

SÉNAT

2^e SESSION ORDINAIRE DE 1959-1960

Annexe au procès-verbal de la 2^e séance du 19 juillet 1960.

PROPOSITION DE LOI

tendant à modifier le dernier alinéa de l'article 27 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

PRÉSENTÉE

Par MM. Pierre MÉTAYER, Jean GEOFFROY
et les membres du groupe socialiste (1) et apparenté (2),
Sénateurs.

(Renvoyée à la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale, sous réserve du droit reconnu au Gouvernement par l'article 43 de la Constitution de demander la nomination d'une Commission spéciale.)

Mesdames, Messieurs,

Les locataires de terrains commerciaux loués nus, sur lesquels ont été édifiées des constructions avec l'accord exprès du propriétaire, bénéficient de la propriété commerciale.

(1) Ce groupe est composé de : MM. Fernand Auberger, Emile Aubert, Clément Balestra, Jean Bène, Lucien Bernier, Marcel Bertrand, Marcel Boulangé, Marcel Brégère, Roger Carcassonne, Marcel Champeix, Michel Champleboux, Bernard Chochoy, Antoine Courrière, Maurice Coutrot, Georges Dardel, Francis Dassaud, Gaston Defferre, Emile Dubois, Emile Durieux, Jean-Louis Fournier, Jean Geoffroy, Léon-Jean Grégory, Georges Guille, Roger Lagrange, Georges Lamousse, Edouard Le Bellegou, André Méric, Léon Messaud, Pierre Métayer, Gérard Minvielle, Paul Mistral, Gabriel Montpied, Marius Moutet, Charles Naveau, Jean Nayrou, Paul Pauly, Jean Péridier, Gustave Philippon, Mlle Irma Rapuzzi, MM. Alex Roubert, Georges Rougeron, Abel Sempé, Edouard Soldani, Charles Suran, Paul Symphor, Edgar Tailhades, René Toribio, Emile Vanrullen, Fernand Verdeille, Maurice Vérillon.

(2) Apparenté : M. Ludovic Tron.

A l'expiration de leur bail ils disposent, en conséquence, d'un droit au renouvellement dudit bail.

Bien souvent, si les conditions générales du nouveau bail n'offrent aucune difficulté, il n'en va pas de même du prix.

De très nombreux contrats contiennent en effet une clause qui, en application du principe de l'accession, prévoit qu'à l'expiration d'un certain délai les constructions deviendront la propriété du bailleur du terrain loué nu.

Par conséquent, si le bail est renouvelé au-delà de cette période, le preneur sera locataire non seulement du terrain mais également des constructions qu'il a lui-même édifiées.

De ce fait, le bailleur sera en droit d'exiger un loyer pour ces constructions.

Cette situation est pour le moins choquante. Aussi, un locataire va supporter une majoration de loyer parce qu'il aura amélioré le fonds loué !

Le dernier aliné de l'article 27 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 sur les baux commerciaux prévoit à juste titre qu' « en aucun cas, il ne sera tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, d'investissements du preneur ».

Nous estimons que la même règle devrait s'appliquer aux constructions faites par le preneur qui s'apparentent étroitement à un investissement.

C'est pourquoi nous vous demandons de vouloir bien adopter la proposition de loi suivante :

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

Le dernier alinéa de l'article 27 modifié du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi modifié :

« En aucun cas, il ne sera tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ou des constructions édifiées par lui sur un terrain loué nu avec l'accord exprès du bailleur, ni des plus ou moins-values... ».

(Le reste sans changement.)