marché du logement paraissait s'équilibrer normalement, le retour à la liberté des conventions a été recherché et le droit au maintien dans les lieux aboli.

Poursuivant cette politique le Gouvernement vient de décider d'autoriser certaines majorations des loyers encore taxés, légèrement supérieures à celles qui ont été appliquées l'année dernière. Il entend par ailleurs aménager le champ d'application

de la loi du 1^{er} septembre 1948 en vue de le limiter chaque fois que la protection édictée par cette loi peut être supprimée. Par contre il tient à apporter à certains locataires ou occupants, particulièrement dignes d'intérêt, une protection supplémentaire rendue nécessaire par le fait que les intéressés ne pourraient supporter l'intégralité des majorations décidées.

Un aménagement du champ d'application de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est proposé afin d'éviter son extension automatique par suite de l'effet des recensements modifiant le chiffre de la population de certaines communes.

Ainsi, des communes de faible importance et en tout état de cause de 4.000 habitants au plus, dans lesquelles la loi du 1^{er} septembre 1948 n'était pas applicable, peuvent entrer dans son champ d'application en raison soit de l'augmentation de la population d'au moins 5 % entre les deux derniers recensements, soit de la distance de moins de 5 kilomètres d'une ville dont la population est devenue supérieure à 10.000 habitants.

Le recensement a également une incidence sur les locations en cours librement débattues, qu'il s'agisse d'une location libre sans condition ou d'une location avec condition et bail de six ans ; en effet, chaque fois que la commune dépasse 4.000 habitants ou que la ville voisine passe de moins de 10.000 habitants à plus de 10.000 habitants, le locataire bénéficie du droit au maintien dans les lieux soit immédiatement, soit à l'expiration du bail.

Il est donc proposé, d'une part à l'article 1^{er}, de supprimer le critère de l'augmentation de 5 % de la population communale et de limiter l'application de la loi aux communes limitrophes de villes de plus de 10.000 habitants, d'autre part à l'article 5, de prévoir qu'à l'expiration du bail, ou au départ du locataire avant l'expiration du bail, le local n'est plus soumis aux dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Les fusions de communes ont également des incidences sur le champ d'application de la loi puisqu'elles aboutissent à faire varier le chiffre de la population des communes concernées, aussi il est proposé à l'article 3 de n'en plus tenir compte pour modifier le régime locatif des locaux de ces communes.

Par ailleurs, les dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948 étant considérées comme dérogatoires à la liberté des conventions, il est apparu nécessaire d'en restreindre progressivement le

champ d'application en limitant le nombre de bénéficiaires de la transmissibilité du droit au maintien dans les lieux et en poursuivant une politique tendant à abroger ces dispositions dans les localités où il n'y a plus pénurie de logements tout en maintenant la protection de la loi à certaines personnes dignes d'intérêt.

La restriction apportée à la transmissibilité au droit au maintien dans les lieux se justifie par le fait que cet avantage ne saurait être réservé qu'aux personnes vivant habituellement avec l'occupant et pour lesquelles il est indispensable de garder le logement pour des raisons humanitaires et sociales. Il est en conséquence proposé à l'article 6 de limiter ce droit au maintien dans les lieux : au conjoint survivant, aux descendants mineurs jusqu'à leur majorité, aux ascendants, descendants et personnes à charge âgées de plus de soixante-cinq ans et qui justifieraient par ailleurs d'au moins trois ans de présence effective dans les lieux avant le décès de l'occupant et au profit de certaines personnes à charge sans condition d'âge, mais justifiant d'une présence continue au foyer pendant au moins cinq ans.

La protection apportée par la loi du 1^{er} septembre 1948 aux locataires ou occupants n'apparaît plus nécessaire lorsque dans une localité le marché du logement locatif a retrouvé un certain équilibre. Dans ce cas le Ministre de l'Équipement et du Logement peut, après enquête, décider que la loi ne s'appliquera plus à cette localité.

Toutefois, il est apparu nécessaire dans cette hypothèse de pouvoir maintenir le bénéfice de la réglementation au profit de certaines catégories de locataires ou occupants en raison de leur âge ou de leurs ressources.

C'est dans le même esprit qu'il est proposé dans le cadre de la politique d'évolution des loyers des mesures tendant à protéger ces catégories de personnes particulièrement dignes d'intérêt.

La décision d'augmenter les loyers prise par le Gouvernement ne saurait en effet placer ces personnes dans des conditions telles qu'elles soient amenées à quitter leur logement sans être assurées d'en retrouver un autre dont le loyer correspond à leurs ressources. De plus pour les personnes âgées tout changement dans le mode de vie constitue le plus souvent une contrainte insupportable.

Il est donc proposé aux articles 7 et 8 en considération des ressources ou de l'âge des bénéficiaires, à la condition que le local ne soit pas insuffisamment occupé ou ne fasse pas l'objet d'une sous-location totale ou partielle, de faire un abattement sur l'augmentation maximale de loyer prévue. Cet abattement ne pouvant dépasser, en tout état de cause, la moitié de cette augmentation.

Enfin mettant à profit une modification de la loi du 1^{er} septembre 1948 il est apparu judicieux d'adapter cette réglementation aux réalités et de préciser la portée de certaines dispositions. C'est ainsi que le maintien de la réglementation des loyers dans les communes sinistrées ne se justifie plus pour cette unique raison alors que les reconstructions sont terminées et il est proposé en conséquence de faire disparaître cette disposition de l'article 1^{er} de la loi.

C'est ainsi également qu'il est proposé d'apporter aux dispositions de l'article 3 de ladite loi une précision évitant que le locataire ou l'occupant maintenu dans les lieux pendant la durée des travaux de modernisation d'un local compris dans des périmètres de restauration ne perde le droit au maintien dans les lieux ; alors que le texte actuel ne reconnaît ce droit qu'au locataire ou occupant qui étant parti pendant les travaux, réintègre le local après achèvement de ces travaux.

PROJET DE LOI

Le Premier Ministre,

Sur le rapport du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, du Ministre de l'Intérieur, du Ministre de l'Economie et des Finances, du Ministre de l'Equipement et du Logement, du Ministre de la Santé publique et de la Sécurité sociale et du Secrétaire d'Etat au Logement,

Vu l'article 39 de la Constitution,

Décète :

Le présent projet de loi, délibéré en Conseil des Ministres après avis du Conseil d'Etat (commission permanente), sera présenté au Sénat par le Ministre de l'Equipement et du Logement, qui est chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

Article premier.

Les cinq premiers alinéas de l'article premier de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« A Paris,

« Dans un rayon de cinquante kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris,

« Dans les communes dont la population municipale totale est supérieure à 4.000 habitants ou qui sont limitrophes de communes dont la population municipale totale est au moins égale à 10.000 habitants, ces populations s'évaluant d'après le recensement général de 1968,

« Dans les communes de 4.000 habitants au plus dont la population municipale totale s'est accrue de plus de 5 % à chacun des recensements généraux de 1954, 1962 et 1968 par rapport au recensement précédent,

« Sous réserve des décrets pris en application du dernier alinéa du présent article, l'occupation des locaux d'habitation ou à usage professionnel sans caractère commercial ou industriel...
(La suite de l'alinéa 5 sans changement.) »

Art. 2.

Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article premier *bis* ainsi rédigé :

« *Article premier bis.* — Les décrets pris en vertu du dernier alinéa de l'article premier ci-dessus qui font cesser l'application de la présente législation peuvent en maintenir le bénéfice au profit de certaines catégories de locataires ou occupants en raison de leur âge ou de leurs ressources, appréciés au jour de la publication du décret. »

Art. 3.

Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article premier *ter* ainsi rédigé :

« *Article premier ter.* — En cas de fusion de communes ou de modifications apportées aux limites d'une commune, les locaux conservent le régime locatif qui leur était applicable antérieurement, sous réserve des décrets prévus au dernier alinéa de l'article premier ci-dessus. »

Art. 4.

Le dernier alinéa de l'article 3 de la loi du 1^{er} septembre 1948 précitée est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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. 5.

Il est inséré dans la loi du 1^{er} septembre 1948 précitée, avant le chapitre premier, un article 3 *sexies* ainsi rédigé :

« Art. 3 *sexies*. — A l'expiration du bail conclu dans les conditions prévues aux articles 3 *bis*, alinéa 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. »

Art. 6.

Le premier alinéa de l'article 5 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le bénéfice du maintien dans les lieux, pour les locaux visés à l'article premier, appartient, en cas d'abandon de domicile ou de décès de l'occupant :

« — au conjoint qui ne pourrait pas se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du Code civil et qui vivait habituellement avec lui,

« — aux descendants mineurs jusqu'à leur majorité, lorsqu'ils vivaient habituellement avec lui,

« — aux ascendants, aux descendants et aux personnes à sa charge, qui sont âgés de plus de soixante-cinq ans et qui vivaient habituellement avec lui depuis plus de trois ans,

« — aux personnes à sa charge qui vivaient habituellement avec lui depuis plus de cinq ans et qui ne sont par ailleurs ni ses ascendants, ni ses descendants. »

Art. 7.

Entre le deuxième et le troisième alinéa de l'article 31 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948, il est inséré les dispositions suivantes :

« L'augmentation maximale de loyer résultant de l'application de la majoration prévue à l'alinéa précédent peut faire l'objet d'un abattement en considération des ressources ou de l'âge des

bénéficiaires, à la condition que le local ne soit pas insuffisamment occupé ou ne fasse pas l'objet d'une sous-location totale ou partielle et sans que l'abattement puisse dépasser la moitié de cette augmentation. »

Art. 8.

L'article 34 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :

« L'augmentation de loyer résultant de l'application de la majoration prévue au deuxième alinéa ci-dessus peut faire l'objet d'un abattement en considération des ressources ou de l'âge des bénéficiaires, à la condition que le local ne soit pas insuffisamment occupé ou ne fasse pas l'objet d'une sous-location totale ou partielle et sans que l'abattement puisse dépasser la moitié de cette augmentation. »

Fait à Paris, le 1^{er} juin 1970.

Signé : JACQUES CHABAN-DELMAS.

Par le Premier Ministre :

Le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,
Signé : René PLEVEN.

Le Ministre de l'Intérieur,
Signé : Raymond MARCELLIN.

Le Ministre de l'Economie et des Finances,
Signé : Valéry GISCARD D'ESTAING.

Le Ministre de l'Équipement et du Logement,
Signé : Albin CHALANDON.

Le Ministre de la Santé publique et de la Sécurité sociale,
Signé : Robert BOULIN.

Le Secrétaire d'Etat au Logement,
Signé : Robert-André VIVIEN.