

N° 182

SÉNAT

PREMIERE SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1982-1983

Enregistrée à la présidence du Sénat le 3 février 1983.
Rattachée pour ordre au procès-verbal de la séance du 21 décembre 1982.

PROPOSITION DE LOI

modifiant la loi n° 82-526 du 22 juin 1982
relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs,

PRÉSENTÉE

Par M. Pierre SALVI,

Sénateur.

(Renvoyée 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,

Dans son exposé des motifs, la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs affirmait la nécessité de créer un droit à l'habitat et précisait qu'il convenait d'élaborer une charte dont l'objet serait d'établir un code de bonne conduite rééquilibrant les rapports individuels et organisant la vie collective.

Ce nouveau cadre, en instituant une clarté des rapports locatifs, devait permettre la stabilité d'occupation des locataires de bonne foi, tout en assurant une fluidité au marché locatif.

Cette déclaration de principe postulait le caractère fondamental du logement, tant pour l'épanouissement de la personne dans sa vie quotidienne que pour l'activité économique et sociale de notre pays.

Force est de constater que, malgré les efforts faits par le Gouvernement pour traduire dans les faits cette orientation prioritaire, notamment à travers les différentes lois de finances : projet de loi de finances pour 1981, lois de finances pour 1982 et 1983, les objectifs fixés par le Président de la République et par le Gouvernement sont loin d'être atteints.

Le contexte général dans le domaine de la construction s'est fortement dégradé et, au dire des professionnels, le seuil d'alerte est atteint. Divers facteurs ont concouru à cette situation : la hausse des matières premières et des charges sociales, l'absence de solvabilité des ménages et une moindre mobilité due à la crise économique, enfin des mesures fiscales inappropriées ont contribué à créer un climat de défiance préjudiciable à l'ensemble du secteur du logement.

La loi du 22 juin 1982, intervenant au mauvais moment dans un secteur particulièrement sensible, n'a que partiellement répondu aux ambitions des pouvoirs publics.

Bien qu'il soit trop tôt pour porter un jugement d'ensemble sur cette loi, il nous semble toutefois indispensable de proposer dès maintenant des améliorations susceptibles de répondre aux préoccupations des bailleurs et des locataires.

Le présent texte ne prétend donc nullement apporter une révision globale de la loi du 22 juin 1982. Il tend à remédier aux effets néfastes les plus apparents de cette loi.

Au titre II relatif aux contrats de location, il est proposé de permettre aux parties contractantes de conclure un bail d'une durée inférieure à six ans ou trois ans, dès lors que des motifs d'ordre familial, professionnel ou de santé justifient une telle option (art. 4) et, par ailleurs, d'autoriser le bailleur à ne pas renouveler le contrat de location pour les mêmes motifs (art. 10).

Il est introduit une modification des dispositions relatives à la révision du dépôt de garantie, en prévoyant notamment une actualisation de ce dépôt lors du renouvellement du contrat dans les mêmes proportions que le prix du loyer (art. 22).

Au titre IV, il est stipulé que chaque accord de modération autre que celui relatif aux organismes d'habitation à loyer modéré peut fixer le taux maximum d'évolution du loyer. Il prévoit en outre les règles applicables en cas de nouvelle location ou de renouvellement du contrat, en les limitant à des cas précis (art. 52).

Une coordination est par ailleurs effectuée aux articles 52 et 56 afin de ramener à un an le délai de dix-huit mois prévu par la loi.

Cette proposition de loi reprend les termes du projet de loi adopté par le Sénat en première lecture. Elle traduit la volonté exprimée par la Haute Assemblée de trouver un juste équilibre entre le droit à l'habitat et le droit à la propriété.

Elle contribue à ouvrir un débat sur les conditions d'application de ce texte législatif et paraît de nature à restaurer la confiance dans un domaine fondamental de la vie quotidienne des Français.

Telles sont les raisons pour lesquelles nous vous demandons de bien vouloir adopter la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

L'article 4 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs est rédigé de la façon suivante :

« Art. 4. — Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à six ans à compter de sa date d'effet.

« Toutefois, lorsque le propriétaire est une personne physique, le contrat de location peut être conclu pour une durée de trois ans ; dans ce cas, le bailleur ne peut, pendant la durée du contrat initial, exercer le droit de résiliation prévu à l'article 9.

« Lorsqu'il s'agit de la résidence propre du propriétaire, le contrat de location peut être conclu pour une durée inférieure à l'une ou l'autre de celles prévues aux alinéas précédents lorsque la durée fixée par les parties se justifie par des motifs d'ordre familial ou professionnel.

« Ces motifs peuvent concerner le bailleur ou le locataire, le conjoint, les ascendants ou les descendants du bailleur ou du locataire ; ils doivent être mentionnés dans le contrat de location. Les dispositions des articles 6 à 12 ne sont pas applicables à ce contrat de location. »

Art. 2.

L'article 10 de la loi précitée est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 10. — A l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé, le bailleur peut, à seule fin de vendre le logement, ne pas renouveler le contrat de location.

« Le bailleur personne physique peut à tout moment résilier le contrat de location en vue de la vente du logement si des raisons familiales, professionnelles ou de santé justifient cette vente. »

Art. 3.

L'avant-dernier alinéa de l'article 22 de la loi précitée est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'une révision au cours du contrat de location. Le montant du dépôt de garantie peut être actualisé par le bailleur lors du renouvellement du contrat dans la même proportion que le prix du loyer. »

Art. 4.

1. Le premier alinéa de l'article 52 de la loi précitée est remplacé par les dispositions suivantes :

« Chaque accord de modération autre que celui relatif aux organismes d'habitation à loyer modéré peut fixer le taux maximum d'évolution du loyer. En cas de nouvelle location ou de renouvellement du contrat, le nouveau loyer ne peut être fixé à un montant supérieur au dernier loyer du contrat précédemment en cours, augmenté dans la limite du taux d'évolution du loyer. Ces dispositions ne sont pas applicables au loyer des locaux qui, à la date de la nouvelle location, n'ont pas fait l'objet d'un contrat de location depuis plus d'un an. Elles ne sont pas non plus applicables à la location d'un logement vacant, lorsque cette vacance résulte soit de la volonté du locataire seul, soit d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du locataire. »

2. Le deuxième alinéa de l'article 55 de la loi précitée est remplacé par les dispositions suivantes :

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

3. Le deuxième alinéa de l'article 56 de la loi précitée est remplacé par les dispositions suivantes :

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