
SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1975-1976

Annexe au procès-verbal de la séance du 14 avril 1976.

RAPPORT

FAIT

Au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1) sur la proposition de loi ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE tendant à modifier l'article 22 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

Par M. ANDRÉ MIGNOT,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Léon Jozeau-Marigné, président ; Marcel Champeix, Baudouin de Hauteclocque, Jean Sauvage, Jean Auburtin, vice-présidents ; Jacques Pelletier, Louis Virapoullé, Jacques Eberhard, secrétaires ; Jean Bac, René Ballayer, Roger Boileau, Pierre Bouneau, Philippe de Bourgoing, Raymond Brosseau, Pierre Carous, Félix Ciccolini, Charles de Cuttoli, Étienne Dailly, Yves Estève, Henri Fréville, Jean Geoffroy, François Giacobbi, Jean-Marie Girault, Paul Guillard, Léopold Heder, Pierre Jourdan, Pierre Marilhac, James Marson, André Mignot, Jean Nayrou, Marcel Nuninger, Guy Petit, Hubert Peyou, Maurice Pic, Paul Pillet, Pierre Schiélé, Edgar Tailhades, Jacques Thyraud.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (5^e législ.) : 71, 84, 671, 1374 et in-8° 238.

Sénat : 2'8 (1974-1975).

Baux de locaux d'habitation ou à usage professionnel. — Vieillesse - Invalides de guerre - Invalides.

MESDAMES, MESSIEURS,

Le chapitre premier de la loi du 1^{er} septembre 1948 relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement traite du maintien dans les lieux et précise dans son article 4 que les occupants de bonne foi de locaux qui tombent sous l'application de ladite loi, c'est-à-dire ceux construits avant le 1^{er} janvier 1949 dans certaines communes, bénéficient de plein droit du maintien dans les lieux loués aux clauses et conditions du contrat primitif et quelle que soit la date de leur entrée dans les lieux.

Ce sont ces locataires ou occupants de bonne foi qui sont soumis au régime de la surface corrigée.

Dès l'origine, la loi du 1^{er} septembre 1948 comportait des exceptions à ce maintien dans les lieux de plein droit, en particulier, dans le cas d'un droit de reprise exercé conformément aux articles 19 et 20 de ladite loi.

L'article 19 prévoit que ce droit de reprise peut être exercé par un propriétaire de nationalité française qui veut reprendre son immeuble pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, ses ascendants ou descendants, à la condition que le bénéficiaire ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux et à ceux des membres de sa famille vivant habituellement ou domiciliés avec lui.

En outre, le propriétaire de l'immeuble doit avoir cette qualité depuis plus de dix ans lors de l'exercice du droit de reprise ou au moins depuis plus de quatre ans s'il justifie que son acquisition n'a été faite que pour se loger ou pour satisfaire un intérêt familial légitime, à l'exclusion de toute idée de spéculation.

Quant à l'article 20, il est applicable au propriétaire de nationalité française qui veut reprendre, pour habiter lui-même, lorsqu'il a été évincé en raison de l'article 19 ou 20, lorsqu'il occupe un logement ayant fait l'objet d'une interdiction d'habiter ou lorsqu'il est fonctionnaire, agent, ouvrier ou employé ayant effectivement occupé pendant deux ans consécutifs le logement mis à sa disposition par l'administration ou l'entreprise dont il dépend et qu'il est admis à la retraite ou a cessé ses fonctions pour une cause indépendante de sa volonté. Dans ce cas, il doit avoir acquis à titre onéreux l'immeuble qu'il veut reprendre cinq ans au moins avant l'exercice de son droit de reprise.

Or, l'article 22 *bis* qui est en cause prévoit que le droit de reprise que veut exercer le propriétaire en vertu des articles 19 et 20 ne peut être exercé à l'encontre de certains occupants âgés.

Initialement, cette exception était subordonnée à une condition d'âge, c'est-à-dire que l'occupant soit âgé de plus de soixante-cinq ans, allée à une condition de ressources, à savoir qu'il ne devait pas être assujéti à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

La loi n° 66-498 du 11 juillet 1966 a porté à soixante-dix ans la condition d'âge et, quant au problème des ressources, a fixé le plafond à 15.000 F de ressources annuelles.

Le texte voté par l'Assemblée Nationale ajoute un autre cas d'exception dans l'article 22 *bis* en visant également « le titulaire d'une pension civile ou militaire d'invalidité ou une rente pour accident du travail correspondant à un taux d'invalidité égal ou supérieur à 80 % » et, d'autre part, élève le plafond des ressources de 15.000 F à 24.000 F.

I. — L'ACTUALISATION DU PLAFOND DE RESSOURCES

Il est incontestable qu'il soit opportun, en raison de l'évolution des prix et des gains de l'intéressé, de modifier le plafond de ressources en le majorant car, sans cela, il y aurait une réduction importante du nombre d'occupants âgés bénéficiant de la protection de la loi.

Mais votre Commission estime que fixer un plafond chiffré est injuste. Ce n'est qu'au bout de dix ans qu'une modification intervient et, pour être équitable, en raison de l'évolution du coût de la vie, il faudrait revenir constamment devant le Parlement pour modifier ce plafond. Aussi votre Commission a cherché une autre référence permettant une adaptation automatique et elle vous propose de retenir le critère d'une fois et demie le montant annuel du S.M.I.C. calculé sur la base de la durée légale du travail.

Pourquoi une fois et demie ? C'est pour donner satisfaction à l'Assemblée Nationale car, de façon approximative, cette base correspond actuellement aux 24.000 F retenus par cette Assemblée.

Par contre, votre Commission vous propose un amendement supplémentaire au nom de l'équité. En effet, s'il y a bien toujours un bénéficiaire du maintien dans les lieux, ce ne sont pas ses seules ressources qui doivent être appréciées.

Comme l'échec à l'exercice au droit de reprise est basé sur une question de ressources, il est souhaitable de ne pas retenir seulement

les ressources du titulaire de l'allocation. Celui-ci, étant âgé, a normalement des ressources très limitées, puisqu'*a priori* il ne travaille plus, mais il peut abriter sous son toit des membres de sa famille apportant à la vie commune des ressources éventuellement importantes. Aussi votre Commission vous propose-t-elle de tenir compte dans l'évaluation des ressources de celles des personnes qui vivent avec lui d'une manière effective et permanente, ce qui exclut ceux qu'il pourrait héberger temporairement.

II. — L'EXTENSION A D'AUTRES BÉNÉFICIAIRES

Il convient de rappeler que l'article 22 *bis* de la loi du 1^{er} septembre 1948 est basé, en dehors de la condition de ressources, uniquement sur une considération d'âge, la loi du 11 juillet 1966 n'ayant pas modifié ce cadre. Aujourd'hui, les textes votés par l'Assemblée Nationale l'étendent à une catégorie de personnes fort intéressantes. Mais il y a de nombreuses catégories de personnes dignes d'intérêt et la preuve en est qu'à l'occasion d'autres textes de nombreux amendements ont été déposés pour appliquer l'article 22 *bis* à d'autres catégories. Il a été question des résistants, des déportés, des veuves de guerre ou civiles et de bien d'autres cas.

Lors des débats à l'Assemblée Nationale, dans le cadre du texte adopté par elle, il a même été débattu du taux des pensions d'invalidité, les uns soutenant le taux de 50 % au lieu de 80 %.

La Commission des lois de l'Assemblée Nationale s'est opposée à toute extension de l'article 22 *bis* à d'autres cas que celui des personnes âgées, dans un souci d'efficacité, et ne souhaitait pas rouvrir une discussion sur une mesure dont le caractère très dérogatoire est incontestable. Ce n'est que par un amendement de séance que l'Assemblée Nationale a décidé de viser également les titulaires d'une pension d'invalidité.

Votre Commission vous propose d'écarter purement et simplement cette extension du champ d'application de l'article 22 *bis*. Il lui apparaît, en effet, inopportun d'apporter aujourd'hui d'importantes modifications à la loi du 1^{er} septembre 1948 alors que le nombre des locaux qui y sont soumis ne cesse de décroître. D'autre part, compte tenu des conditions qui lui sont opposées pour exercer le droit de reprise, la situation du propriétaire n'est pas moins intéressante que celle de l'occupant.

*
**

Sous le bénéfice de ces observations, et sous réserve des amendements ci-après, votre Commission vous propose d'adopter la présente proposition de loi, adoptée par l'Assemblée Nationale.

TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur

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

Art. 22 bis.

Le droit de reprise, prévu aux articles 19 et 20 de la présente loi, ne peut être exercé au profit d'un bénéficiaire âgé de moins de soixante-cinq ans, contre l'occupant dont les ressources annuelles sont inférieures à 15.000 F, qui, à la date du congé, est âgé de plus de soixante-dix ans et occupe effectivement les lieux.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Art. 22 bis.

Le droit de reprise...
... contre l'occupant dont les ressources annuelles sont inférieures à 24.000 F et qui, à la date du congé, est âgé de plus de soixante-dix ans ou est titulaire d'une pension civile ou militaire d'invalidité ou d'une rente pour accident du travail correspondant à un taux d'invalidité égal ou supérieur à 80 % et occupe effectivement les lieux.

Propositions de la Commission

Art. 22 bis.

Le droit de reprise...
... contre l'occupant dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du S.M.I.C., calculé sur la base de la durée légale du travail, et qui, à la date du congé, est âgé de plus de soixante-dix ans et occupe effectivement les lieux.

Il est tenu compte, pour le calcul des ressources de l'occupant, de celles des personnes vivant avec lui d'une manière effective et permanente.

AMENDEMENTS PRÉSENTÉS PAR LA COMMISSION

Article unique.

Amendement : Rédiger comme suit le I de cet article :

I. — Dans l'article 22 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, les mots :

« ... à 15.000 F... »

sont remplacés par les mots :

« ... à une fois et demie le montant annuel du S.M.I.C., calculé sur la base de la durée légale du travail... »

Amendement : Supprimer le II de cet article.

Amendement : Compléter *in fine* cet article par un III ainsi rédigé :

III. — Ledit article 22 *bis* est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Il est tenu compte, pour le calcul des ressources de l'occupant, de celles des personnes vivant avec lui d'une manière effective et permanente. »

PROPOSITION DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)

Article unique.

I. — Dans l'article 22 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 modifié, la somme de « 15.000 F » est remplacée par la somme de « 24.000 F ».

II. — Il est inséré dans l'article 22 *bis* de la loi précitée, après les mots :

« âgé de plus de soixante-dix ans »,
les mots :

« ou est titulaire d'une pension civile ou militaire d'invalidité ou d'une rente pour accident du travail correspondant à un taux d'invalidité égal ou supérieur à 80 % ».