

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1969-1970

Annexe au procès-verbal de la séance du 10 juin 1970.

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 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,

(URGENCE DÉCLARÉE)

Par M. André MIGNOT,

Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

Conçue au lendemain de la seconde guerre mondiale pour remettre en ordre la législation des loyers d'habitation devenue d'une application très difficile en raison des nombreuses mesures

(1) Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président ; Marcel Champeix, Marcel Molle, Marcel Prélot, vice-présidents ; Louis Namy, Jacques Piot, Jean Sauvage, secrétaires ; Jean-Pierre Blanc, Pierre Bourda, Robert Bruyneel, Pierre Carous, Etienne Dailly, Jean Deguise, Emile Dubois, Jacques Eberhard, Fernand Esseul, Pierre de Félice, Pierre Garet, Jean Geoffroy, Paul Guillard, Baudouin de Hauteclocque, Léon Jozeau-Marigné, Edouard Le Bellegou, Fernand Lefort, Pierre Mailhe, Pierre Marcihacy, Paul Massa, André Mignot, Lucien De Montigny, Gabriel Montpied, Jean Nayrou, Marcel Nuninger, Guy Petit, Roger Poudonson, Pierre Prost, Pierre Schiele, Jacques Soufflet, Fernand Verdeille.

Voir le numéro :

Sénat : 252 (1969-1970).

d'exception consécutives à la crise du logement, la loi du 1^{er} septembre 1948 est aujourd'hui dans une certaine mesure dépassée.

Ce texte, en effet, en maintenant artificiellement un secteur locatif taxé, est générateur de graves inégalités, le plus souvent au détriment des jeunes, obligés de se loger dans les appartements dont le prix est libre, tout en favorisant le maintien des personnes âgées dans des logements trop grands pour un prix très inférieur à la valeur réelle du service rendu par le propriétaire.

C'est pourquoi les pouvoirs publics s'efforcent, depuis quelques années, de réduire progressivement le champ d'application de cette loi, tout en majorant le prix des loyers régi par ses dispositions.

Le présent projet de loi, qui constitue la trente-cinquième modification apportée à la loi du 1^{er} septembre 1948, est loin de constituer la mise en ordre générale du secteur locatif que tous les praticiens réclament ; il n'est, en fait, que la juxtaposition de mesures partielles, qui ne vont, d'ailleurs, pas toutes dans le sens de la libération progressive des loyers. Ce sont ces différentes mesures, souvent sans lien apparent entre elles, que nous allons maintenant examiner une à une.

*
* *

Article premier. — Les différences par rapport au texte actuel concernent plusieurs problèmes. Dans l'alinéa 2, il s'agit d'une question de pure forme, à savoir la suppression de la mention du département de la Seine puisque celui-ci n'existe plus ; cette modification n'a, en fait, aucune incidence puisque le texte maintenu vise un rayon de 50 kilomètres des anciennes fortifications de Paris, ce qui fait que sont englobées largement toutes les communes de l'ancien département de la Seine.

En ce qui concerne le troisième alinéa, la loi du 1^{er} septembre 1948, dans son texte actuel, concerne toutes les communes d'une population supérieure à 4.000 habitants ou celles qui sont à moins de 5 kilomètres des villes de 10.000 habitants. Pour cette deuxième catégorie, sont apparues des difficultés

d'interprétation et, dans un sens restrictif, le texte qui vous est proposé préconise que l'application de la loi ne se fasse qu'aux communes dont le territoire est contigu à celui d'une commune de plus de 10.000 habitants.

Dans ce même alinéa, votre commission, désirant aller dans le sens des motifs généraux invoqués par le Gouvernement, préconise de fixer la limite à 5.000 habitants au lieu de 4.000, sans préjudice de la possibilité de prendre un décret d'exception en cas de nécessité, ainsi qu'il est prévu dans le dernier alinéa.

Le quatrième alinéa vise les communes de moins de 4.000 habitants qui ont subi une augmentation de population de plus de 5 %. Dans le texte actuel il suffit que le dernier recensement constate cet accroissement de 5 % pour que la loi soit appliquée. Le projet de loi préconise au contraire qu'il faut que ce soit à chacun des recensements généraux de 1954, 1962 et 1968 qu'il y ait un accroissement de plus de 5 % de la population. Dans l'esprit du texte, il apparaît que l'exception prévue par cet alinéa n'existera plus à l'occasion des recensements ultérieurs.

Pour exiger ce cumul de conditions, il est fait valoir qu'il serait mauvais que le régime locatif puisse varier selon les résultats du recensement, la commune pouvant passer ainsi successivement d'un régime à l'autre. Au surplus, il faut faire remarquer qu'il s'agit de communes de moins de 5.000 habitants. Or, dans une commune de 3.000 habitants, par exemple, il suffit d'une augmentation de population de 150 habitants, donc, en définitive, de la réalisation d'un immeuble collectif d'une cinquantaine de logements pour entraîner une augmentation de population de 5 % et, de ce fait, l'application de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Votre commission préconise de ne pas retenir ces conditions cumulatives et de se limiter au seul dernier recensement de 1968 en modifiant seulement le texte actuel par une substitution du terme « dernier recensement » par celui de « recensement de 1968 ». Elle donne ainsi une satisfaction de principe à l'esprit du projet de loi et laisse entière la question pour le recensement général qui interviendra ultérieurement.

L'article premier du projet de loi fait disparaître le cas des communes sinistrées, ce qui semble justifié par le fait que la reconstruction est partout terminée.

Article 2. — Ce texte donne au pouvoir réglementaire le droit de maintenir au profit de certaines catégories de locataires le régime de la loi du 1^{er} septembre 1948 dans des communes où, d'une façon générale, cette loi ne s'appliquerait pas.

Il est certain que de telles dispositions d'exception vont largement compliquer la situation, car, dans une même commune, et surtout dans un même immeuble, le régime locatif pourra être différent et il y a lieu de faire remarquer que ceci s'applique non seulement à la fixation du loyer mais également au droit au maintien dans les lieux.

Dans un esprit humanitaire, votre commission a estimé qu'il y avait lieu d'accepter cet article, mais elle souhaite que les décrets qui seront pris fixent de façon précise les critères donnant droit à cette dérogation pour qu'il n'y ait pas lieu à des interprétations qui pourraient être la source de litiges.

Il conviendra également que ces textes réglementaires règlent le problème de la répartition des prestations et charges dans les immeubles pour laquelle il y aura dualité de régime.

Article 3. — Cet article a pour but d'éviter qu'une fusion de communes — hypothèse, il est vrai, assez rare — ne conduise à un changement du droit applicable aux locations, en entraînant le passage de la commune fusionnée au-dessus du seuil de population à partir duquel la loi du 1^{er} septembre 1948 s'applique.

Article 4. — Il s'agit d'une modification des dispositions de l'article 9 de la loi du 4 août 1962, inséré dans la loi du 1^{er} septembre 1948, relatif aux secteurs sauvegardés, c'est-à-dire aux îlots rénovés dans un souci de respect historique ou esthétique. Le texte actuel peut laisser supposer que la loi du 1^{er} septembre 1948 s'applique, dans un immeuble rénové, au locataire qui, par suite des travaux de rénovation, a quitté les lieux pour y revenir, alors qu'il ne s'appliquerait pas au locataire qui, malgré les travaux de réparation, a pu rester sur place. La modification proposée est donc pleinement justifiée.

On peut regretter cependant que l'effort de participation demandé au propriétaire pour la rénovation ne lui permette pas de bénéficier d'un régime plus favorable, ce qui, en définitive, ne favorise pas la rénovation elle-même.

Article 5. — Il est prévu dans les articles 3 *bis* et suivants de la loi du 1^{er} septembre 1948 que peuvent être conclus des baux qui excluent l'application de ladite loi, sous certaines conditions. L'article 3 *ter* vise expressément, parmi ces conditions, la conclusion d'un bail d'au moins six années et les décrets pris pour l'application des dispositions des articles 3 *bis* (2°), 3 *quater* et 3 *quinquies* posent des règles semblables.

Aux termes du projet de loi, le local considéré ne reviendra pas, à l'expiration du bail, dans le cadre de l'application de la loi du 1^{er} septembre 1948 mais restera dans un régime de liberté. Ceci met fin à une jurisprudence qui, appliquant littéralement les textes existants, venait dire le contraire.

Votre commission a estimé qu'il ne fallait pas régler le problème seulement à partir de la promulgation de la présente loi mais régler également le cas des baux déjà expirés : un amendement vous est présenté en ce sens.

Article 6. — Il s'agit de modifier l'article 5 de la loi du 1^{er} septembre 1948 qui prévoit le maintien dans les lieux, soit en cas d'abandon de domicile, soit en cas de décès de l'occupant, au profit de personnes membres de sa famille ou à sa charge, à la condition que ces personnes vivent avec lui depuis plus de six mois.

Le texte qui vous est soumis vous propose de faire des distinctions selon les personnes et de réduire le champ d'application de cette disposition. Au lieu de viser, d'une manière générale, les personnes membres de la famille ou les personnes à charge, le texte proposé ne vise plus que :

- 1° Le conjoint ;
- 2° Les descendants mineurs ;
- 3° Les ascendants, descendants ou personnes à charge, à condition qu'elles soient âgées de plus de 65 ans ;
- 4° Les personnes à charge qui ne sont ni descendants ni ascendants.

Pour ces quatre catégories, le problème se pose dans des conditions très différentes.

Votre commission accepte que, pour les ascendants, descendants ou personnes à charge de plus de soixante-cinq ans, la vie en commun soit de plus de trois ans, et pour les personnes à charge qui ne sont ni ascendants ni descendants, c'est-à-dire en fait les concubins et les concubines, la vie en commun soit de plus de cinq ans.

Mais, comme il n'est pas prévu un délai de vie en commun pour le conjoint et les descendants mineurs, votre commission a estimé que le critère de durée auquel fait appel le mot « habituellement » serait mal défini étant donné que, au surplus, il est différent dans les troisième et quatrième cas.

Elle estime que, quand il s'agit du conjoint ou de descendants mineurs, la vie en commun ne doit pas être soumise à une condition de durée et c'est pourquoi, pour ces deux cas, elle préconise qu'au terme « habituellement » soit substitué celui d' « effectivement ».

En ce qui concerne le conjoint, s'il s'agit de locaux exclusivement d'habitation, l'article 1751 du Code civil règle le problème puisqu'il vient dire que la location est commune aux époux et il n'y a aucun raison pour que, si une partie des locaux est professionnelle, le même droit à maintien dans les lieux ne soit pas accordé dès l'instant qu'il y a une vie en commun effective.

De même, pour les descendants mineurs, il apparaît nécessaire que le bénéfice du maintien dans les lieux soit accordé si, par exemple, l'enfant est interne dans un établissement d'enseignement et n'a pas d'autre domicile que celui de son père, de sa mère, de son grand-père ou de sa grand-mère, même s'il ne demeure pas habituellement avec eux.

Article 7. — Ce texte prévoit des dérogations à l'application, à certaines personnes, des augmentations de loyer résultant des majorations légales fixées par le pouvoir réglementaire.

On pourrait donc se poser la question de savoir si de telles dérogations ne seraient pas également du domaine réglementaire et les gouvernements ne se sont jamais préoccupés de l'opinion du Parlement pour l'application de l'article 31 de la loi du 1^{er} septembre 1948 aux termes duquel, à compter du 1^{er} juillet 1965, le loyer est majoré chaque année, ce qui n'a pas toujours été fait.

Cependant, le texte proposé vise des dérogations d'ordre général au principe de la majoration des loyers.

Votre commission accepte de telles dispositions, mais il apparaît tout de même souhaitable qu'en considération de ces majorations le Gouvernement veuille bien augmenter le taux des allocations-logement pour faire subir le moins d'abattement possible à l'augmentation maximale des loyers, alors que le texte prévoit un abattement pouvant aller jusqu'à la moitié de l'augmentation.

Article 8. — Toutes les explications données à l'article 7 valent pour l'article 8 qui vise le cas particulier de la fixation forfaitaire du loyer par rapport aux prix pratiqués au 1^{er} juillet 1948.

*
* *

Sous le bénéfice de ces observations et sous réserve des amendements ci-dessous, votre commission vous propose d'adopter le présent projet de loi.

TABLEAU COMPARATIF

Texte actuellement en vigueur.

(Loi n° 48-1360
du 1^{er} septembre 1948.)

Article premier.

A Paris ;

Dans le département de la Seine et dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris ;

Dans les communes d'une population supérieure à 4.000 habitants ou distantes de moins de 5 kilomètres des villes de 10.000 habitants ;

Dans toutes celles où le dernier recensement accuse un accroissement de la population municipale d'au moins 5 p. 100 sur le précédent recensement ;

Dans les communes figurant sur les listes des localités sinistrées publiées par le ministre chargé de la reconstruction et de l'urbanisme. L'occupation des locaux d'habitation ou à usage professionnel sans caractère commercial ou industriel ou ne relevant pas du statut du fermage, ainsi que des locaux affectés à l'exercice d'une fonction publique dans lesquels l'habitation est indivisiblement liée au local utilisé pour ladite fonction est régie, après l'expiration du bail écrit ou verbal, par les dispositions suivantes :

(Loi n° 64-1278 du 23 décembre 1964, art. 5). — « Des décrets pris sur le rapport du Ministre de la Construction détermineront les communes dans lesquelles la présente législation cessera d'être appliquée soit totalement, soit partiellement, ou pourra dans les mêmes conditions, être rendue applicable. »

Texte du projet de loi.

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 50 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 p. 100 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.)

Texte proposé par la commission.

Article premier.

Alinéa conforme.

Alinéa conforme.

Alinéa conforme.

Dans les communes...

... est supérieure à 5.000 habitants...

... recensement général de 1968,

Dans les communes où le recensement général de 1968 accuse un accroissement de la population municipale d'au moins 5 p. 100 sur le précédent recensement,

Alinéa conforme.

Texte actuellement en vigueur.

Texte du projet de loi.

Texte proposé par la commission.

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. 2.

Conforme.

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. 3.

Conforme.

Art. 3.

(Loi n° 62-902 du 4 août 1962, art. 2).
— « 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 ».

(Loi n° 62-902 du 4 août 1962, art. 3).
— « 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 nou-

Texte actuellement en vigueur.

Texte du projet de loi.

Texte proposé par la commission.

velle affectation, répondent aux conditions fixées par un décret pris sur le rapport du Ministre de la Construction. »

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

(Loi n° 62-903 du 4 août 1962, art. 9). — « 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, lorsqu'ils ne sont pas occupés par un locataire ou un occupant 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.

(Ordonnance n° 58-1343 du 27 décembre 1958, art. 2.) — « 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'exception toutefois de ceux visés à l'article 79.

« Des décrets pris sur le rapport du Ministre de la Construction pourront :

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

Art. 3 ter.

(Loi n° 62-902 du 4 août 1962, art. 4). — « Le bail des locaux autres que ceux désignés à l'article 10 (4°) ci-dessous, s'il est conclu

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. 4.

Conforme.

Art. 5.

I. — Il est inséré... (le reste de l'alinéa sans changement).

Art. 3 *sexies*. — A l'expiration du bail conclu dans les conditions prévues aux articles 3 *bis* (2°), 3 *ter*... (le reste de l'alinéa sans changement).

II. — Les dispositions du présent article sont applicables lorsque, antérieurement à la publication de la présente loi, le bail est expiré ou a cessé par le départ anticipé du locataire.

Texte actuellement en vigueur.

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. »

Art. 3 quater.

(Loi n° 62-902 du 4 août 1962, art. 5). — « 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. »

Art. 3 quinquies.

(Loi n° 64-1278 du 23 décembre 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 la Construction fixeront les conditions auxquelles devront satisfaire les locaux et les contrats.

« Des décrets pris sur le rapport du Ministre de la Construction et

Texte du projet de loi.

Texte proposé par la commission.

Texte actuellement en vigueur.

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. »

Art. 5.

Le bénéfice du maintien dans les lieux, pour les locaux visés à l'article 1^{er}, appartient, en cas d'abandon de domicile ou de décès de l'occupant, aux personnes membres de sa famille ou à sa charge, qui vivaient habituellement avec lui depuis plus de six mois.

(Loi n° 62-902 du 4 août 1962, art. 7). — « En cas d'instance en divorce ou en séparation de corps, la juridiction saisie attribue à l'un des époux l'éventuel droit au maintien dans les lieux en considération des intérêts sociaux ou familiaux en cause. Si l'époux qui en est bénéficiaire n'est pas celui au nom duquel étaient délivrées les quittances, notification de la décision devra être faite au bailleur dans le délai de trois mois de son prononcé par lettre recommandée avec avis de réception. La juridiction prévue au chapitre V reste compétente sur toute contestation du bailleur quant à l'application des conditions exigées par la présente loi.

Texte du projet de 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. »

Texte proposé par la commission.

Art. 6.

Alinéa conforme.

Alinéa conforme.

— au conjoint...

... qui vivait
effectivement avec lui,

— aux descendants mineurs...

... vivaient
effectivement avec lui,

Alinéa conforme.

Alinéa conforme.

Texte actuellement en vigueur.

Texte du projet de loi.

Texte proposé par la commission.

« Toutefois, le bénéfice du maintien dans les lieux ne s'appliquera pas aux locaux à usage exclusivement professionnel, à moins que l'une des personnes visées aux alinéas précédents ne continue à y exercer la profession à laquelle ces locaux étaient affectés. »

Art. 31.

(Décret n° 65-483 du 26 juin 1965, art. 2). — « Indépendamment du prix de base déterminé conformément aux dispositions de l'article 30 ci-dessus, le décret prévu audit article fixe le prix du mètre carré applicable jusqu'à ce que le loyer ait atteint la valeur locative définie à l'article 27.

« A compter du 1^{er} juillet 1965, le loyer est majoré chaque année d'une fraction du loyer applicable au cours du dernier mois de la période précédente. »

Art. 34.

Les parties pourront, d'un commun accord, se dispenser de l'application des règles de fixation des loyers prévues aux articles précédents en prenant forfaitairement comme base le loyer pratiqué au 1^{er} juillet 1948.

(Décret n° 64-1354 du 30 décembre 1964, art. 2). — « A compter du 1^{er} juillet 1965, le loyer est majoré chaque année d'une fraction du loyer applicable au cours du dernier mois de la période précédente. Le taux de majoration est fixé par le décret prévu à l'article 30.

« Cet accord pourra être dénoncé par chacune des parties par lettre recommandée avec accusé de récep-

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 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. 7.

Conforme.

Texte actuellement en vigueur.

tion adressée dans la quinzaine suivant le paiement de chaque terme de loyer. Dans ce cas, les règles des articles 26 et suivants deviendront définitivement applicables aux termes de loyer qui suivront la dénonciation de l'accord. »

(Décret n° 62-1019 du 24 août 1962).

— « Le demandeur devra joindre à l'appui de sa dénonciation un détail compte détaillé, établi d'après un modèle type annexé au décret prévu à l'article 28, des bases de calcul du nouveau loyer.

« Les dispositions des trois derniers alinéas de l'article 32 bis sont applicables. »

Texte du projet de loi.

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. »

Texte proposé par la commission.

Art. 8.

Conforme.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Article premier.

Amendement : Dans le quatrième alinéa de cet article, remplacer les mots :

... est supérieure à 4.000 habitants...

par les mots :

... est supérieure à 5.000 habitants...

Amendement : Rédiger comme suit l'avant-dernier alinéa de cet article :

Dans les communes où le recensement général de 1968 accuse un accroissement de la population municipale d'au moins 5 % sur le précédent recensement,

Art. 5.

Amendement : Dans l'alinéa du texte modificatif proposé pour l'article 3 *sexies*, remplacer les mots :

... 3 bis, alinéa 2, ...

par les mots :

... 3 bis (2°)...

Amendement : Faire précéder le texte actuel de cet article du chiffre I et le compléter *in fine* par un II ainsi rédigé :

II. — Les dispositions du présent article sont applicables lorsque, antérieurement à la publication de la présente loi, le bail est expiré ou a cessé par le départ anticipé du locataire.

Art. 6.

Amendement : Dans les troisième et quatrième alinéas de cet article, remplacer le mot :

... habituellement...

par le mot :

... effectivement...

PROJET DE LOI

(Texte présenté par le Gouvernement.)

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. »