

JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉBATS PARLEMENTAIRES

SÉNAT

COMPTE RENDU INTÉGRAL DES SÉANCES

Abonnements à l'Édition des DÉBATS DU SENAT : FRANCE ET OUTRE-MER : 16 F ; ÉTRANGER : 24 F

(Compte chèque postal : 9063-13, Paris.)

PRIÈRE DE JOINDRE LA DERNIÈRE BANDE
aux renouvellements et réclamations

DIRECTION, REDACTION ET ADMINISTRATION
26, RUE DESAIX, PARIS 15^e

POUR LES CHANGEMENTS D'ADRESSE
AJOUTER 0,20 F

1^{re} SESSION ORDINAIRE DE 1964-1965

COMPTE RENDU INTÉGRAL — 7^e SEANCE

Séance du Jeudi 22 Octobre 1964.

SOMMAIRE

1. — Procès-verbal (p. 1140).
2. — Dépôt d'un projet de loi (p. 1140).
3. — Dépôt d'un rapport (p. 1140).
4. — Dépôt d'un rapport du Gouvernement (p. 1140).
5. — Dépôt d'une question orale avec débat (p. 1140).
6. — Confiscation des véhicules servant d'instrument à des crimes ou délits. — Adoption d'un projet de loi (p. 1140).
Discussion générale : M. Abel-Durand, rapporteur de la commission des lois.
Adoption des articles 1^{er} et 2 et de l'ensemble du projet de loi.
7. — Baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal. — Discussion d'une proposition de loi (p. 1141).
Discussion générale : MM. Jacques Delalande, rapporteur de la commission des lois ; Edouard Le Bellegou, Louis Namy.
Art. 1^{er} :
Amendements de M. Jacques Delalande et du Gouvernement. — MM. le rapporteur, Jean Foyer, garde des sceaux, ministre de la justice. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.
Art. 1^{er} bis : adoption.
Art. additionnel 1^{er} ter (amendement de M. Auguste Pinton) : MM. Auguste Pinton, le rapporteur, le garde des sceaux.
Rejet de l'article.
Art. 2 :
Amendement de M. Jacques Delalande. — M. le rapporteur. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Art. additionnel 2 bis (amendements de M. Jacques Delalande et de M. Guy Petit) :

MM. le rapporteur, le garde des sceaux, Edouard Le Bellegou, Guy Petit, Auguste Pinton, Guy Petit.

Adoption de l'article modifié.

Art. 3 :

Amendement de M. Jacques Delalande. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. additionnel 4 bis (amendement de M. Jacques Delalande) : adoption.

Art. 5 :

Amendement de M. Marcel Molle. — MM. Marcel Molle, le rapporteur, le garde des sceaux. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 8 à 10 : adoption.

Art. additionnel 10 bis (amendement de M. Jacques Delalande) : MM. le rapporteur, le garde des sceaux.

Adoption de l'article.

Art. additionnel 10 ter (amendement de M. Jacques Delalande) : adoption.

Art. additionnel 10 quater (amendements de M. Jacques Delalande et de M. Marcel Molle) :

M. le rapporteur Marcel Molle, le garde des sceaux.

Adoption de l'article modifié.

Art. additionnel 10 quinquies (amendement de M. Jacques Delalande) : adoption.

Art. 11 :

Amendement de M. Jacques Delalande. — MM. le rapporteur, le garde des sceaux. — Adoption.

Suppression de l'article.

Art. 12 : adoption.

Art. additionnel 12 bis (amendement de M. Auguste Pinton) : MM. Auguste Pinton, le rapporteur, le garde des sceaux.

Retrait de l'article.

Art. 13 :

Amendement de M. Jacques Delalande. — MM. le rapporteur, le garde des sceaux.

Adoption de l'article modifié.

Art. 13 bis et 14 :

Amendement de M. Jacques Delalande. — MM. le rapporteur, le garde des sceaux. — Adoption.

Adoption des articles.

8. — Dépôt d'un rapport (p. 1153).

9. — Conférence des présidents (p. 1153).

10. — Règlement de l'ordre du jour (p. 1154).

PRESIDENCE DE M. ANDRE MERIC, vice-président.

La séance est ouverte à quinze heures dix minutes.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

PROCES-VERBAL

M. le président. Le procès-verbal de la séance du mardi 20 octobre a été distribué.

Il n'y a pas d'observation?...

Le procès-verbal est adopté.

— 2 —

DEPOT D'UN PROJET DE LOI

M. le président. J'ai reçu, transmis par M. le Premier ministre, un projet de loi adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, relatif au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution.

Le projet de loi sera imprimé sous le n° 7, distribué et renvoyé à la commission spéciale nommée le 28 novembre 1963 pour son examen.

— 3 —

DEPOT D'UN RAPPORT

M. le président. J'ai reçu de M. Michel de Pontbriand un rapport fait au nom de la commission des affaires économiques et du plan, sur la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, tendant à permettre l'interdiction totale de la vente de certaines espèces de gibier en voie de diminution ou menacées de disparition (n° 4, 1964-1965).

Le rapport sera imprimé sous le n° 8 et distribué.

— 4 —

DEPOT D'UN RAPPORT DU GOUVERNEMENT

M. le président. J'ai reçu de M. le Premier ministre un rapport établi conformément aux prescriptions de l'article 9 de la loi n° 63-1333 du 30 décembre 1963 édictant diverses mesures de nature à faciliter la réduction des effectifs d'officiers par départ volontaire et de l'article 5 de la loi n° 63-1334 du 30 décembre 1963 relative à l'emploi d'officiers dans les services du ministère de l'éducation nationale, sur l'exécution de ces lois.

Acte est donné du dépôt de ce rapport.

— 5 —

DEPOT D'UNE QUESTION ORALE AVEC DEBAT

M. le président. J'informe le Sénat que j'ai été saisi de la question orale avec débat suivante :

M. Antoine Courrière demande à M. le Premier ministre de bien vouloir définir la politique agricole du Gouvernement, notamment en matière de prix. (N° 110.)

Conformément aux articles 79 et 80 du règlement, cette question orale avec débat a été communiquée au Gouvernement et la fixation de la date de discussion aura lieu ultérieurement.

— 6 —

CONFISCATION DES VEHICULES SERVANT D'INSTRUMENT A DES CRIMES OU DELITS

Adoption d'un projet de loi.

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion du projet de loi modifiant et complétant le chapitre III du livre I^{er} du code pénal. (N°s 245 et 300, 1963-1964.)

Dans la discussion générale, la parole est à M. Abel-Durand, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles.

M. Abel-Durand, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. Mesdames, messieurs, le projet de loi qui vous est soumis a un objet très limité. Il vise la confiscation de véhicules dans certaines affaires dont les unes sont qualifiées de crimes et les autres plus simplement d'infractions.

La confiscation d'objets ayant servi d'instruments à des crimes et des délits n'est pas une innovation et le rapport qui vous a été distribué en énumère un certain nombre de cas. Cette confiscation est présentée parfois comme une mesure de police et d'autres fois comme une réparation civile due à l'Etat.

Les cas visés dans le projet de loi concernent tous les crimes et les cas d'infraction non qualifiés crimes, mais se rapportant à la législation des matériels de guerre, armes, munitions ou explosifs. L'innovation est donc très circonscrite ; elle porte seulement sur certains cas dans lesquels la loi existante n'avait pas prévu la possibilité de confiscation.

Je voudrais ajouter deux observations. La première porte sur le mot « pourra ». La confiscation n'est pas obligatoire pour le juge. Celui-ci doit tenir compte du fait que le véhicule appartient ou non à l'auteur du délit.

Ma deuxième observation est pour noter que le texte entraîne une modification de la numérotation des articles du code pénal.

Tel est l'objet très limité du projet de loi que j'ai l'honneur de rapporter. Je fais remarquer cependant que c'est un des très rares cas dans lesquels la prérogative du pouvoir législatif est absolue : son intervention est absolument nécessaire. Permettez au rapporteur de ce modeste projet de signaler tout au moins ce cas qui est pour nous une exception infiniment rare. (Applaudissements.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole dans la discussion générale?...

La discussion générale est close.

Nous passons à la discussion des articles du projet de loi.

Je donne lecture de l'article 1^{er} :

« Art. 1^{er}. — Les articles 50-1 et 51 du code pénal deviennent respectivement les articles 51 et 53 dudit code. »

Personne ne demande la parole?...

Je mets aux voix l'article 1^{er}.

(L'article 1^{er} est adopté.)

M. le président. Art. 2. — L'article 52 du code pénal est rédigé comme suit :

« Art. 52. — Lorsqu'un crime aura été commis à l'aide d'un véhicule quelconque la juridiction saisie pourra ordonner la confiscation dudit véhicule.

« Il en sera de même lorsqu'aura été commise, à l'aide d'un véhicule, une infraction aux dispositions concernant les matériels de guerre, armes, munitions ou explosifs. » — (Adopté.)

Personne ne demande la parole?...

Je mets aux voix l'ensemble du projet de loi.

(Le projet de loi est adopté.)

— 7 —

**BAUX A LOYER D'IMMEUBLES OU DE LOCAUX
A USAGE COMMERCIAL, INDUSTRIEL OU ARTISANAL**

Discussion d'une proposition de loi.

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion de la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, tendant à modifier et à compléter le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre les bailleurs et les locataires en ce qui concerne les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal. [N° 302 (1963-1964) et 2 (1964-1965).]

Dans la discussion générale, la parole est à M. le rapporteur de la commission des lois.

M. Jacques Delalande, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, une fois de plus nous vérifions que la législation sur les baux commerciaux est en perpétuel mouvement. Cette nouvelle modification n'est pas d'initiative gouvernementale ; elle résulte, en effet, d'une proposition parlementaire, encore que le Gouvernement, je crois, ait été prêt à déposer un projet au moins aussi révolutionnaire. En tous cas, le Gouvernement a tenu à marquer, lors des débats de l'Assemblée nationale où furent adoptés nombre de ses amendements, qu'il approuvait le sens des nouvelles réformes et qu'il aurait été peut-être même enclin à aller encore plus loin — et je note tout de même cela avec une certaine inquiétude. Le Gouvernement, en effet, doit avoir des idées bien précises sur la politique économique d'ensemble qu'il entend mener. Comment alors concilier cette aggravation, ce renforcement de la propriété commerciale avec les projets, tout au moins les velléités, de ne pas l'appliquer aux locataires commerçants de grands ensembles d'immeubles neufs ? Comment, surtout, concilier ce renforcement de la propriété commerciale avec l'harmonisation, qui devra nécessairement se faire, des législations de l'Europe du Marché commun dans ce domaine, alors que la propriété commerciale est inconnue dans quatre des pays de l'Europe des Six, qui n'éprouvent aucun besoin de l'instaurer chez eux, où il y a un nombre suffisant de locaux commerciaux.

M. Marcel Prélot. Très bien !

M. Jacques Delalande, rapporteur. Aussi, malgré l'habitude prise chez nous de considérer cette législation, qui aura bientôt quarante ans, comme une législation en perpétuelle évolution, le moment n'était peut-être pas très bien choisi de la renforcer, de la durcir, d'ajouter des charges nouvelles à la propriété foncière et aussi d'aggraver l'antagonisme pouvant exister entre propriétaires et locataires.

On assistait régulièrement à la présentation des cahiers de doléances des locataires. Je comprends qu'on ait eu égard à ces doléances dans la mesure où elles étaient justifiées. On était ainsi parvenu à renforcer considérablement la sécurité du locataire par la généralisation de son droit au renouvellement de bail, pièce maîtresse de cette législation. On a réduit à presque rien le droit de reprise du propriétaire. On a tenu à préciser les éléments d'appréciation de l'indemnité d'éviction due au locataire en cas de non-renouvellement de bail. La protection du locataire a donc été en continue augmentation et le Conseil de la République autrefois et le Sénat maintenant ont toujours fait preuve de la plus grande largeur de vue dans cette direction.

Ces derniers temps, les locataires ont protesté contre les hausses excessives de leur loyer, notamment par suite des révisions triennales. Dans certains cas, les hausses étaient excessives ; sur ce point les locataires avaient et ils ont raison ; ministres et parlementaires le savaient qui se sont penchés ces dernières années sur ce problème et ont essayé d'y porter remède. On a constaté que trop souvent le juge abandonnait son office de vérification personnelle et de décision et le laissait en réalité aux experts, lesquels en étaient arrivés à fixer eux-mêmes le montant des loyers et à orchestrer parfois des hausses excessives sans se soucier aucunement des éléments d'appréciation déterminés par la loi auxquels ils oubliaient de se référer.

Il eût été possible de trouver une solution à ce problème, soit en modifiant les conditions et les règles de l'expertise, soit en renforçant les pouvoirs d'investigation du juge et en l'obligeant à motiver ses décisions par référence aux critères de la loi. On aurait pu ainsi résoudre ce seul et dernier point qui paraissait encore sujet à critique dans l'application de la loi.

Certes, le présent texte traite de ce problème et tente de le résoudre ; c'est bien, c'est nécessaire qu'il le soit de façon

meilleure qu'avant, mais je ne suis pas absolument convaincu qu'il en sera ainsi.

Le système du plafonnement des loyers suivant un indice déterminé a été adopté par votre commission avec quelques réticences. Il aura pour le moins l'avantage d'éviter des procédures judiciaires trop longues, mais il n'était sans doute pas indispensable d'aller plus loin et de modifier les structures mêmes de la loi sur deux autres points.

On a fixé, en effet, la durée du bail à neuf ans ferme. Pour certains commerçants, c'est sans doute une garantie de leurs investissements encore que le droit au renouvellement de bail la leur donnait déjà en fait ; mais refuser aux deux parties de faire un bail de durée moindre, notamment quand cela était souhaité à la fois par le locataire et par le propriétaire, c'est renforcer cette substitution de l'obligation légale à la libre volonté des parties contractantes.

J'ai demandé aux représentants valables des commerçants, à ceux qui se sont fait officiellement depuis quinze ans les champions de la propriété commerciale, leur opinion sur ce point. Avec surprise, je me suis entendu répondre qu'ils n'étaient pas tellement intéressés par cette formule nouvelle ; mais ce qui m'a davantage étonné, c'est la quasi-opposition de la plupart d'entre eux à cet autre cadeau, qu'ils estiment empoisonné, qu'est la « désécialisation ».

D'abord, le néologisme est épouvantable ; ensuite, s'il était logique d'envisager un moyen de desserrer l'étau de certaines conditions draconiennes des baux commerciaux imposant au locataire l'exploitation d'un commerce bien déterminé, il était excessif, en dépit de la garantie judiciaire, de poser comme principe le droit de transformer complètement les commerces existants pour y substituer des activités absolument nouvelles.

Là encore, les commerçants n'ont cessé d'affirmer hautement qu'ils n'avaient pas voulu aller jusque-là.

Je m'en voudrais de prolonger cet exposé par des considérations extérieures à l'examen du texte lui-même, mais êtes-vous bien sûr, monsieur le ministre, vous qui, au nom du Gouvernement, avez défendu et fait adopter par l'Assemblée nationale les amendements en cause, que cette « désécialisation », si mal nommée, n'aille pas à l'encontre de l'idée même qui est à la base de la propriété commerciale, la défense du fonds de commerce, auquel cette loi a donné une stabilité réelle et, par suite, octroyé une valeur nouvelle.

En laissant désécialiser, vous laissez saboter, parfois, le fonds de commerce et, si votre intention est louable, elle a beaucoup plus pour but, en définitive, de défendre l'individu sur le plan social, la personne du commerçant, peut-être du commerçant qui n'aura pas réussi, plutôt que de défendre le fonds de commerce lui-même. En substituant cette notion de défense de l'individu seulement à la défense et à la protection du fonds de commerce en soi, j'ai le sentiment que cette loi sur la propriété commerciale prend, cette fois-ci, un virage tout nouveau.

Notre commission des lois, fidèle à sa tradition, a compris que l'unanimité qui s'était dégagée dans l'autre assemblée, sur un texte qui avait le soutien actif du Gouvernement, devait l'inciter à canaliser ce mouvement plutôt qu'à se mettre en travers.

Votre commission a donc admis la règle nouvelle de révision du loyer, mais en constatant, avec les Assises nationales du commerce, qu'il fallait auparavant faire disparaître les disparités considérables existant entre loyers d'une même région et de même entreprise pour permettre, avant l'application du système nouveau, un rajustement préalable, une mise en ordre générale des loyers commerciaux.

Dans le même esprit, votre commission des lois a accepté le principe, malgré sa réticence, de la fixation du loyer à neuf ans. Elle a enfin admis, avec plus de réticence encore, le principe de la désécialisation, mais, sur ce point, elle a mis sur pied une rédaction qui lui semble moins mauvaise, moins indigeste que celle que nous avons reçue de l'Assemblée nationale. Elle a établi des règles précises quant au pouvoir de contrôle judiciaire. Je veux croire que le Gouvernement aura été sensible à l'esprit qui a animé nos travaux et qu'il acceptera de donner son accord aux amendements que je vous demande maintenant, mes chers collègues, de voter. Nous avons, en effet, corrigé un texte qui était loin d'être parfait. Nous n'avons pas le sentiment de lui avoir donné la perfection, mais c'est une solution de sagesse et je vous demande d'adopter le texte au moins avec les correctifs que votre commission des lois lui a apportés. (*Applaudissements.*)

M. le président. La parole est à M. Le Bellegou.

M. Edouard Le Bellegou. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, dans ce débat sur la propriété commerciale qui oppose nécessairement l'intérêt des locataires commerçants et celui des propriétaires d'immeubles, je crois qu'il convient de prendre nettement position. Tout en respectant d'une façon normale les droits des propriétaires d'immeubles, il faut dire, à une heure où elle est particulièrement attaquée,

si on est ou non favorable au maintien de la loi sur la propriété commerciale.

On peut développer des arguments dans un sens ou dans l'autre. Récemment, le rapporteur de la commission des finances de l'Assemblée nationale en a développé contre cette loi sur la propriété commerciale. Personnellement, tout en prenant les mesures nécessaires au respect légitime des droits du propriétaire, je dis sans ambages que je suis pour la propriété commerciale.

Cette déclaration de principe étant faite *in limine litis*, si j'ose dire, il faut en donner rapidement les raisons dans la discussion générale.

Lorsque la loi de 1926 sur la propriété commerciale a été votée, elle est apparue comme véritablement révolutionnaire. Elle instituait, en effet, c'est exact, un démembrement de la propriété. Dès le début, elle n'a pas été considérée seulement comme une de ces nombreuses lois d'expédient sur les loyers, uniquement justifiée par la crise du logement ou la crise des locaux, mais comme une véritable construction juridique nouvelle modifiant profondément en matière de louage les rapports réciproques des bailleurs et des preneurs de locaux à caractère commercial.

Par la suite, la doctrine, la jurisprudence se sont largement exercées sur cette notion nouvelle dont il faut reconnaître sans ambages qu'elle constitue une diminution des droits du propriétaire sur l'immeuble et, par conséquent, un démembrement de la propriété.

Depuis, du reste, par des lois diverses, cette législation a été étendue aux locaux occupés par des artisans, aux locaux loués par des collectivités, aux locaux accessoires ou aux locaux connexes et, il faut bien le reconnaître, elle n'a pas cessé d'être, dans un but de protection du fonds de commerce, de plus en plus restrictive de la liberté des conventions.

Quelle que soit l'opinion que l'on ait sur le fond, ce sens nouveau donné à la loi sur la propriété commerciale, on pourrait dire cette aggravation au détriment des propriétaires et cette amélioration au profit des locataires commerçants me paraissent avoir aujourd'hui adopté une sorte de sens irréversible ; notre rapporteur lui-même a du reste dû le reconnaître.

L'amélioration de la loi sur la propriété commerciale, et notamment la proposition dont vous êtes saisis en faveur des locataires commerçants, vont incontestablement dans le sens qui a été voulu par l'Assemblée nationale et appuyé par le Gouvernement lui-même.

Aussi les déclarations qui ont été faites par M. Vallon dans son rapport à la commission des finances de l'Assemblée, auquel je faisais allusion tout à l'heure, ont-elles produit l'effet d'une bombe qui a jeté le trouble et l'inquiétude dans les milieux commerçants, bien que du reste, prudemment il faut le souligner, le rapporteur de l'Assemblée nationale ait suggéré de ne supprimer la propriété commerciale que pour l'avenir.

Le Gouvernement paraît n'avoir fait aucun écho quant au présent aux déclarations contenues dans le rapport de M. Vallon et dans la très abondante réponse que le ministre des finances et des affaires économiques lui a faite l'autre jour à l'Assemblée nationale. A ma connaissance, il n'y a pas été question de ce problème, évoqué par M. Vallon, de la propriété commerciale et des répercussions que ce problème pouvait avoir sur les structures économiques de notre pays. Je suis donc bien obligé d'admettre que le Gouvernement, sauf preuve ou déclarations contraires, n'a pas suivi M. Vallon dans sa condamnation du principe de la propriété commerciale.

Du reste quelque légitimes — je l'ai souligné tout à l'heure et je le maintiens — que soient les droits des propriétaires d'immeubles, il ne faut pas perdre de vue que la loi sur la propriété commerciale a trouvé son fondement depuis déjà plus d'un demi-siècle dans le caractère patrimonial qui a été attribué au fonds de commerce. Ce caractère, qui est reconnu depuis fort longtemps, devait conduire à une protection du fonds, non seulement en faveur du propriétaire, mais même comme la garantie de ses créanciers et comme un instrument de crédit qui est nécessaire à l'évolution du commerce. Le nantissement est une véritable hypothèque sur le fonds par suite de l'application de la loi de 1909 sur les fonds de commerce. Tout cela devait avoir un jour pour suite logique la loi sur la propriété commerciale de 1926.

A partir du moment où l'on reconnaissait au fonds de commerce un caractère patrimonial, à partir du moment où il constituait une partie importante du patrimoine des commerçants, à partir du moment où c'était un élément permettant aux commerçants d'obtenir un crédit et à partir du moment où ce crédit pouvait être garanti par une sorte d'hypothèque de caractère particulier, on était bien dans l'obligation de protéger ledit fonds.

Si l'on voulait revenir aux notions développées par M. Vallon, il faudrait incontestablement bouleverser toute une législation qui, depuis 1909 et même avant, a donné au fonds de commerce le caractère patrimonial qui lui est reconnu présentement. Ce serait à mon avis un retour en arrière particulièrement important

et qui ne saurait se justifier que par des considérations économiques sûres.

Or, en ce qui concerne les raisonnements des économistes, il faut bien reconnaître que le plus souvent, quelle que soit la science et notamment la science des mots dans laquelle ils enferment leurs notions, rien à cet égard ne paraît suffisamment précis. Quant au présent, pour l'homme de bon sens, pour l'homme de la rue, un peu étonné par les propos relatifs à la « conjoncture », à la « revision des structures économiques », à tout ce qui concerne les « circuits de distribution », tout ce qui est un peu pour lui dans l'éther, il convient de dire que la propriété commerciale, quelles que soient les conceptions de M. Vallon, doit provisoirement être maintenue. Je le dis très crûment : jusqu'à ce qu'on m'ait démontré le contraire sur la nocivité de cette loi, je crois que la conception de M. Vallon a peu de chance de trouver un accueil favorable.

Au surplus, il eût été nécessaire au préalable que la crise des locaux — car celle-ci est à la base, qu'on le veuille ou non, de la loi sur la propriété commerciale — que la crise des locaux, dis-je, fût conjurée, ce qui est très loin d'être le cas, même dans les grands ensembles nouvellement constitués où l'on n'a peut-être pas créé un nombre de commerces suffisant.

Je dois du reste ouvrir une parenthèse pour dire que cela pose un autre problème. Il peut être intéressant de conjurer la crise des locaux en créant des locaux commerciaux nouveaux, mais les commerçants peuvent aussi avoir une préoccupation légitime, celle de savoir s'il convient de multiplier indéfiniment les points de vente de détail.

Ce n'est d'ailleurs pas la première fois que la propriété commerciale a fait l'objet d'attaques virulentes. Je me rappelle que, dans la salle de Brosse, au cours d'une conférence faite par M. Rueff, déjà les initiateurs du IV^e plan avaient estimé que la loi sur la propriété commerciale nuisait au réaménagement des structures économiques. Aussi savants qu'aient été les discours tenus par les économistes, je n'avais pas été personnellement convaincu, je le dis tout uniment. En l'état de la crise toujours existante des locaux, la loi sur la propriété commerciale constitue pour les commerçants une garantie de stabilité qui favorise leurs investissements, qui les encourage et qui profite du reste aussi, il faut le reconnaître, directement au capital immobilier lui-même. Certes, la stabilité de plus en plus grande du fonds de commerce conduit à la pratique, à mon sens regrettable et dont on parlera tout à l'heure, je pense, du pas de porte, du pas de porte exigé lors de la conclusion, de la modification ou de la cession du bail par le bailleur. Pas de porte qu'il ne faut pas confondre avec le prix normal qu'un acheteur de fonds de commerce doit payer pour acquérir les divers éléments qui constituent le commerce, en particulier le droit au bail.

Votre commission, en écartant l'article 11 de la proposition qui a été votée par l'Assemblée nationale, votre commission, qui cependant ne méconnaît pas la pratique courante du pas de porte, n'a pas voulu légaliser une pratique qui, au sens strict des principes juridiques, n'a pas encore de fondement tout à fait sérieux, car la contrepartie du bail consenti par le bailleur pour la jouissance des locaux, c'est le loyer, aux termes des stipulations actuelles du code civil.

Toute autre somme qui est versée pour les besoins d'un local au bailleur est incontestablement, du point de vue juridique, une somme qui est versée sans cause. Au surplus, les dispositions relatives au pas de porte, qui étaient contenues dans le projet de l'Assemblée nationale, risquent fort de rester purement et simplement lettre morte car l'expérience pratique nous apprend que le pas de porte est souvent clandestin, occulte et que le preneur est le plus souvent empêché d'en apporter la preuve, ce qui rendait bien inefficaces les dispositions incluses dans l'article 11 du projet de loi par l'Assemblée nationale.

Puisque la loi a pour habitude de constater un certain nombre de faits qui sont entrés dans la vie courante, il conviendra peut-être un jour de tenir compte de l'existence du pas de porte, de le considérer comme une sorte de contrepartie de la propriété commerciale que l'on accorde aux commerçants lorsqu'on lui consent un bail.

En tout cas je ne crois pas que ce soit par le biais d'une disposition tout à fait accessoire, stipulée en trois lignes dans la loi sur la propriété commerciale, qu'il convenait de régler le pas de porte. La question, aussi bien du point de vue moral qu'économique, a assez d'importance pour faire l'objet d'une discussion sur un projet de loi particulier qui serait déposé à cet effet.

C'est la raison pour laquelle nous approuvons la décision de la commission de supprimer le texte relatif à cette question du pas de porte, question qui peut cependant trouver sa place dans la discussion générale en raison de son importance et surtout de sa fréquence.

M. Marcel Prélot. Très bien !

M. Edouard Le Bellegou. En ce qui concerne l'ensemble de la proposition, je continue à penser que celui qui, par son labeur,

par son ingéniosité et par le risque qu'il a encouru, a créé ou fait fructifier un fonds de commerce, a accru de ce fait la valeur de l'immeuble dans lequel ce fonds est exploité, ce qui est le cas assez fréquemment, je continue, dis-je, à penser qu'il doit être protégé, au moins par le paiement d'une indemnité d'éviction au cas où le renouvellement du bail lui est refusé.

Je m'étonne qu'un principe qui est mis en pratique depuis près de quarante ans, comme l'a souligné tout à l'heure notre rapporteur, puisse faire l'objet d'une discussion et être remis en cause sans autre argument que ceux qui ont été exposés dans le rapport de M. Vallon.

En ce qui concerne les diverses observations auxquelles pourra donner lieu le détail du texte, je me réserve d'intervenir au cours de la discussion des articles pour suggérer quelques améliorations sur certains points.

Peu désireux d'allonger la discussion générale, je me déclare d'accord sur l'ensemble de la proposition, laquelle améliore, en définitive, le régime de la propriété commerciale. (*Applaudissements.*)

M. le président. La parole est à M. Louis Namy.

M. Louis Namy. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, cette proposition de loi tendant à modifier les dispositions du décret du 30 septembre 1953 sur les baux commerciaux, votée à l'Assemblée nationale en première lecture, le 25 juin dernier, est attendue par de nombreux commerçants et artisans, non comme une panacée devant donner une solution définitive aux différents problèmes qui leur sont posés, mais plutôt du moins l'espèrent-ils, comme une mesure permettant d'assurer un peu plus de stabilité à l'exploitation commerciale pour l'adapter aux conditions et aux techniques du commerce, profondément bouleversées à notre époque.

Les investissements souvent importants que nécessite cette adaptation exigent de meilleures garanties pour assurer la propriété commerciale — nous verrons tout à l'heure si ce texte se situe bien dans cette perspective ; cette adaptation exige une certaine stabilisation des charges locatives notamment.

Le texte de cette proposition de loi contient trois dispositions essentielles :

La durée des baux commerciaux sera désormais fixée à neuf ans, assortie dans certains cas d'une sorte de probation unique de trois ans, ce qui permettra de mettre un terme à certaines pratiques utilisées par des propriétaires pour échapper aux règles légales de la révision.

Ensuite des modifications sont apportées concernant les conditions de la révision des loyers commerciaux et leur fixation, alors qu'actuellement, tous les trois ans, le prix des baux peut être révisé s'il y a soit une variation de plus de 15 p. 100 de l'indice des deux cent cinquante articles, soit une modification des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de plus de 15 p. 100 de la valeur locative.

Avec ce texte, selon l'article 12, pour déclencher la possibilité de révision, le seuil de recevabilité sera la variation des conditions économiques résultant de la modification des facteurs locaux de commercialité, si cette variation atteint 10 p. 100 de la valeur locative. La référence à la variation de l'indice des deux cent cinquante articles est supprimée.

Enfin, le montant du loyer révisé ne pourra excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.

Ce sont là, évidemment, des dispositions nouvelles qui permettront de « plafonner » les prix des loyers commerciaux lors de la révision, évitant ainsi les majorations abusives. Le nouveau prix maximum possible pourra être maintenant déterminé exactement, alors qu'avec les dispositions actuellement en vigueur, lorsque le seuil de la recevabilité est atteint, pratiquement aucune limite n'est mise à la hausse du loyer commercial, puisqu'elle est laissée à la discrétion des experts qui déterminent, il faut bien le dire, la décision du juge. Les abus ont été nombreux, puisqu'on a pu enregistrer des augmentations de 100 p. 100 du loyer précédent, lors du renouvellement ou de la révision des baux. Ces abus étaient parfaitement prévisibles.

Lors de la discussion que nous avons eue dans cette assemblée le 27 octobre 1955 sur ce problème, au nom du groupe communiste, je formulais des réserves dans les termes suivants : « Le texte de loi modifiant les articles 3 et 27 du décret du 30 septembre 1953 introduit une notion nouvelle, celle des facteurs locaux de commercialité. C'est une notion aussi imprécise que dangereuse. Je dirai dangereuse par son imprécision. De telle sorte que, lorsque les indices économiques n'auront pas varié, il sera toujours possible au propriétaire d'engager la procédure en vue d'obtenir d'un tribunal une augmentation en invoquant cette notion nouvelle qui, disons-le, mettra les juges dans le plus grand embarras ».

J'ajoutais : « Nous considérons que c'est là un très grave danger, d'autant plus que les conditions d'une augmentation du bail commercial étant réalisées, soit par le jeu des indices économiques, ou soit par la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité influençant la valeur locative, le propriétaire pourra prétendre doubler et plus même le loyer du commerçant, son locataire ».

Ainsi, à l'expérience, les faits ont confirmé nos craintes. Aussi, nous ne pouvons que nous réjouir des modifications apportées par le texte sur ce point, d'autant plus que mes amis du groupe communiste à l'Assemblée nationale avaient déposé le 21 février 1963 une proposition de loi allant dans le même sens du plafonnement lors de la révision ou du renouvellement, mais basé sur l'indice des 250 articles et non sur l'indice du coût de la construction.

La troisième disposition essentielle de cette proposition de loi — l'article 15 — était la « désécialisation », qui consiste à permettre à un commerçant d'ajouter à son activité initiale une ou plusieurs autres activités connexes complémentaires, même si les clauses du bail le lui interdisent actuellement. C'est là une innovation intéressante, bien sûr, mais il n'est pas douteux qu'elle peut soulever beaucoup de difficultés, non seulement par rapport aux propriétaires, mais, il faut bien le dire, entre les commerçants eux-mêmes.

Notre commission des lois n'a pas manqué de sentir ces difficultés. Elle a apporté quelques modifications au texte, sur lesquelles nous sommes d'accord.

Le groupe communiste votera, par conséquent, l'ensemble de cette proposition de loi, parce qu'elle répond à l'attente des commerçants et artisans et parce qu'elle permettra de mettre un frein à un certain nombre d'abus.

Nous regrettons cependant que notre commission des lois ait repoussé à l'article 18 les amendements tendant à appliquer les dispositions de cette proposition de loi aux instances en cours à la date de la promulgation, d'autant plus que, dans l'attente du vote de cette loi, nombre d'instances sont arrêtées. Ne pas vouloir appliquer les dispositions de cette loi nouvelle est contraire aux usages, aux traditions juridiques en matière de législation commerciale aussi bien qu'à la plus stricte équité. Il est peut-être possible que quelques bailleurs n'aient pas mis à jour leurs loyers commerciaux, mais ce ne sont là, j'en suis persuadé, que des exceptions et il n'est pas non plus dans la tradition législative de légiférer en fonction d'exceptions. Il ne s'agit pas de revenir sur des choses jugées ; il s'agit seulement d'appliquer la loi à des instances en cours, c'est-à-dire alors qu'aucun accord n'est intervenu entre les parties. C'est pourquoi, sur ce point, nous voterons tout à l'heure les amendements modifiant l'article 18, comme nous l'avons fait en commission.

En terminant, et après mon collègue M. Le Bellegou, je voudrais formuler une autre observation à propos de la propriété commerciale. Cette proposition de loi donnant satisfaction aux commerçants et artisans a été acceptée par le Gouvernement parce que, dans la période présente, elle se situe dans ses perspectives politiques immédiates, dont la pseudo-stabilisation des prix est un élément. Beaucoup de commerçants et d'artisans, du fait de l'accord du pouvoir sur ce texte, pourront penser que cette proposition de loi consolide en quelque sorte la propriété commerciale. Nous croyons devoir les mettre en garde contre de telles illusions, car il est bien vrai que jamais celle-ci n'a été autant menacée. Dans son rapport sur la loi de finances pour 1965, en effet, le rapporteur général, M. Louis Vallon, a produit une longue accusation de la propriété commerciale, rendue responsable des difficultés que rencontrent l'urbanisme, la modernisation du commerce et le coût de la distribution. Quand on connaît les affinités politiques du rapporteur général, M. Vallon, on peut estimer que cette partie de son rapport est lourde de menaces contre la propriété commerciale.

M. Vallon dit ceci : « Ainsi, dans les nouveaux quartiers où l'on pouvait espérer que les structures modernes de distribution favoriseraient la baisse des prix, le monopole de fait de quelques commerçants privilégiés maintient une situation qu'on croyait réservée aux quartiers anciens des vieilles cités. On est donc conduit à se demander ce qui justifie l'existence du privilège que constitue en France la propriété commerciale. »

Il poursuit : « Pour les commerçants, la propriété commerciale représente sans doute une garantie de stabilité. Mais elle garantit surtout actuellement le droit de se maintenir en place en bénéficiant d'un bas loyer. » Un bas loyer ? Je ne sais pas ce qu'en pensent les commerçants qui dans beaucoup de cas ont vu leurs loyers majorés de cent fois et plus par rapport à 1939.

« La propriété commerciale, écrit-il ensuite, peut être actuellement considérée comme une des tares majeures de notre système commercial. Elle contribue artificiellement à accroître le coût de la distribution et enlève toute mobilité aux entreprises commerciales. Une seule réforme est donc concevable : la sup-

pression pure et simple de la propriété commerciale, notion que la France a le privilège de ne partager qu'avec un seul autre pays du Marché commun, la Belgique. »

Et M. Vallon conclut en faisant évidemment quelques réserves : « Une telle réforme devrait toutefois être limitée aux nouvelles locations. Pour les locataires en place, il ne saurait être question de toucher à la propriété commerciale. »

M. Vallon a fait cette réserve momentanée, mais en définitive il le dit clairement, c'est la suppression pure et simple de la propriété commerciale qu'il fait envisager.

Ainsi donc — et nous voudrions bien avoir quelques explications sur ce point — nous pouvons penser que la propriété commerciale qui constitue la seule protection efficace de l'instrument de travail des commerçants est mise en cause ouvertement dans son principe même. Cette orientation répond à la volonté de la grande propriété immobilière et des trusts de la distribution, auxquels le pouvoir ne peut rien refuser. Si cette proposition de loi dont nous discutons apporte aux commerçants et aux artisans quelques satisfactions très légitimes, de graves menaces pèsent plus que jamais sur eux et c'est seulement par leur union qu'ils pourront y faire échec.

M. le président. Personne ne demande plus la parole dans la discussion générale ?...

La discussion générale est close.

Nous passons à la discussion des articles de la proposition de loi.

Je donne lecture de l'article 1^{er} :

[Article 1^{er}.]

M. le président. « Art. 1^{er}. — L'alinéa 1^{er} de l'article 1^{er} du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi modifié :

« Les dispositions du présent décret s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne soit à un commerçant, ou à un industriel immatriculé au registre du commerce ou à un artisan inscrit au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce... »

« (Le reste sans changement.) ».

Je suis saisi de deux amendements pouvant faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier (n° 10), présenté par M. Jacques Delalande, au nom de la commission des lois, tend, dans le texte modificatif proposé pour le premier alinéa de l'article 1^{er} du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, après les mots : « ... registre du commerce... », à remplacer le mot : « ... ou... », par le mot : « ... soit... ».

Le second (n° 42), présenté par le Gouvernement, tend, dans le texte modificatif proposé pour le premier alinéa de l'article 1^{er} du décret du 30 septembre 1953, après les mots : « ... registre du commerce... », à rédiger ainsi la fin de l'alinéa : « ... soit à un chef d'une entreprise régulièrement immatriculée au répertoire des métiers... (le reste sans changement). »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. L'amendement de la commission à l'article 1^{er} est un amendement de forme qui tend simplement à rendre la phrase grammaticalement plus correcte.

Quant à l'amendement du Gouvernement, il tend à préciser quels sont les chefs d'entreprise dans le monde artisanal qui pourront bénéficier de la loi. Notre commission n'a pas eu l'occasion d'examiner cet amendement qui vraisemblablement aurait reçu son accord.

M. le président. La parole est à M. le garde des sceaux.

M. Jean Foyer, garde des sceaux, ministre de la justice. Sur l'amendement de la commission il est évidemment toujours possible de discuter. J'avais la croyance que l'opposition « soit... ou » avait un caractère de recherche et était plus élégante que l'opposition « soit... soit » ; mais, si la commission pense le contraire, je ne vois pas d'inconvénient à ce que le Sénat la suive.

Pour ce qui est de l'amendement du Gouvernement, je propose de remplacer, dans le texte adopté par l'Assemblée nationale, les mots : « un artisan inscrit au répertoire des métiers » par les mots « un chef d'une entreprise régulièrement immatriculée au répertoire des métiers ».

La raison de cet amendement est la suivante. La rédaction que je critique était celle du décret de 1953 ; mais, depuis cette époque, un décret du 1^{er} mars 1962 a profondément modifié la notion d'artisan. Dans la terminologie ancienne, l'artisan désignait une personne exerçant une activité de certaines dimensions. Le texte nouveau définit désormais l'artisan par une qualification professionnelle, de telle sorte qu'aujourd'hui sont inscrits au répertoire des métiers des artisans au sens ancien, dont certains ne le sont plus au sens nouveau du décret de 1962. Si vous mainteniez la rédaction de l'Assemblée nationale, il en résulterait qu'une partie de ces personnes, sous prétexte qu'elles

ne sont plus artisans au titre du décret de 1962, ne réuniraient pas les deux conditions cumulatives exigées par le texte et n'auraient pas le droit à renouvellement.

Par conséquent, le texte proposé par le Gouvernement, loin de restreindre la portée d'application de la loi, tend au contraire à la maintenir aux dimensions qu'elle a à l'heure actuelle.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?...

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission accepte cet amendement.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 10, présenté par la commission et accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets maintenant aux voix l'amendement n° 42, présenté par le Gouvernement et accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 1^{er}, modifié par les deux amendements qui viennent d'être adoptés.

(L'article 1^{er} est adopté.)

[Article 1^{er} bis (nouveau).]

M. le président. « Art. 1^{er} bis (nouveau). — Dans le deuxième alinéa de l'article 1^{er} du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, remplacer les mots :

« Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur utilisation est nécessaire à l'exploitation du fonds... »,

par les mots :

« Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur privation est de nature à compromettre l'exploitation du fonds... »

« (Le reste sans changement.) — (Adopté.) »

[Après l'article 1^{er} bis (nouveau).]

Par amendement n° 38, M. Auguste Pinton propose d'insérer, après l'article 1^{er} bis (nouveau), un article additionnel 1^{er} ter (nouveau), ainsi rédigé :

« Il est ajouté, dans le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, après l'article 1^{er}, un article 1^{er} bis ainsi rédigé :

« Les dispositions du présent décret s'appliquent aux baux à loyer des immeubles ou locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, situés sur terrain appartenant à autrui. »

La parole est à M. Pinton.

M. Auguste Pinton. Mes chers collègues, il s'agit d'une affaire un peu ancienne dont il a déjà été question à plusieurs reprises dans cette assemblée. Elle est, je le reconnais, assez particulière à une région, ce qui ne veut pas dire que mon amendement prétende ne régler que des cas particuliers. Cette situation intéresse un certain nombre de communes de l'agglomération lyonnaise, mais il a été possible de constater qu'elle se présentait dans d'autres lieux.

Il s'agit de terrains appartenant à autrui, en l'occurrence de terrains qui sont la propriété des hospices civils de Lyon et qui ont été loués nus. Sur ces terrains, les preneurs ont fait édifier, naturellement au su et au vu de l'administration intéressée, des immeubles.

Nous avons débattu en 1960 d'une question plus générale et le ministre de la construction de cette époque, tout en reconnaissant le bien-fondé de mon exposé, n'en avait pas moins fait rejeter mon amendement en déclarant qu'il s'agissait de cas particuliers, mais qu'il était disposé à prendre des dispositions en faveur des intéressés. Ces dispositions ont été effectivement prises pour l'avenir, mais elles n'ont pas réglé les cas antérieurs.

Je me rends bien compte, mes chers collègues, combien cette discussion peut vous paraître oiseuse. Retenez cependant dans cet esprit de courtoisie qui nous unit en chaque occasion, qu'elle concerne l'agglomération de Lyon et intéresse au minimum une dizaine de milliers de locataires commerçants ou artisans.

Or, ces locataires ne peuvent bénéficier des dispositions que nous examinons aujourd'hui, parce que, m'a-t-on dit, ils savaient très bien les risques qu'ils prenaient en acceptant cette location. La personne qui leur a loué le local en leur reconnaissant d'ailleurs la propriété commerciale — je pourrais vous le montrer dans un instant — n'était pas autorisée à le faire et par conséquent les locataires ont loué à leurs risques et périls.

En réalité il s'agit de gens qui ont loué en vertu d'habitudes traditionnelles sur des terrains appartenant aux hospices à une époque où les hospices n'avaient pas le droit de céder les terrains dont ils étaient propriétaires.

Il en va différemment depuis 1948 ou 1949, mais jusqu'à cette date, tous les baux ont été consentis par un propriétaire du sol qui était, en quelque sorte, perpétuel.

Je lis par exemple ceci dans les baux qui étaient signés par l'administration des hospices aux gens qui louaient le terrain et signaient un bail emphytéotique, car à l'origine, les baux étaient de 99 ans : « Il sera libre au preneur de céder son droit au bail et, s'il en existe, les constructions qui sont élevées sur le terrain nu ». Et un peu plus loin il était précisé que « le preneur observera tous les règlements de police et de voirie, notamment en ce qui concerne l'alignement, la nature et les conditions des clôtures et constructions à faire ».

Ce qui veut dire qu'il y avait déjà un droit parfaitement reconnu par l'administrateur des hospices au preneur à utiliser le terrain à sa convenance. Le preneur ayant bâti naturellement loué les locaux ainsi construits. Nous ne parlons aujourd'hui, bien entendu, que des locaux à usage commercial ou artisanal.

Je signale ce fait que les occupants de ces locaux commerciaux ou artisanaux avaient la conviction absolue qu'ils disposaient de la propriété commerciale. En voulez-vous une preuve ? Je vous citerai cet exemple que j'avais déjà mentionné avec plus de précisions il y a quatre ans.

Il s'agit de deux baux concédés successivement à la même personne. Dans le premier cas, le bail est consenti par un propriétaire qui est encore couvert par le bail que lui-même a obtenu de l'administration des hospices. Ce bail est conçu exactement comme tous les baux des propriétaires de locaux loués à des commerçants, ce qui équivaut bien entendu à la reconnaissance de la propriété commerciale. Trois ans après, le bail du terrain étant expiré, le propriétaire estime n'avoir plus le droit de louer dans les mêmes conditions et il impose à la même personne, au renouvellement du bail, la renonciation à la propriété commerciale.

Bien entendu, sur le plan strictement légal et juridique, la loi déclare avec brutalité, que cette personne n'avait qu'à ne pas renouveler le bail. Je vous demande simplement, en vous signalant que ce cas se retrouve à quelques milliers d'exemplaires, comment un commerçant installé, ayant un fonds de commerce qui lui assure les moyens d'existence et se trouvant au bout de trois ans dans cette situation, peut refuser le renouvellement du bail même s'il perd dans le nouveau texte des droits qui lui étaient reconnus par le premier.

C'est pourquoi j'ai tenu à déposer ce texte. Je ne voudrais pas vous importuner plus longtemps, mais permettez-moi d'insister sur la justesse de cette cause. Je sais ce que l'on me répondra, que j'ai rédigé le texte de cet amendement en me bornant à prévoir le cas des baux à loyer de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal situés sur terrain appartenant à autrui. On me dira que c'est un terme trop vague, mais si j'avais eu l'imprudence d'apporter davantage de précisions, on m'aurait répondu, d'une façon non moins irréfutable, que la loi est générale et qu'elle ne peut pas viser des cas particuliers.

Je pourrais peut-être vous dire que nous avons tous voté ici un texte de loi qui était conçu pour une seule et unique personne, à l'occasion d'une seule et unique affaire. Je l'ai voté, comme votre rapporteur, je pense, et je ne le regrette pas ; mais cela prouve en tout cas qu'on peut interpréter les choses quand on veut bien y mettre un peu de bonne volonté.

C'est pourquoi, en me réservant bien entendu, de polémiquer à nouveau en toute amitié avec le rapporteur de la commission dont je connais l'état d'esprit et qui dira sans doute qu'il n'a pas changé d'avis, je voudrais lui dire que moi-même je n'ai pas changé, car la situation étant la même, il n'y a pas de raison de modifier ma position.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 38 ?

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mon cher collègue, je n'ai pas changé d'avis et je vous le prouverai en vous rappelant que vous avez vous-mêmes une persévérance remarquable. Particulièrement, chaque fois que des textes sur la propriété commerciale sont en discussion, vous rappelez la situation tout à fait particulière et qui présente, d'ailleurs, certains aspects sur lesquels vous avez peut-être raison de vous pencher, qui existe à Lyon et dans la banlieue lyonnaise.

Je vous répondrai aujourd'hui à nouveau ce que je vous ai répondu il y a déjà quelques années, en vous disant : il y a lieu de voir quels sont les personnages qui tiennent les deux bouts de la chaîne.

Vous avez à l'une des extrémités de cette chaîne le propriétaire du terrain — terrain nu à l'origine — sur lequel des constructions ont été édifiées. La situation de ce propriétaire de terrain nu est prévue par le décret de 1953 — qui n'a fait que reprendre sur ce point l'esprit de la législation de 1926 — qui a mis l'accent sur la nécessité du consentement exprès du

propriétaire du terrain à l'édification des constructions, pour que la propriété commerciale soit applicable à ces constructions édifiées sur son terrain.

Je ne crois pas que ce soit tellement la situation de ce propriétaire qui vous intéresse, je le conçois. C'est beaucoup plus celle du commerçant, du petit commerçant notamment, qui est à l'autre extrémité de la chaîne et qui se voit aujourd'hui refuser, en vertu d'une convention passée avec le propriétaire actuel des constructions, en d'autres termes, avec le propriétaire des murs, par les décisions judiciaires que vous avez citées il y a cinq ou six ans et émanant du tribunal et de la cour de Lyon, le bénéfice de la propriété commerciale.

Je vous avais répondu à cette époque : s'il s'agit d'un bail normal passé entre le propriétaire de l'immeuble dans lequel s'exerce le commerce, votre commerçant locataire a tous les droits attachés à la propriété commerciale ; si ce propriétaire veut l'expulser, il peut lui demander, à défaut du renouvellement de son bail, une indemnité d'éviction. Mais, dans les cas que vous nous aviez cités, ceux tout au moins qui concernaient des évictions judiciaires, vous nous aviez en toute loyauté donné communication du texte des conventions passées entre ces locataires et les propriétaires des murs. Nous avons pu y lire que l'attention du locataire était spécialement et expressément appelée sur le caractère précaire de cette convention ; que le propriétaire des murs faisait connaître expressément qu'il n'était pas propriétaire du terrain, et que c'était donc à titre purement précaire qu'il consentait à ce locataire commerçant la location des locaux ; si bien qu'à juste titre, la juridiction, dont vous rappeliez les décisions, n'avait pu que constater que la propriété commerciale n'était pas applicable, en raison des conventions elles-mêmes.

Je ne crois pas, mon cher collègue, à moins d'établir un texte de loi particulier pour ces questions, que l'on puisse modifier de fond en comble la loi sur la propriété commerciale et donner le bénéfice de cette loi aux locataires de constructions édifiées sur terrain d'autrui. De toute façon, le sort de ces constructions est précaire et l'on ne peut pas donner aux locataires de ces constructions les droits définitifs qui résulteraient de la loi.

C'est pourquoi la commission, comme les années précédentes, s'est trouvée dans l'obligation de vous faire la même réponse et de vous dire que nous ne pouvions pas, par le biais de dispositions générales, régler cette question particulière à la ville de Lyon.

M. Auguste Pinton. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Pinton.

M. Auguste Pinton. Je n'ai pas convaincu notre éminent rapporteur. Il m'excusera de lui dire qu'il ne m'a pas davantage persuadé.

Ce qu'il a dit n'est certainement pas inexact. Cependant, on ne doit pas oublier qu'il s'agit d'une pratique constante et pour ainsi dire légale. Pourquoi ? Parce que c'est la loi de 1953, comme vous l'avez indiqué, monsieur le rapporteur, qui a fait disparaître de la législation une formule qu'elle contenait depuis presque un siècle et demi et qui prévoyait le consentement exprès ou tacite. Je vous serais obligé de rectifier éventuellement mes erreurs, car vous connaissez cette matière mieux que moi.

En vertu de ce consentement exprès ou tacite, toutes les opérations dont les conséquences apparaissent aujourd'hui devant nous ont été réalisées, c'est incontestable. La modification entraînée par la loi de 1953 qui a fait disparaître de la formule « le consentement tacite » en maintenant « le consentement exprès » élimine automatiquement toutes les demandes des commerçants, locataires ou occupants qui voulaient bénéficier d'un certain nombre de droits, puisque la tradition voulait qu'il n'y ait pas besoin de consentement écrit.

En fait, les baux dont je vous ai donné lecture tout à l'heure prouvaient qu'en louant leur terrain nu, les hospices savaient pertinemment qu'on construirait sur ce terrain puisqu'ils imposaient aux preneurs un certain nombre de règles.

Depuis, les gens ont continué à procéder de la même façon. Il ne fait aucun doute que c'est en vertu de la disparition du mot « tacite », qui avait une importance historique dans cette affaire, que les tribunaux se sont tous prononcés à l'encontre des locataires qui cherchaient à défendre leurs droits.

J'insiste sur ce point. Ce que j'expose n'a pas un caractère politique. Vous trouverez successivement mêlés à cette affaire les noms de M. Soustelle — avant d'être excommunié, il était tout de même un parlementaire écouté — qui avait déposé à ce sujet une proposition de loi, proposition qui était également signée par un autre parlementaire du Rhône, M. Charret, qui, lui, a suivi la droite ligne. M. Charret a défendu devant l'Assemblée nationale un amendement que j'ai repris mot pour mot. D'autre part, une proposition de loi avait été déposée par M. Gagnaire, député socialiste du Rhône. Je la reprends aujourd'hui.

Il ne s'agit donc pas, vous m'en rendrez témoignage, d'une affaire politique. Qu'il s'agisse de M. Soustelle, de M. Charret, de M. Gagnaire ou de moi-même, nous avons le sentiment de défendre une cause juste. Vous pouvez nous opposer des arguments de caractère juridique. Selon une formule latine que je vous citerai en français, car je ne suis pas sûr de mon latin, « la plus grande justice, c'est aussi la plus grande injustice ». Je vous demande d'y penser.

Je me permets d'insister sur mon amendement. Il y a quelque chose qui dépasse le droit strict, c'est le droit traditionnel et humain dont vous ne pouvez faire fi. Je l'ai indiqué à maintes reprises et je le répéterai encore.

Vous aboutissez à la situation suivante : deux personnes s'installent de chaque côté d'une rue avec la même bonne foi et la même conviction d'avoir la propriété commerciale. D'un côté de la rue, sur un terrain normal, on a tous les droits ; de l'autre côté, parce qu'on a eu le malheur d'accepter à l'origine un bail sans en savoir les conséquences, car on ne traite qu'avec le propriétaire de l'immeuble, on n'a plus aucun droit.

Si vous appelez cela de la justice, permettez-moi de préférer une autre formule. C'est pourquoi je me permets d'insister en faveur de mon amendement.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jean Foyer, garde des sceaux. Dans ce débat, M. Pinton s'est vanté de n'avoir point changé d'avis. M. le rapporteur de la commission a tiré une fierté égale de sa constance dans ses convictions. A mon tour, j'adopterai la même attitude car, à l'Assemblée nationale, amené à m'expliquer sur un amendement identique, je l'ai repoussé par une argumentation qui était, en substance, celle-là même que M. Delalande a développée tout à l'heure.

Je demande au Sénat de montrer à son tour la même constance et la même stabilité en rejetant une fois de plus l'amendement de M. Pinton.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 38, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

[Article 2.]

M. le président. « Art. 2. — Il est ajouté, dans le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 un article 3-1 ainsi rédigé :

« Sauf convention d'occupation précaire, la durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans, nonobstant toutes clauses et usages contraires.

« Toutefois, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'un période triennale, dans les formes et délai de l'article 5.

« Le bailleur aura la même faculté pour construire, reconstruire l'immeuble existant ou effectuer des travaux dans les conditions prévues à l'article 10. »

Par amendement n° 11, M. Jacques Delalande, au nom de la commission des lois, propose de rédiger comme suit le premier alinéa du texte proposé pour l'article 3-1 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 ;

« La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mes chers collègues, cet article 2 constitue une des pièces maîtresses de la réforme opérée par cette proposition de loi. Il s'agit en effet de spécifier que la durée du bail ne pourra pas être inférieure à neuf ans, alors que la durée du bail commercial est pour l'instant exclusivement fixée par la volonté des parties.

Le texte de l'Assemblée nationale autorisait la conclusion de conventions d'occupation précaire d'une durée inférieure à neuf ans qui, elles, ne rentreraient pas dans le cadre de la loi sur la propriété commerciale. Mais cette notion nous est apparue trop imprécise. La jurisprudence aurait certainement du mal à définir les éléments caractérisant la convention simplement précaire.

Nous proposons donc la suppression des mots « convention d'occupation précaire » mais, dans un instant, je vous demanderai l'adjonction d'un article supplémentaire destiné à permettre, sous certaines conditions, la conclusion de baux de courte durée échappant à l'application de la loi.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jean Foyer, garde des sceaux. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 11, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 2, ainsi modifié.

(L'article 2 est adopté.)

[Article 2 bis nouveau.]

M. le président. Par amendement n° 12, M. Jacques Delalande, au nom de la commission des lois, propose d'insérer, après l'article 2, un article additionnel 2 bis (nouveau) ainsi rédigé :

« Il est ajouté dans le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, après l'article 3-1, un article 3-2 ainsi rédigé :

« Art. 3-2. — Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent décret à condition que le bail soit conclu pour une durée au plus égale à trois ans.

Si, à l'expiration de cette durée, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par le présent décret.

Il en est de même en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit de l'article nouveau dont je parlais il y a un instant.

Il y a lieu de prévoir la conclusion possible de conventions de courte durée qui ne seront pas assujetties aux règles de la propriété commerciale. Votre commission des lois vous propose dans ces conditions de permettre aux parties de conclure des contrats de courte durée — trois années au maximum — mais avec cette condition essentielle qu'en cas de reconduction de ce bail pour le même local et entre les mêmes parties le bail reconduit tombera alors sous l'application de la loi et sera, par conséquent, d'une durée de neuf années.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jean Foyer, garde des sceaux. Le Gouvernement n'est pas en désaccord avec la commission sur le fond. M. le rapporteur a fait tout à l'heure du purisme grammatical ; je ferai volontiers avec lui assaut de purisme juridique. Au deuxième alinéa de son amendement il envisage la situation du preneur qui « reste et est laissé en possession ». Or on enseigne traditionnellement que le preneur est un détenteur et non pas un possesseur. Si M. le rapporteur trouvait un autre substantif, j'en serais pour ma part comblé.

M. Edouard Le Bellegou. Je demande la parole pour répondre à M. le rapporteur.

M. le président. La parole est à M. Le Bellegou.

M. Edouard Le Bellegou. Nous avons voté l'amendement de la commission tendant à la suppression, dans l'article 2 de la proposition de loi, des mots « sauf convention d'occupation précaire ». Il semblait en effet qu'il ne pouvait pas y avoir d'explication juridique à une pareille terminologie.

En revanche — j'en ai fait l'observation à la commission — je suis un peu inquiet de la proposition faite par la commission dans l'article 2 bis nouveau. Elle a posé un principe sur lequel nous sommes pleinement d'accord. En votant l'article 2, nous avons décidé que la durée du bail de location ne pouvait être inférieure à neuf ans, nonobstant toutes clauses ou usages contraires. Moyennant quoi, dans l'article supplémentaire qu'elle vous propose, la commission instaure immédiatement un bail au plus égal à trois ans qui, lui, n'ouvrira pas droit, tout au moins à son expiration, à la propriété commerciale.

Je sais bien qu'à la commission on nous a expliqué, et nous nous sommes rendus à ce raisonnement, qu'un certain nombre de locataires, notamment à Paris, désireux de louer un bureau ou une installation relativement provisoire, ne souhaitaient pas bénéficier de la loi sur la propriété commerciale. Ils pouvaient donc ainsi accepter un bail de moins de trois ans n'ouvrant pas droit à la propriété commerciale.

Je sais bien que cela peut exister et que c'est la raison qui, aussi bien à l'Assemblée nationale qu'à la commission, a motivé le correctif que l'on vous propose de voter, avec une terminologie plus juridique, certes, dans l'article 2 bis.

A la vérité, cette situation est très particulière à certaines grandes villes, notamment à Paris. Or le texte de l'article 2 bis ne fait aucune espèce de différenciation. Il institue purement et simplement, pour toute espèce de location de caractère commercial, un bail au plus égal à trois ans n'ouvrant pas droit à la propriété commerciale.

Je crains — cette crainte est d'ailleurs partagée par un certain nombre de commerçants — que les propriétaires n'acceptent assez facilement des baux inférieurs à trois ans qui n'ouvriront pas droit au bénéfice de la loi sur la propriété commerciale et qui, par conséquent, porteront atteinte au prin-

cipe essentiel de la loi, à savoir que le bail doit être conclu pour une période d'au moins neuf ans, ce qui assure, d'après le texte nouveau, la stabilité du local commercial.

Je ne voterai pas le texte de l'article 2 bis parce qu'il ouvre la possibilité pour un propriétaire de passer des baux inférieurs ou au plus égaux à trois ans, ce qui l'empêcherait d'être un jour ou l'autre assujéti à la loi sur la propriété commerciale.

On me répondra, je le sais, que si le bail est renouvelé au-delà de trois ans le locataire aura alors la possibilité d'obtenir un bail de neuf ans et le bénéfice de la propriété commerciale. Mais j'ai peur que certains locataires n'acceptent un bail inférieur à trois ans et qu'au bout de trois, une fois installés, ils ne se trouvent pas protégés par la loi.

Je crains donc que ce texte ne porte atteinte aux intérêts des locataires commerciaux. C'est la raison pour laquelle je ne le voterai pas.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Je répondrai d'un mot à notre collègue M. Le Bellegou sur le sens du texte proposé par la commission.

La modification prévue à l'article 2 comportait la suppression des mots « nonobstant toutes clauses et usages contraires » de façon justement à réserver cette possibilité de convention particulière d'une durée ne dépassant pas trois ans. La location de bureaux est l'une des situations qui répondent à la préoccupation de la commission. C'est d'ailleurs dans ce sens que l'Assemblée nationale avait accepté la solution des conventions d'occupation précaire. Mais vous conviendrez avec moi combien il est plus grave encore d'officialiser l'existence de conventions précaires, qui pourrait alors s'installer à côté de la législation sur la propriété commerciale. Il est donc préférable de régler, par un véritable bail de courte durée, cette situation toute particulière.

Quant à tourner, à frauder la loi, je comprends votre crainte qui est aussi celle de plusieurs membres de la commission. Or il paraît vraiment impossible de la tourner. En effet, dès lors que le preneur reste en possession des lieux à l'expiration de cette période de trois ans, c'est obligatoirement un bail d'une durée d'au moins neuf ans et entrant dans le cadre de la loi sur la propriété commerciale qui intervient. C'est le correctif qui vous permettrait, semble-t-il, de voter ce texte qui répond à un certain nombre de besoins.

En dehors de l'hypothèse des bureaux, je connais des personnes qui se lancent dans une activité commerciale, qui ne savent donc pas exactement quel sera le résultat de leur opération et qui préfèrent recourir à cette sorte de location à l'essai qui leur permettra, et ils le savent, s'ils restent ensuite dans les lieux, de bénéficier de la protection de la loi.

M. Jean Foyer, garde des sceaux. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le garde des sceaux.

M. Jean Foyer, garde des sceaux. J'abonde dans le sens des considérations qui viennent d'être développées par M. le rapporteur, car la disposition qui est actuellement en discussion apporte une dérogation non pas au droit actuel que nous nous appliquons à modifier, mais à la disposition nouvelle, celle qui fixe le principe que les baux seront désormais d'une durée de neuf ans.

Dans l'état présent des textes, d'après le décret de 1953, pour que le locataire puisse prétendre au droit de renouvellement, en d'autres termes à la propriété commerciale, il faut qu'il ait la jouissance des lieux pendant un temps suffisamment long. Or, il est précisément possible, par le jeu des conventions d'occupation précaire, d'empêcher un preneur, un locataire de jamais acquérir le droit de renouvellement de son bail. Les dispositions nouvelles me paraissent bien meilleures dans l'intérêt de la stabilité du locataire, puisque, à l'avenir, la règle est que le bail aura une durée de neuf années.

Pour les raisons qui ont été expliquées par M. le rapporteur, et qui sont d'une grande force, il faut, comme le prévoyait le texte adopté en première lecture par l'Assemblée nationale, laisser une certaine soupape de sûreté et la possibilité de conventions d'occupation brève, mais les dispositions proposées dans cet esprit par la commission sont infiniment supérieures au texte qui vient de l'Assemblée nationale, en ce sens qu'il n'est plus possible à un bailleur d'empêcher le preneur d'acquérir jamais le droit au renouvellement en faisant se succéder les conventions d'occupation précaire, puisque, au terme de la première convention d'occupation précaire, s'il en est conclu une nouvelle, le bail sera obligatoirement de neuf années.

Pour ces raisons, plaidant le dossier de la commission et non pas celui du Gouvernement, j'insiste auprès du Sénat pour qu'il accepte l'amendement de la commission.

M. Guy Petit. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Guy Petit.

M. Guy Petit. Je suis un peu troublé par ce texte dont les conséquences — et j'y pensais en écoutant M. Le Bellegou — peuvent en pratique être graves. Nous ne sommes d'ailleurs pas en mesure de les prévoir de façon complète.

Il est bien évident — je suis entièrement d'accord avec M. le garde des sceaux — que le texte de la commission est beaucoup plus juridique et plus précis que cette notion de convention précaire qui ne signifie absolument rien; une convention précaire qui consiste à mettre le preneur ou le possesseur ou le détenteur — pour employer votre expression — en jouissance d'un local, ce n'est pas autre chose qu'une location, par conséquent un bail. Donc, la commission des lois a parfaitement bien fait de fixer un terme qui est clair et précis. Mais relisons bien le texte: « Si à l'expiration de cette durée le preneur reste » — cela, c'est une notion de fait qui est claire — « et est laissé en possession », ou si vous voulez, monsieur le garde des sceaux, en détention, pour faire du purisme...

M. Jean Foyer, garde des sceaux. Je n'insiste pas, parce que cela prendrait une coloration pénitentiaire. (Sourires.)

M. Guy Petit. Bien que les mots « maintien en possession » aient été maintes fois employés par le législateur, ils donnent encore lieu à équivoque. Que peut-il se produire ?

Prenons l'exemple d'un propriétaire de locaux neufs qui va surtout rechercher des locataires qui consentiront à signer avec lui des baux de trois ans. Ces locataires se constitueront une clientèle dans ce local et ils auront intérêt, évidemment, à y rester. Le propriétaire prendra soin de rappeler à son locataire par acte extra-judiciaire, avant l'expiration des trois ans, qu'il ne le laisse pas en possession, qu'il refuse de le laisser en possession. Le locataire va se trouver alors devant l'alternative suivante: ou bien partir, alors qu'il a un grand intérêt à rester dans les lieux si son commerce réussit, si son bureau donne les résultats qu'il pouvait attendre, ou bien, s'il ne part pas, passer sous les fourches caudines du propriétaire pour conclure avec lui un nouveau bail de neuf ans, mais à un prix dont la discussion ne sera plus libre.

Je suis donc un peu inquiet de ce texte. Certes, le locataire peut rester parce que, avant que le propriétaire obtienne l'expulsion et la fasse exécuter, il se passera du temps et le délai de trois ans arrivera à expiration. Mais alors, il a peu de chances d'être laissé en possession contre la volonté du propriétaire, car les tribunaux ne lui reconnaîtront pas le droit au bail de neuf ans puisque le propriétaire aura manifesté sa volonté de l'expulser.

La question est assez sérieuse. Le locataire aura-t-il une liberté totale de discussion pour obtenir le juste prix ?

Je ne prétends pas résoudre cette question; quoique le texte de l'Assemblée nationale se trouve très amélioré, je ne crois pas que ce que nous faisons ici soit parfait.

M. Edouard Le Bellegou. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Le Bellegou.

M. Edouard Le Bellegou. Je m'excuse d'insister. Il n'est pas question, bien entendu, de mettre en cause la rédaction du nouveau texte de la commission, infiniment préférable au texte très peu juridique voté par l'Assemblée nationale. Le problème n'est pas là.

Le problème qui nous est posé est le suivant. Dans l'article 2, vous posez, solennellement, le principe que les baux commerciaux doivent avoir une durée minimum de neuf ans. Puis, tout à coup, vous introduisez l'exception pour des bureaux, pour des locataires désireux peut-être, à l'origine, de ne pas bénéficier ultérieurement de la propriété commerciale; vous introduisez dans l'article 2 bis le bail de trois ans qui, lui, n'ouvre pas droit à la propriété commerciale.

S'il me fallait donner un argument, je le trouverai dans la réponse du rapporteur M. Delalande. Il a pris l'exemple du jeune commerçant qui veut s'installer. Dans l'euphorie de son installation et dans l'inexpérience juridique et commerciale où il se trouve, il va, pour s'installer, conclure un bail de moins de trois ans. Il va faire des dépenses d'installation, puis le propriétaire, comme il en a le droit si vous votez le texte, aura la possibilité de l'empêcher de bénéficier de la propriété commerciale et de relouer à un autre dans des conditions avantageuses. Cela me paraît contraire au principe même de la loi.

Je crois donc que voter l'article 2 bis serait ouvrir la possibilité d'un bail mineur parallèle qui lèse la propriété commerciale, alors que vous entendez, par le texte principal, consolider la loi sur la propriété commerciale.

Voilà mon point de vue; je vous l'expose sans aucune espèce d'amour-propre personnel. Je crois que cela constitue un danger et sans critiquer le moins du monde la nouvelle rédaction très juridique de l'article 2 bis, il me semble que vous ouvrez la porte à certains excès, contraires précisément aux droits que vous voulez protéger.

M. Auguste Pinton. Je demande la parole.

« Les deux derniers alinéas de l'article 4 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 sont supprimés. »

Par amendement n° 13, M. Jacques Delalande, au nom de la commission des lois, propose de rédiger comme suit cet article :

« Le premier alinéa de l'article 4 du décret n° 53-960 est ainsi modifié :

« Le droit au renouvellement ne peut être invoqué que par les locataires, leurs cessionnaires ou ayants droit qui justifient qu'ils exploitent personnellement ou par l'intermédiaire de leurs préposés et depuis plus de trois années consécutives le fonds dont ils sont propriétaires. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mes chers collègues, il s'agit beaucoup plus d'une modification de forme que d'une modification de fond du texte de l'Assemblée nationale. Cet article a trait à la durée d'exploitation du fonds de commerce pour que le locataire puisse bénéficier du droit au renouvellement du bail.

Il semble, d'autre part, que ce soit par suite d'une erreur que l'Assemblée nationale ait supprimé les deux derniers alinéas de l'article 4 du décret. L'adoption de notre texte équivaldrait à leur rétablissement.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jean Foyer, garde des sceaux. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 13, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte devient celui de l'article 3.

[Article 4.]

M. le président. « Art. 4. — Dans la dernière phrase du dernier alinéa de l'article 5 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, les mots : « et reproduire les termes de l'article 29 » sont supprimés ».

Je mets ce texte aux voix.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 14, M. Jacques Delalande, au nom de la commission des lois, propose de compléter cet article *in fine* par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Le troisième et le quatrième alinéa de l'article 5 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 sont abrogés ».

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Dès lors que la durée des baux est de neuf années ferme, il y a lieu de supprimer dans le texte de la loi tout ce qui se rapporte aux baux à période et c'est l'objet de cet amendement.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jean Foyer, garde des sceaux. Le Gouvernement est d'accord.

M. le président. Personne ne demande la parole?...
Je mets aux voix l'amendement n° 14.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'ensemble de l'article 4, ainsi complété.

(L'article 4, ainsi complété, est adopté.)

[Article 4 bis (nouveau).]

M. le président. Par amendement n° 15, M. Jacques Delalande, au nom de la commission des lois, propose d'insérer, après l'article 4, un article additionnel 4 bis (nouveau) ainsi rédigé :

« Le dernier alinéa de l'article 6 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est abrogé ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit simplement de réparer une omission de l'Assemblée nationale.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jean Foyer, garde des sceaux. Erreur de compte ne passe point en force de chose jugée et le Gouvernement accepte l'amendement. (Sourires.)

M. le président. Personne ne demande la parole?...
Je mets aux voix l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Un article 4 bis ainsi rédigé est donc inséré.

[Article 5.]

M. le président. « Art. 5. — L'article 7 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi modifié :

« La durée du bail renouvelé est de neuf ans au moins.

« Les dispositions de l'article 3-1 sont applicables en cas de renouvellement du bail.

« Le nouveau bail prendra effet... ».

(Le reste sans changement.)

Je suis saisi de deux amendements pouvant faire l'objet d'une discussion commune.

Par le premier, n° 3 rectifié bis, M. Marcel Molle propose de rédiger comme suit le texte modificatif proposé pour l'article 7 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 :

« Les dispositions de l'article 3-1 sont applicables en cas de renouvellement du bail. Toutefois, la durée du bail renouvelé peut être supérieure ou inférieure à neuf ans lorsque les parties y consentent ».

« Le nouveau bail prendra effet... (Le reste sans changement). »

Par le second, n° 16, M. Jacques Delalande, au nom de la commission des lois, propose de rédiger comme suit le premier alinéa du texte modificatif proposé pour l'article 7 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 :

« Les dispositions de l'article 3-1 sont applicables en cas de renouvellement du bail. Toutefois, la durée du bail renouvelé ne peut être supérieure à neuf ans que si les parties y consentent ».

La parole est à M. Molle.

M. Marcel Molle. Ainsi que vous avez pu le constater, l'une des principales innovations du texte proposé est de porter à neuf ans la durée minimum du bail, quelle que soit l'intention des parties, sous réserve, bien entendu, du bail provisoire de trois ans dont nous venons de voter le principe.

Cette innovation porte évidemment une nouvelle atteinte au droit de propriété, mais on peut reconnaître qu'elle présente certains avantages. D'abord, elle précise la naissance du droit à renouvellement soit, en fait, de la propriété commerciale. Dans le régime actuel, en effet, une distinction a été faite entre le bail verbal et le bail écrit, cause de difficultés et d'incompréhension pour les usagers. D'autre part, les bailleurs qui voulaient échapper à ces obligations avaient la possibilité de ne consentir qu'une location verbale et de donner congé avant l'expiration du terme fatidique de quatre ans. C'est pourquoi la mesure prise est en faveur de la stabilité des locations.

Dans le nouveau régime, le bailleur, sauf s'il a conclu un bail de trois ans, saura qu'il est soumis au régime de la propriété commerciale et engagé pour neuf ans, avec obligation de consentir au renouvellement. Cette règle, contre laquelle je me suis insurgé pour les raisons que j'ai indiquées, est complétée par une règle semblable en cas de renouvellement du bail. Le nouveau bail sera aussi de neuf ans, même si le renouvellement est tacite, par le simple fait de l'expiration du bail précédent.

L'article 5 interdit aux intéressés de déroger à cette règle. Cette interdiction me paraît excessive. La liberté des conventions est le principe de notre droit ; elle ne peut être limitée que par des nécessités d'ordre public et, ces limitations, il est souhaitable qu'elles soient aussi rares que possible. Comment donc concevoir que, si le bailleur et le preneur sont d'accord pour donner au bail renouvelé une durée inférieure à neuf ans, la loi leur refuse cette faculté alors qu'ils ont sans doute de bonnes raisons de le faire ? Cette disposition figurait du reste dans la proposition de loi ; elle a été supprimée par l'Assemblée nationale à la demande de M. le garde des sceaux pour la raison suivante : le bailleur aurait ainsi la possibilité de faire échec aux nouvelles règles sur la révision triennale du prix telles qu'elles sont prévues dans le texte en faisant pression sur le locataire.

Je ne pense pas que cet argument, excusez-moi de vous le dire, soit déterminant. Il ne faut pas oublier que le locataire a toujours la faculté d'exiger son bail de neuf ans ; le propriétaire n'a pas la possibilité d'échapper à la règle ; on ne peut y échapper que s'il y a un accord des deux parties.

Par conséquent, si le locataire maintient sa position, il obtiendra un bail de neuf ans ; il n'est pas question de lui retirer cette possibilité. Si, par aventure, cédant à une pression, il a accepté un bail de trois ans, il n'en reste pas moins qu'à l'expiration de ce bail, si une fois il s'est laissé surprendre, il aura toujours la possibilité d'exiger un bail de neuf ans.

Par contre, dans certains cas, le locataire peut avoir intérêt lui-même à ne conclure un bail que pour une durée plus limitée. Quant à la facilité plus grande qui en résultera pour le propriétaire pour demander la révision, il ne faut rien exagérer. Il n'est pas obligatoire que la hausse des loyers dépasse notablement celle du coût de la construction et, si cela était, il ne serait

M. le président. La parole est à M. Pinton.

M. Auguste Pinton. M. Guy Petit et M. Le Bellegou ont fort bien exprimé les craintes que je me proposais d'émettre. Sous la réserve d'une explication qui nous serait donnée sur le troisième paragraphe de cet article, je m'inquiète du procédé par lequel un propriétaire astucieux peut louer dans les conditions qui sont ici envisagées. Surtout s'il s'agit de gens jeunes et enthousiastes, ils vont se lancer pour une durée inférieure à trois ans dans l'opération à des conditions qui leur paraîtront extrêmement avantageuses et, pendant cette période, ils vont se battre pour créer un fonds de commerce vivant et peut-être même s'endetteront-ils pour investir.

Si le rapporteur nous dit qu'au moment où on sera appelé à passer au bail normal, légal, les débats sur le prix auront lieu sous le contrôle d'un expert ou du tribunal, je n'ai plus rien à dire.

Je veux cependant vous mettre en garde contre la situation qui risque de se créer si, au bout de trois ans, quand le fonds de commerce aura été mis en pleine activité, le propriétaire dit au locataire : « Restez, mais ce sera deux, trois ou quatre fois plus cher ». Dans quelle situation mettez-vous alors le locataire commerçant qui est obligé d'abandonner tout ce qu'il a fait, qui est pratiquement ruiné et qui doit repartir à zéro, à moins de passer sous les fourches caudines de son propriétaire ?

Voilà ce qui me préoccupe. Si notre rapporteur ou M. le ministre peuvent nous rassurer, toute mon argumentation tombe et je suis tout à fait d'accord avec ce texte. Dans le cas contraire, on aura l'impression de se trouver en face d'un monsieur que l'on invitera à entrer par l'extrémité la plus large d'une seringue, à qui l'on demandera de juger comment il s'y trouve et à qui l'on dira ensuite qu'il n'a plus qu'à sortir par la petite extrémité. J'aimerais bien être rassuré et savoir par quel bout de la seringue je pourrai sortir. (Sourires.)

M. Jacques Delalande, rapporteur. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mon cher collègue, je ne comprends pas votre inquiétude. Lorsque le locataire commerçant traitera avec un propriétaire dans le cadre de cette convention de bail de trois ans, en dehors de la propriété commerciale, il s'agira d'un local dans lequel n'existait pas auparavant de fonds de commerce, d'un local libre.

Le propriétaire avait donc la possibilité de le louer dans le cadre de la propriété commerciale, c'est-à-dire moyennant le paiement de ce pas de porte dont nous parlerons tout à l'heure, avec la garantie pour le locataire d'un bail de neuf années, mais aussi la contrepartie pour ce locataire de payer ce pas de porte correspondant à son installation pour au moins neuf ans.

Dans notre situation, à l'expiration des trois ans, le locataire qui aura bénéficié de sa présence dans le local pendant cette courte période, qui aura peut-être acquis une certaine expérience, va se trouver simplement dans la position où il se serait trouvé s'il n'y avait pas dans la loi la possibilité que nous ouvrons : il traitera avec le propriétaire pour une période de neuf années, avec tout ce que cela comporte. A ce moment-là, le montant du loyer sera fixé, à défaut d'accord entre les parties, dans le cadre de la législation. Vous aurez la garantie de l'expertise judiciaire ou éventuellement de la décision du juge. On peut donc répondre d'une façon positive à vos préoccupations. C'est au contraire une faculté supplémentaire donnée au locataire et non une situation d'infériorité.

Dans l'intérêt bien compris des locataires, on peut et on doit accepter cette mesure et la substituer à la notion de convention précaire parfaitement insuffisante adoptée par l'Assemblée nationale.

M. Auguste Pinton. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Pinton.

M. Auguste Pinton. J'ai demandé à M. le rapporteur une précision, à savoir si le locataire pouvait éventuellement faire fixer par une instance quelconque le prix juste et normal de son loyer. Si j'interprète bien sa réponse, M. le rapporteur a été affirmatif. A partir de ce moment, l'objection que je faisais tout à l'heure tombe ; mais il n'était peut-être pas inutile de demander des précisions.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 12 tendant à insérer un article additionnel 2 bis nouveau.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte devient l'article 2 bis nouveau.

Par sous-amendement (n° 41), M. Guy Petit propose de compléter, *in fine*, ce texte par le membre de phrase suivant :

« ... à moins qu'il ne s'agisse d'une location à caractère saisonnier. »

La parole est à M. Guy Petit.

M. Guy Petit. La commission a bien voulu adopter cet amendement qui est ainsi rédigé : « ... à moins qu'il ne s'agisse d'une location à caractère saisonnier ».

Dans un premier amendement, j'avais fait allusion à la situation des stations classées, aux locations saisonnières qui sont faites dans ces stations et qui, évidemment, doivent échapper au renouvellement automatique tous les neuf ans, précisément en raison de leur caractère tout à fait précaire. Il était peu admissible, de plus, que le locataire invoque la propriété commerciale et bénéficie de la sorte d'un bail de neuf ans.

La commission avait approuvé cette première rédaction. Ensuite, nous avons estimé devoir supprimer les termes « stations classées », parce qu'il est évident que dans certaines villes, comme par exemple Toulon, ce genre de location saisonnière se pratique sans que Toulon soit pour autant station classée.

Enfin, il y a lieu de considérer la situation des communes qui, dans les régions touristiques, ont pour habitude de louer certains locaux, certains bâtiments ou certains terrains pour la saison. En raison de l'évolution très rapide des prix dans ce domaine, il ne fallait pas que l'automatisme puisse jouer. C'est pourquoi, avec l'appui, je l'espère, de la commission, je demande que cette exception soit introduite. Dans le texte de l'Assemblée nationale, on aurait pu considérer une telle convention comme une convention précaire, mais, puisque, à juste titre, les termes de « convention précaire » ont été écartés, il faut bien préciser que la location saisonnière échappe au renouvellement automatique de neuf ans et, en général, à la loi sur la propriété commerciale telle que nous la modifions.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission accepte le sous-amendement de M. Guy Petit.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jean Foyer, garde des sceaux. Le Gouvernement n'est pas en désaccord avec le sous-amendement de M. Guy Petit, mais il croit devoir présenter une observation qui a trait à la rédaction.

Si je comprends bien, le sous-amendement s'applique au dernier alinéa de l'amendement n° 12 de la commission, que le Sénat a adopté tout à l'heure, auquel il propose d'ajouter les mots : « ... à moins qu'il ne s'agisse d'une location à caractère saisonnier. » Or, il me semble que la même addition devrait être faite à l'alinéa qui précède. Après avoir posé le principe qu'il est possible de conclure des conventions pour une durée égale au plus à trois années, ce qui fait l'objet du deuxième alinéa, les deux alinéas suivants envisagent deux hypothèses ; l'un, représentant presque mot pour mot la rédaction du code civil, que j'ai critiquée tout à l'heure en critiquant la commission, ce dont je bats ma coulpe, envisage l'hypothèse de la tacite reconduction, et le dernier celle de la conclusion d'un bail expès.

Or, la dérogation que nous propose d'ajouter M. Guy Petit en faveur des locations à caractère saisonnier devrait s'appliquer non seulement dans le cas d'un renouvellement exprès du bail, mais encore dans l'hypothèse, vraisemblablement plus fréquente encore en pareille matière, de la tacite reconduction.

M. le président. M. Guy Petit, êtes-vous d'accord avec l'observation présentée par M. le ministre ?

M. Guy Petit. Parfaitement, monsieur le président.

M. Jean Foyer, garde des sceaux. Il faudrait donc rédiger différemment ce sous-amendement.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission est d'accord sur le fond et elle propose la rédaction suivante pour ce sous-amendement : ajouter, *in fine*, l'alinéa suivant : « Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont pas applicables s'il s'agit d'une location à caractère saisonnier ».

M. Guy Petit. J'accepte cette nouvelle rédaction.

M. le président. La commission, d'accord avec l'auteur du sous-amendement, propose donc de compléter l'article 2 bis nouveau par l'alinéa suivant : « Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont pas applicables s'il s'agit d'une location à caractère saisonnier. »

Je mets aux voix le sous-amendement n° 41, ainsi modifié.

(Le sous-amendement, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'ensemble de l'article 2 bis, ainsi complété.

(L'article 2 bis nouveau, ainsi complété, est adopté.)

[Article 3.]

M. le président. « Art. 3. — La fin du premier alinéa de l'article 4 du décret n° 53-960 est ainsi modifié :

« ... par l'intermédiaire de leurs préposés depuis au moins trois années consécutives. »

que justice de permettre au propriétaire de ne pas être lésé car le principal intérêt du bail de neuf ans c'est de soumettre la revision triennale du bail à des règles spéciales qui limitent cette revision à un plafond fixé par les variations de l'indice du coût de la construction, comme nous le verrons dans la discussion qui va suivre, tandis que, si le bail est d'une durée plus limitée, la revision peut se faire d'après l'évaluation du tribunal.

Rien ne nous dit que le locataire aura toujours intérêt à voir appliquer à son loyer le coefficient de variation de l'indice. Il ne faut pas se leurrer, les variations d'indice ne constitueront pas seulement un plafond pour les augmentations de loyer, mais il est à prévoir qu'elles constitueront une espèce d'index, d'échelle mobile que les tribunaux et experts auront tendance à appliquer en tout état de cause. On n'est donc pas sûr que le locataire soit toujours gagnant.

On nous dit que cette disposition amènerait un recours fréquent aux tribunaux. Encore une fois, il faut un accord des deux parties. Si cet accord intervient, c'est par hypothèse que le bailleur et le preneur sont en bons termes et, dans ces conditions, il semble normal que leur accord soit maintenu.

C'est pourquoi, le souci de préserver les grands principes du droit, les arguments à l'appui du texte proposé par la commission ne me paraissent pas suffisants et je vous demande d'adopter cet amendement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur cet amendement ?

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mes chers collègues, vous voyez quelle est la position de la commission des lois et la position prise par notre collègue Molle. La commission estimait que, pour le bail renouvelé, une certaine liberté devait exister, laissant aux parties le droit de convenir de la durée du nouveau bail. La commission cependant, suivant l'opinion exprimée notamment par le garde des sceaux à l'Assemblée nationale, avait estimé que cette durée du bail renouvelé devrait être d'au moins neuf ans.

Lorsque M. Molle, qui n'avait pas saisi la commission de son amendement au moment du premier examen de ce texte, nous le soumit plus tard, nous en délibérâmes de nouveau et ce fut à égalité des voix que l'amendement ne fut pas accepté.

Il est certain que la durée ferme du bail de neuf années prend un intérêt surtout au moment de la conclusion originaire du contrat. Mais lorsque le bail a eu déjà neuf années de durée et que la question de son renouvellement se pose, les parties peuvent avoir des raisons d'envisager, compte tenu de leurs rapports antérieurs, un bail plus long. M. Molle estime que la liberté devrait être laissée aux parties, au moins à cette époque, de contracter un bail pour une durée inférieure à neuf années.

Compte tenu de l'avis exprimé par la commission, que je me devais de vous indiquer, il est entendu que le Sénat se trouve libre de statuer, la commission s'étant partagée par moitié entre la thèse antérieure et la thèse proposée par M. Molle.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jean Foyer, garde des sceaux. Le Gouvernement peut difficilement changer d'avis sur ce sujet selon qu'il s'exprime au Luxembourg ou au Palais-Bourbon. Or, comme l'a rappelé tout à l'heure M. Molle, le texte en discussion, que l'on vous propose de modifier, a été adopté à ma demande à l'Assemblée nationale.

Dans le fond des choses et si je devais passer des aveux complets devant le Sénat, je vous dirais que mon sentiment profond rejoindrait celui de l'honorable sénateur et que je ne suis pas convaincu que toute cette législation, qui a maintenant une cinquantaine d'années, qui a engendré un contentieux considérable, a suscité des multitudes d'expertises et de contestations, ait été finalement tellement profitable à ceux qu'elle entendait protéger.

Mais nous sommes engagés dans une espèce de cycle infernal et je ne crois pas qu'il soit possible, dans un avenir prévisible, d'en sortir. Dès lors que nous sommes engagés dans un processus de réglementation, dans un système de règles qui veut encadrer les conventions des parties, il y a une certaine logique interne dont nous sommes en quelque sorte prisonniers.

C'est pourquoi je ne peux pas me prononcer en faveur de l'amendement de M. Molle.

J'observerai du reste que si le Sénat l'adoptait, il se mettrait en quelque manière en contradiction avec les dispositions qu'il vient d'adopter sous les espèces de l'article additionnel 2 bis proposé par la commission elle-même ; car s'il est possible que le bail renouvelé soit inférieur à neuf années, les précautions que nous avons prises à l'article 2 bis précédent pour empêcher la répétition des conventions dites inexactement « d'occupation précaire », de « location temporaire », me semblent alors perdre leur utilité.

M. le président. Plus personne ne demande la parole ?...

Je consulte le Sénat sur l'amendement n° 3 rectifié bis présenté par M. Molle, texte qui s'éloigne le plus de la proposition de loi dont nous sommes saisis.

(Après une épreuve à main levée déclarée douteuse par le bureau, l'Assemblée, par assis et levé, adopte l'amendement.)

M. le président. En conséquence, l'amendement de la commission tombe.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 5, ainsi modifié.

(L'article 5, ainsi modifié, est adopté.)

[Articles 8 à 10.]

M. le président. « Art. 8. — Le premier alinéa de l'article 11 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi modifié :

« Pour bénéficier du droit de priorité prévu à l'article 9...

« Le reste sans changement. » — (Adopté.)

« Art. 9. — Dans les articles 2 et 17 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, les mots : « à l'Algérie » sont supprimés.

« L'article 46 dudit décret est abrogé. » — (Adopté.)

« Art. 10. — L'article 20 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est complété par l'alinéa suivant :

« Lorsque le délai de quinzaine prévu au dernier alinéa de l'article 32 aura pris fin sans que le bailleur ait usé de son droit de repentir, l'indemnité d'éviction devra être versée au locataire ou, éventuellement, à un séquestre, dans un délai de trois mois à compter de la date d'un commandement fait par acte extrajudiciaire qui devra, à peine de nullité, reproduire le présent alinéa. » — (Adopté.)

[Article 10 bis (nouveau).]

M. le président. Par amendement n° 17, M. Jacques Delalande, au nom de la commission des lois, propose d'insérer, après l'article 10, un article additionnel 10 bis (nouveau) ainsi rédigé :

« Le dernier alinéa de l'article 21 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est abrogé. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mes chers collègues, à cet instant de l'examen de la proposition de loi, je suis dans l'obligation de vous exposer l'économie de cet amendement et des amendements qui suivent, tendant à l'insertion d'autres articles additionnels, 10 ter, 10 quater, 10 quinquies, se rapportant à la même question.

Aux termes de l'article 35 du décret du 30 septembre 1953, les clauses qui interdisent au locataire de céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce sont frappées de nullité.

L'expérience a fait apparaître que bien souvent les clauses du bail n'interdisent pas à proprement parler le droit de cession, mais y apportent seulement des limitations. Pour porter remède à ces inconvénients, l'Assemblée nationale a modifié l'article 35 dudit décret de telle sorte, d'une part, que sont interdites non seulement les clauses d'interdiction de cession mais aussi les clauses limitatives, d'autre part, que le propriétaire a, pour faire connaître s'il entend ou non concourir à l'acte de cession, un délai de quinze jours après la notification du locataire.

Votre commission des lois a approuvé le but qui était visé par l'Assemblée nationale. Elle a néanmoins estimé nécessaire de compléter sur un certain nombre de points la rédaction proposée. Tout d'abord, il lui paraît utile de stipuler quelle serait pour le locataire la sanction de l'inobservation des formalités requises et elle vous propose dans ce cas de rendre la cession inopposable au propriétaire.

D'autre part, le texte de l'Assemblée nationale n'est pas suffisamment complet et il est muet notamment sur le cas où le propriétaire conteste la cession projetée par le locataire. Il nous est donc apparu indispensable de subordonner la validité du refus du bailleur à l'existence de motifs graves et légitimes touchant en particulier l'honorabilité et la solvabilité du cessionnaire du fonds de commerce.

Enfin, puisqu'il s'agit de légiférer sur un cas de cession de bail, il nous a paru préférable, dans un souci de meilleure technique législative, de grouper sous le titre IV du décret du 30 septembre 1953, qui concerne déjà les sous-locations de bail, ces dispositions nouvelles, que votre commission des lois va vous demander d'adopter.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jean Foyer, garde des sceaux. Le Gouvernement accepte l'ensemble de cette procédure et les dispositions proposées par la commission.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix le premier amendement proposé par la commission (n° 17).

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le texte qui vient d'être adopté devient l'article additionnel 10 bis.

[Article 10 ter (nouveau).]

M. le président. Par amendement n° 18, M. Jacques Delalande, au nom de la commission des lois, propose, après l'article 10 bis, d'insérer un article additionnel 10 ter (nouveau) ainsi rédigé :

« Il est ajouté dans le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, après l'article 22, un article 22-1 ainsi rédigé :

« Art. 22-1. — Sont nulles quelle qu'en soit la forme toutes les conventions tendant à limiter le droit du locataire de céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

En cas de cession, le propriétaire est appelé à concourir à l'acte ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Les observations que j'ai présentées à l'instant s'appliquent à cet amendement comme à l'amendement précédent et aux amendements qui suivent.

M. le président. Personne ne demande la parole ?

Je mets aux voix l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le texte qui vient d'être adopté devient dont l'article additionnel 10 ter.

[Article 10 quater (nouveau).]

M. le président. Par amendement n° 19 rectifié, M. Jacques Delalande, au nom de la commission des lois, propose d'insérer, après l'article 10 ter, un article additionnel 10 quater (nouveau) ainsi rédigé :

« Il est ajouté, dans le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, après l'article 22-1, un article 22-2 ainsi rédigé :

« Art. 22-2. — A peine d'inopposabilité au propriétaire, le locataire qui désire sous-louer, en cas de sous-location autorisée, ou céder son bail doit faire connaître son intention au propriétaire par acte extra-judiciaire en indiquant les nom et qualité du sous-locataire ou du cessionnaire.

« Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans le délai de quinze jours, à peine de déchéance, son opposition éventuelle et motivée à la convention projetée.

« Le tribunal, saisi par la partie la plus diligente, autorise la sous-location ou la cession projetée, malgré l'opposition du propriétaire, si celle-ci n'est pas justifiée par un motif grave et légitime ».

Personne ne demande la parole ?...

Je mets l'amendement aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte devient l'article 10 quater, mais par sous-amendement n° 34, M. Marcel Molle propose de compléter *in fine* le texte ainsi proposé par la commission pour le dernier alinéa de l'article 22-2 du décret du 30 septembre 1953 par la phrase suivante :

« Il peut en outre accorder une indemnité au locataire si celui-ci a subi un préjudice du fait d'un refus injustifié. »

La parole est à M. Molle.

M. Marcel Molle. Ce sous-amendement a pour objet d'apporter une précision au texte que nous venons d'adopter. Vous savez que le commerçant qui veut céder son fonds de commerce peut recevoir de son propriétaire une opposition à la cession, si ce dernier a pour cela un motif grave et légitime. Le propriétaire a ainsi la possibilité, par l'exercice de ce droit, de mettre le preneur dans l'embarras, car il peut apporter un retard à la conclusion de l'affaire et la faire échouer, ceux qui achètent des fonds de commerce n'ayant pas l'intention d'attendre indéfiniment qu'une instance judiciaire soit tranchée avant de prendre un parti.

Dans le cas où l'opposition faite par le propriétaire serait considérée comme illégitime, ou ne serait pas justifiée, les principes généraux du droit donnent au locataire la possibilité de demander des dommages et intérêts, mais il semble opportun de le mentionner dans le texte, ne serait-ce que pour avertir les propriétaires qu'une opposition déshonnête de leur part pourrait leur coûter assez cher ou pour le leur rappeler.

Aussi je propose de stipuler que le tribunal peut accorder une indemnité au locataire si celui-ci a subi un préjudice du fait d'un refus injustifié.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission accepte le sous-amendement de M. Molle.

M. Jean Foyer, garde des sceaux. Le Gouvernement aussi.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix le sous-amendement n° 34.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 10 quater ainsi complété.

(L'article 10 quater, ainsi complété, est adopté.)

[Article 10 quinquies (nouveau).]

M. le président. Par amendement n° 20, M. Jacques Delalande, au nom de la commission des lois, propose d'insérer après l'article 10 quater un article additionnel 10 quinquies (nouveau) ainsi conçu :

« Le titre IV du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi modifié : « Titre IV : Des sous-locations et des cessions de bail ».

Je mets aux voix l'article 10 quinquies.

(L'article 10 quinquies est adopté.)

[Après l'article 10 quinquies.]

M. le président. « Art. 11. — Il est ajouté, dans le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, un article 24-1 ainsi rédigé :

« Art. 24-1. — Toute somme versée par le preneur au bailleur en contrepartie de la conclusion du bail ne peut être considérée comme un élément du loyer.

« Toute somme versée après la signature du bail par le preneur au bailleur sans la contrepartie d'un service rendu auquel celui-ci n'était pas tenu est considérée comme un élément du loyer. »

Par amendement, n° 21, M. Jacques Delalande, au nom de la commission des lois, propose de supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission des lois vous demande de supprimer l'article 11 voté par l'Assemblée nationale qui tend à définir, dans la mesure du possible, la nature juridique de ce qu'on appelle communément le « pas de porte ». Pour certains, la somme versée au propriétaire par le locataire lors de son entrée dans les lieux est un élément de loyer et on rappelle à ce sujet les dispositions mêmes du code civil d'après lesquelles toutes sommes versées en contrepartie de la jouissance des lieux est un loyer.

Pour d'autres, au contraire, un tel versement, étant donné sa cause, ne saurait correspondre à la jouissance même des lieux et être un élément compensatoire de cette jouissance. Il s'agit, en réalité, de dédommager le propriétaire foncier de ce démembrement de la propriété qui lui est imposé par la loi et de l'obligation de verser une indemnité d'éviction ou de renouveler ce bail à l'expiration de son cours.

La commission de législation de l'Assemblée nationale avait proposé un texte aux termes duquel toute somme versée par le preneur au bailleur en contrepartie de la conclusion du bail ne pouvait être considérée comme un élément de loyer. Complétant sa pensée, l'Assemblée nationale, après avoir adopté cette première définition, a ajouté que les sommes versées après la signature du bail sans contrepartie d'un service rendu seraient alors considérées comme un élément du loyer.

La commission des lois du Sénat estime que cette double définition, un peu contradictoire, donnée par l'Assemblée nationale, laissait penser, conformément à ce que M. le garde des sceaux avait, un certain moment tout au moins, affirmé dans l'autre Assemblée, que ce pas de porte avait finalement une nature différente suivant les cas d'espèces et qu'il était peut-être préférable de ne pas légiférer sur ce point et de laisser les tribunaux apprécier, suivant les cas, le caractère exact de ce pas de porte : loyer ou indemnité.

Dans le premier cas, s'il s'agit d'un élément de loyer, il y a pour le locataire un danger, à savoir qu'on puisse en tenir compte lors des révisions de loyer. Cela peut entraîner pour les locataires des conséquences graves.

S'il s'agit, au contraire, non pas d'un loyer, mais d'une indemnité, le locataire peut retrouver, dans l'indemnité d'éviction, au cas où il n'a pas obtenu le renouvellement de son bail, le remboursement des sommes qu'il a versées.

Tout est donc cas d'espèces. Notre commission a eu la sagesse d'estimer préférable de ne pas s'aventurer sur un terrain où il faudrait, dans chaque cas particulier, rechercher ce que les parties ont entendu faire.

Nous ajoutons, au surplus, que ce pas de porte plus ou moins officieux, plus ou moins clandestin, si d'aventure nous le réglementons, si nous légiférons sur sa nature juridique, nous allons lui donner droit de cité, et en l'incorporant à ce texte sur la propriété commerciale, l'officialiser. Est-ce bien opportun ?

Voici les raisons, mes chers collègues, qui nous ont incité à penser qu'il était préférable, en l'état actuel des choses, de ne pas légiférer sur ce point et de laisser à nos juges, comme ils l'ont fait jusqu'ici, le soin de vérifier, dans chaque cas, la nature véritable de la somme versée, au titre du pas de porte.

Votre commission, par conséquent, vous demande de disjointre l'article 11 du texte voté par l'Assemblée nationale.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jean Foyer, garde des sceaux. M. le rapporteur de la commission vient de commenter d'une manière excellente une maxime qui figure aux *Pandectes* de Justinien : *Omnis definitio periculosa est in jure civile*.

Je me rallie complètement à son point de vue. (*Sourires. — Applaudissements sur de nombreux bancs.*)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 21.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. L'article 11 est donc supprimé.

[Article 12.]

M. le président. « Art. 12. — Le troisième alinéa de l'article 27 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi modifié :

« A moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 p. 100 de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 12.

(*L'article 12 est adopté.*)

[Après l'article 12.]

M. le président. Par amendement (n° 39), M. Auguste Pinton propose d'insérer, après l'article 12, un article additionnel 12 bis (nouveau) ainsi rédigé :

« Il est ajouté dans le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, après l'article 28, un article 28 bis ainsi rédigé :

« Les droits de place perçus sur les halles, foires et marchés étant l'équivalence des loyers commerciaux, leur fixation est soumise aux mêmes dispositions. Leur tarif ne saurait être, en aucun cas, supérieur, compte tenu des circonstances de temps, de durée d'occupation et de la commercialité des lieux.

« Les tribunaux administratifs peuvent être saisis des contestations de tarification des droits de place dans les mêmes conditions que les tribunaux d'ordre judiciaire en matière de loyers commerciaux. »

La parole est à M. Pinton.

M. Auguste Pinton. Je n'ai pas l'intention de défendre cet amendement de la même manière que le précédent. En réalité, je souhaiterais surtout qu'un certain nombre de précisions puissent être apportées par le Gouvernement pour permettre d'envisager un règlement satisfaisant pour des commerçants qui sont parfaitement dignes d'intérêt, je veux dire les commerçants non sédentaires qui occupent sur certaines places publiques réservées à des marchés des emplacements dont la rétribution est prélevée par les municipalités en fonction de taux fixés par elles.

Bien entendu, surtout dans cette maison, il ne peut être question de mettre à nouveau en cause le droit des collectivités locales à régir comme elles l'entendent les revenus communaux. Il n'en reste pas moins que la relative bienveillance du Gouvernement à l'égard du texte que nous discutons a été décidée en partie par le souci, en évitant une hausse excessive des loyers, de favoriser une certaine baisse des prix.

Je suis convaincu qu'il se rendra compte qu'il peut y avoir un élément intéressant dans ces marchés locaux, ces marchés forains, qu'ils soient d'alimentation ou de produits divers. Il n'est pas douteux que, si les prix des places sont variables

à l'infini et au gré des municipalités qui préféreront quelquefois doubler ou tripler ces droits de places que d'augmenter les centimes additionnels, on ne facilitera pas une baisse, au moins relative, des prix.

C'est pourquoi, sans vouloir insister au-delà de ce qui est raisonnable, j'ai déposé cet amendement afin que les commerçants forains soient en quelque sorte garantis contre les majorations excessives des différentes taxes prélevées qui sont, je le sais bien, des taxes municipales, mais qui n'en sont pas moins payées par eux et qui, par conséquent, peuvent se répercuter sur les prix qu'ils pratiquent.

J'ai donc déposé cet amendement et je ne le maintiendrais, bien entendu, que dans la mesure où des réponses ne seraient pas apportées aux questions que son dépôt avait pour but de susciter.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur cet amendement ?

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mes chers collègues, la commission a rejeté l'amendement présenté par notre collègue, M. Pinton, car il n'est pas possible de faire entrer les cas qu'il prévoit dans une loi dont le texte a pour but de régler les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial.

Si la question que pose notre collègue présente un intérêt, et je ne saurais en disconvenir, ce n'est certainement pas dans cette loi que les dispositions qu'il demande doivent être inscrites.

J'ajoute que les droits de place ne sont pas des loyers. En outre aucune assimilation n'est possible quant aux critères de fixation des loyers commerciaux et ceux des droits de place dus par des commerçants non sédentaires à une collectivité locale.

Enfin, nous sommes ici la grande assemblée des communes de France et j'appelle l'attention de nos collègues maires et administrateurs locaux sur les dangers que présenterait pour les collectivités locales une telle disposition appliquée aux droits de place.

Voilà, schématiquement, mais très fermement, les raisons pour lesquelles la commission des lois a rejeté l'amendement de notre collègue M. Pinton.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jean Foyer, garde des sceaux. Même avis !

M. Auguste Pinton. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Pinton.

M. Auguste Pinton. De la manière dont j'ai défendu mon amendement, je n'attendais pas de la commission une autre réponse. Je lui demande de vouloir bien reconnaître que je l'ai en quelque sorte provoquée.

Il n'en reste pas moins que le problème est posé. Qu'il ne concerne pas cette loi, j'en conviens, qu'il ne soit pas du ressort de votre commission et d'un débat comme celui-ci, j'en conviens encore, mais il existe et c'est incontestablement un point sur lequel le Gouvernement devait avoir son attention appelée.

M. le garde des sceaux me permettra de lui dire que je ne considère pas comme très satisfaisante la façon un peu cavalière avec laquelle il s'est rallié à l'avis de la commission des lois.

M. Jean Foyer, garde des sceaux. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le garde des sceaux.

M. Jean Foyer, garde des sceaux. J'avais répondu laconiquement parce que je ne pensais pas que le Sénat désirait m'entendre davantage, étant déjà intervenu à plusieurs reprises sur ce sujet.

M. Marcel Prélot. Nous sommes toujours heureux d'entendre des ministres !

M. Jean Foyer, garde des sceaux. Je dirai donc à M. Pinton que, si le Gouvernement est solidaire et même indivisible, les problèmes de droits de place et de réglementation des foires et marchés ne m'incombent pas en tant que ministre de la justice, mais relèvent d'autres départements ministériels. M. le rapporteur de la commission a eu tout à fait raison de dire à l'instant qu'il ne convenait pas en cette matière de mêler le droit public et le droit privé. Le texte sur lequel vous délibérez est un texte qui régit les conventions de droit privé entre bailleurs et preneurs. Le problème des droits de place est un problème d'occupation temporaire du domaine public et relève du droit administratif et c'est à d'autres de mes collègues du Gouvernement que je souhaite que M. Pinton pose la question qui légitimement l'intéresse.

M. le président. L'amendement est-il maintenu ?

M. Auguste Pinton. Il ne servirait à rien de le maintenir. Je préfère le retirer.

M. le président. Il valait mieux que je pose la question. L'amendement n° 39 est retiré.

[Article 13.]

M. le président. « Art. 13. — La dernière phrase de l'alinéa 2 de l'article 32 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi modifiée :

« L'assignation devra dans ce cas être notifiée à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du refus de renouvellement. »

Par amendement n° 22, M. Jacques Delalande, au nom de la commission des lois, propose de rédiger comme suit cet article :

« La dernière phrase de l'alinéa 2 de l'article 32 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est abrogée ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. L'Assemblée nationale avait précisé que l'assignation au cas de refus de renouvellement du bail serait notifiée à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du refus. Votre commission est absolument d'accord sur cette disposition, mais estime qu'il est inutile de l'insérer dans cet article 13 d'une façon spéciale puisqu'une disposition générale contenue à l'article 29 prévoit que toutes les assignations seront délivrées dans un délai de trois mois.

Nous sommes donc d'accord sur le fond, mais nous demandons simplement, pour une meilleure rédaction, la suppression de cet alinéa.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jean Foyer, garde des sceaux. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 22, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 13.

[Articles 13 bis et 14.]

M. le président. « Art. 13 bis (nouveau). — L'article 34 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi rédigé :

« Sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par le présent décret ou aux dispositions des articles 3-1 et 24 à 28. » — (Adopté.)

« Art. 14. — L'article 35 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi modifié :

« Sont également nulles, quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire ou à limiter au locataire le droit de céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

« Toutefois, le locataire doit faire connaître au propriétaire son intention de céder, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans les quinze jours de la réception de cet avis, le propriétaire doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte. »

Par amendement, n° 23, M. Jacques Delalande, au nom de la commission des lois, propose de rédiger comme suit cet article :

« L'article 35 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est abrogé. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit d'une coordination à la suite du vote des articles 10 bis à 10 quinquies que le Sénat a adoptés précédemment.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jean Foyer, garde des sceaux. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 23, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 14.

M. Jean Foyer, garde des sceaux. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le garde des sceaux.

M. Jean Foyer, garde des sceaux. Monsieur le président, ayant calculé probablement avec trop d'optimisme la durée probable de cette séance, j'ai accepté une autre obligation qui est, en

l'espèce, la présidence du Conseil supérieur de la magistrature, qui doit se réunir à dix-huit heures. Dans ces conditions, je suis dans la nécessité, à mon regret et en présentant mes excuses, de demander au Sénat de bien vouloir interrompre la discussion au moment où il va aborder le problème délicat de la « déspecialisation », en lui indiquant que le Gouvernement sera à sa disposition, en ma personne, pour reprendre ce débat, soit ce soir à vingt et une heures trente, soit jeudi matin à dix heures, à son choix.

M. Raymond Bonnefous, président de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et de l'administration générale. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le président de la commission des lois.

M. Raymond Bonnefous, président de la commission des lois. Il n'est pas concevable que le débat puisse continuer en l'absence de M. le garde des sceaux, étant donné surtout l'importance des articles que nous avons encore à examiner. Je crois donc que, suivant la proposition que M. le garde des sceaux vient de nous faire, il y aurait lieu de suspendre la séance et de reprendre cette discussion soit ce soir après dîner, soit, si le Sénat le préfère, jeudi matin. Il n'est pas possible en effet d'envisager de la reporter à notre séance du jeudi après-midi dont l'ordre du jour est déjà chargé, puisqu'il comporte la discussion du bail à la construction.

Je crois donc que le Sénat doit choisir entre une séance ce soir ou une séance jeudi matin.

M. le président. Le Gouvernement et la commission sont d'accord pour nous proposer de renvoyer la suite de cette discussion soit à une séance du soir, soit à une séance que nous pourrions tenir jeudi 29 octobre 1964, à dix heures.

Je mets d'abord aux voix la proposition qui fixe la date la plus éloignée, soit jeudi matin.

(Cette proposition est adoptée.)

M. le président. La discussion continuera donc jeudi matin.

— 8 —

DEPOT D'UN RAPPORT

M. le président. J'ai reçu de M. Jacques Delalande un rapport, fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale, sur le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, instituant le bail à construction et relatif aux opérations d'urbanisation. (N° 327, 1963-1964.)

Le rapport sera imprimé sous le numéro 9 et distribué.

— 9 —

CONFERENCE DES PRESIDENTS

M. le président. La conférence des présidents a fixé comme suit l'ordre des prochains travaux du Sénat :

A. — Le mardi 27 octobre 1964 :

1° A dix heures, séance publique pour les réponses à dix questions orales sans débat ;

2° A quinze heures et le soir, suite de la séance publique avec l'ordre du jour suivant :

a) Scrutin pour l'élection d'un délégué suppléant à l'Assemblée consultative du Conseil de l'Europe.

Conformément aux dispositions de l'article 61 du règlement ce scrutin aura lieu dans un salon voisin de la salle des séances.

b) Discussion des questions orales avec débat jointes de Mlle Irma Rapuzzi, de M. René Jager, de M. Pierre Métayer, de M. Georges Cogniot, de M. Marcel Prélôt, de M. Louis Gros, de M. André Maroselli et de M. Charles Fruh à M. le ministre de l'éducation nationale, sur la réforme de l'enseignement, les loyers des cités universitaires et la rentrée scolaire de septembre 1964.

B. — Le jeudi 29 octobre 1964, l'après-midi, séance publique pour la discussion, en application de la priorité établie par l'article 48 de la Constitution, du projet de loi adopté par l'Assemblée nationale, instituant le bail à construction et relatif aux opérations d'urbanisation.

C. — Le mardi 3 novembre 1964, à dix heures trente, séance publique avec l'ordre du jour suivant :

1° En application de la priorité établie par l'article 48 de la Constitution, discussion de la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, tendant à permettre l'interdiction totale de la vente de certaines espèces de gibier en voie de diminution ou menacée de disparition ;

2° Discussion des questions orales avec débat, dont la conférence des présidents propose de prononcer la jonction, de M. Antoine Courrière et de M. Camille Vallin à M. le ministre de l'intérieur sur les regroupements de communes ;

3° Discussion des conclusions du rapport de M. Pierre Marcilhacy au nom de la commission des lois sur quatre propositions de loi portant amnistie.

D. — Le jeudi 5 novembre 1964, à dix heures, à quinze heures et le soir, et le vendredi 6 novembre, à partir de dix heures, séances publiques avec l'ordre du jour suivant :

En application de la priorité établie par l'article 48 de la Constitution :

1° Discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, portant modification des dispositions du code civil relatives à la tutelle et à l'émancipation ;

2° Discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, portant réforme du code des pensions civiles et militaires de retraite (partie législative).

Conformément à la décision qui vient d'être prise, il y aura en outre séance le jeudi matin 29 octobre à dix heures, pour la suite de la discussion commencée cet après-midi sur la proposition de loi tendant à modifier et à compléter le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre les bailleurs et les locataires en ce qui concerne les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

— 10 —

REGLEMENT DE L'ORDRE DU JOUR

M. le président. Voici quel pourrait être l'ordre du jour de la prochaine séance publique qui vient d'être fixée au mardi 27 octobre 1964, à dix heures.

I. — Réponses aux questions orales suivantes :

I. — M. Pierre Marcilhacy demande à M. le ministre des finances et des affaires économiques s'il est exact que des collectivités économiques dépendant de l'Etat et autorisées à faire appel à la plus large épargne publique ont, avec l'autorisation et sous le contrôle de l'Etat, consenti des prêts à des Etats et organismes étrangers et notamment au Pérou. (N° 583.)

II. — M. Maurice Charpentier demande à M. le ministre des finances et des affaires économiques de bien vouloir lui faire connaître s'il ne serait pas possible que des prêts soient consentis aux communes par les compagnies d'assurances, sur les réserves techniques imposées à ces dites compagnies. Ces prêts faciliteraient grandement la trésorerie des communes rurales et leur permettraient d'effectuer leurs travaux urgents de réfection de leurs chemins et d'adduction d'eau ; relativement à ce dernier sujet, la période d'extrême sécheresse de l'été 1964 a obligé un trop grand nombre de cultivateurs à faire des transports fréquents et quotidiens pour approvisionner leur ferme en eau ; c'est pourquoi la nécessité d'installer très rapidement des adductions d'eau nouvelles s'impose. La construction de chemins carrossables pour chaque ferme est aussi pressante. Les agriculteurs ont très vif le sentiment qu'on les a délaissés ; cette nouvelle source de prêts ouverte aux communes rurales leur apporterait déjà une satisfaction. (N° 598.)

III. — M. Pierre Garet rappelle à M. le ministre de l'éducation nationale qu'un arrêté ministériel du 28 juillet 1960 a fixé le montant de la contribution forfaitaire annuelle de l'Etat aux dépenses de fonctionnement des classes des établissements privés sous contrat d'association. L'article 1^{er} de cet arrêté précise que le montant de cette contribution est fixé par référence au coût d'entretien d'un élève externe d'un établissement d'Etat tel qu'il résulte des enquêtes relatives aux comptes de gestion de l'année 1958, c'est-à-dire au coût de la vie en 1957. Celui-ci étant différent en 1964 de ce qu'il était en 1957, il lui demande de bien vouloir lui donner la raison pour laquelle il n'en a pas été tenu compte, et s'il envisage de prendre un nouvel arrêté qui, en fait comme en droit, s'impose incontestablement. (N° 595.)

IV. — M. Jean Nayrou appelle l'attention de M. le ministre de l'agriculture sur les pertes très sérieuses causées aux exploitants agricoles de l'Ariège par la sécheresse persistante et lui demande s'il compte prendre les mesures indispensables d'indemnisation comme ce fut le cas en 1962. (N° 596.)

V. — M. Jean Péridier appelle l'attention de M. le ministre de l'agriculture sur les graves dégâts survenus dans le département de l'Hérault et plus particulièrement dans la région de Roujan les 4 et 30 septembre dernier ; il lui signale que les orages qui ont eu lieu ont créé de lourds dommages tant sur le plan immobilier que sur le plan agricole et viticole ; en consé-

quence il lui demande les mesures qu'il envisage de prendre pour réparer les dommages subis et pour indemniser les sinistrés. (N° 604.)

VI. — M. Etienne Dailly expose à M. le ministre des armées que des informations parues ces jours derniers dans la presse font état du décès par empoisonnement d'un militaire du premier régiment de chasseurs parachutistes et de l'intoxication d'un certain nombre de ses camarades. Il semblerait que cet accident ait été provoqué par l'absorption de plantes vénéneuses en guise d'alimentation au cours d'un exercice pourtant intitulé « opération survie ». Il lui demande : 1° si ces informations sont exactes ; 2° dans l'affirmative, dans quelles conditions a pu être décidée une opération qui mettait ainsi en danger la vie et la santé de ces militaires et quelle autorité en a pris l'initiative ; 3° si toutes précautions sanitaires avaient bien été prises pour pallier les conséquences de tout accident éventuel et, dans l'affirmative, comment il peut se faire qu'aucune intervention médicale immédiate n'ait permis de sauver le militaire décédé ; 4° l'aconit étant une plante très répandue dans la région où se déroulait l'exercice, comment il peut se faire que les militaires qui participaient à l'opération n'aient pas été, en temps utile, avertis du danger. (N° 597.)

VII. — M. Jean Nayrou appelle l'attention de M. le ministre de l'industrie sur la crise très grave qui sévit dans le textile entraînant une situation pénible de la population ouvrière des départements de l'Ariège et de l'Aude, et lui demande quelles mesures compte prendre le Gouvernement pour porter remède aux difficultés actuelles. (N° 599.)

VIII. — M. Adolphe Dutoit expose à M. le ministre du travail qu'actuellement dans l'industrie du textile on dénombre près de 12.000 travailleurs et travailleuses touchés par le chômage partiel et ayant une durée de travail hebdomadaire de trente-deux heures ; que cette réduction d'horaires frappe durement les travailleurs du textile, qui subissent de ce fait une diminution de leur salaire de 80 à 120 francs ; que cette situation est ressentie douloureusement par les travailleurs et leur famille, car déjà avec un salaire de quarante-huit heures par semaine leur pouvoir d'achat est insuffisant ; qu'une des causes essentielles de cette situation dans le textile est le résultat de la diminution du pouvoir d'achat des travailleurs en général qui a pour cause une réduction considérable des articles de consommation textiles. En conséquence, il aimerait connaître quelles dispositions il compte prendre pour : 1° l'augmentation des salaires ; 2° la garantie d'un salaire mensuel de 500 francs ; 3° le retour à la semaine légale de quarante heures sans diminution du pouvoir d'achat et de manière à assurer une meilleure répartition du travail et, dans l'immédiat, les mesures envisagées pour : a) la revalorisation des indemnités de chômage partiel avec le relèvement du plafond des ressources ; b) la prise en charge du chômage partiel par l'U. N. E. D. I. C., dont les fonds sont prélevés sur les salaires des travailleurs qui ne peuvent en bénéficier, ces fonds étant réservés aux chômeurs totaux, chômant au moins quatre semaines consécutives. (N° 606.)

IX. — M. Pierre Marcilhacy demande à M. le ministre des anciens combattants et victimes de guerre pour quelles raisons le personnel des foyers d'anciens combattants ne bénéficie que d'un traitement très inférieur à celui touché à tâches égales par le personnel des centres hospitaliers de la santé publique. (N° 600.)

X. — M. Jacques Duclos expose à M. le ministre de la justice que le 7 octobre prochain s'ouvrira à la Martinique cinq procès pour « délits de presse » contre les journaux *Justice* et *Le Cri des jeunes*, organes du parti communiste martiniquais et de l'union des jeunesse communistes ; que le prétexte en est la reproduction d'un article paru dans un journal de la Guadeloupe et la relation d'incidents raciaux à Fort-de-France, en juin 1963 ; qu'à l'occasion de ces procédures, le parquet poursuit systématiquement comme complices les représentants qualifiés du parti et de l'union des jeunesse communistes, rompant ainsi avec une véritable tradition de nos tribunaux qui, en cette matière, n'ont jamais retenu dans les liens de la prévention les dirigeants des partis politiques dont le journal incriminé est l'organe ; que la multiplication des saisies de la seule presse communiste à la Martinique et la généralisation de ces procès visant par le biais d'une complicité aussi inconsidérément retenue les responsables d'un parti politique, prendraient alors l'allure d'une véritable atteinte délibérée à la liberté de la presse. Il lui demande : 1° si l'inculpation des représentants du parti communiste comme complices de tout délit de presse est une notion spécifique et originale du parquet de Fort-de-France, ou si elle obéit à des instructions ministérielles ; 2° s'il ne serait pas opportun de rappeler au besoin par circulaires aux parquets intéressés que l'extension aussi inconsidérée des notions de complicité en matière de délits de presse est de nature à porter atteinte à la liberté de la presse. (N° 601.)

2. — Scrutin pour l'élection d'un délégué suppléant représentant la France à l'assemblée consultative prévue par le statut du Conseil de l'Europe (en remplacement de M. Jacques Baumel, élu délégué titulaire).

(Ce scrutin aura lieu à quinze heures, pendant la séance publique dans l'une des salles voisines de la salle des séances, conformément à l'article 61 du règlement. Il sera ouvert pendant une heure.)

3. — Discussion des questions orales avec débat, jointes, suivantes :

I. — Mlle Irma Rapuzzi expose à M. le ministre de l'éducation nationale que les loyers des cités universitaires de France doivent être augmentés dans la proportion d'environ 25 p. 100. Une première hausse était intervenue en décembre 1963 et avait été rapportée devant la grève partielle des loyers, déclenchée dans un nombre grandissant de cités. Les arguments invoqués à l'époque par les étudiants restent toujours valables en ce qui concerne :

a) Le remboursement des annuités de construction H. L. M. : en effet, nombre de cités ont été construites selon le financement H. L. M. (prêts à long terme et à faible taux d'intérêt). Les pouvoirs publics ayant décidé de ne plus en assurer le remboursement, celui-ci devait être du même coup pris sur les loyers. Il serait normal que l'Etat assume ses responsabilités et prenne en charge sur son budget cette dette qui est la sienne puisque c'est lui, ou plutôt le C. N. O., qui accédera à la propriété à l'issue du remboursement.

Cette opération vise d'autre part à rentabiliser le coût de la construction, ce qui est contraire au principe même du logement des cités (d'autant plus que les résidents sont admis au bénéfice de critères sociaux, donc ont fait par là-même la preuve qu'ils ne pouvaient payer un prix élevé).

b) La hausse du coût d'entretien, tant du personnel que des frais généraux : il ne s'agit pas de nier la hausse de ces frais liée à celle du coût de la vie. Mais là aussi, il s'agit de savoir qui, des usagers ou de l'Etat, doit en supporter les conséquences. Nul n'ignore que les ressources des étudiants n'ont pas augmenté et il n'est, pour le démontrer, qu'à noter qu'aucun relèvement du taux des bourses n'est intervenu cette année. Les pouvoirs publics maintiennent depuis fort longtemps la même subvention de fonctionnement, soit 18 francs par chambre et par mois. Les étudiants demandent que cette subvention soit augmentée dans la même proportion que le coût d'entretien, étant précisé que si satisfaction leur était donnée sur ce point la hausse des loyers pourrait avoir une certaine justification. Du reste le principe avait bien été posé par M. Lucien Paye, ancien ministre de l'éducation nationale qu'« aucune hausse des loyers ne devrait intervenir sans être compensée par une augmentation corrélative du taux des bourses... ».

Elle lui demande donc de préciser les mesures qu'il compte prendre en vue de régler la situation susévoquée. (N° 80.)

II. — M. René Jager demande à M. le ministre de l'éducation nationale quelles sont ses intentions en ce qui concerne la réforme du baccalauréat. (N° 83 rectifié.)

III. — M. Pierre Métayer demande à M. le ministre de l'éducation nationale de vouloir bien préciser :

1° Les conditions dans lesquelles va s'effectuer la rentrée scolaire dans les différents ordres d'enseignement : élémentaire, secondaire, technique et supérieur ;

2° Si les nominations de personnel sont faites pour ces rentrées et si les établissements nouveaux sont ouverts aux dates prévues ;

3° Enfin, quelles mesures d'urgence il entend prendre pour pallier les retards et les insuffisances constatés tant sur le plan des effectifs que sur celui des locaux. (N° 92.)

IV. — M. Georges Cogniot demande à M. le ministre de l'éducation nationale de lui faire connaître quelle sera la proportion de jeunes bacheliers admis dans l'enseignement supérieur long quand le *numerus clausus* prévu par la récente réforme s'appliquera.

Il demande quelles mesures seront prises pour éviter que les étudiants de l'enseignement supérieur court se recrutent automatiquement parmi les étudiants les moins fortunés et en particulier si le Gouvernement se propose d'instituer l'allocation d'études.

Il s'étonne qu'aucune disposition financière n'accompagne les projets de réforme de l'enseignement supérieur. Il exprime ses inquiétudes au sujet du nouvel affaiblissement de l'examen du baccalauréat, qui doit rester le premier grade universitaire.

Il s'alarme de la situation générale de l'enseignement en ce début d'année scolaire, et particulièrement des suppressions massives d'écoles rurales, suppressions conçues d'après les circulaires officielles aux préfets comme destinées à rendre « quotidienne et familière » la concentration des communes, la réforme scolaire devant servir de « levier puissant de réforme des structures locales ».

Il demande enfin pour quelles raisons les bouleversements actuels de l'enseignement sont opérés sans aucune consultation des enseignants, des étudiants, des parents d'élèves, des élus. (N° 93.)

V. — M. Marcel Prélot, tout en approuvant les lignes générales de la réforme annoncée du baccalauréat, désire obtenir de M. le ministre de l'éducation nationale des précisions sur les quatre points suivants :

1° Envisage-t-il le rétablissement de l'examen oral en tant qu'épreuve fondamentale, aucune sélection n'étant valable sans contact personnel de l'examineur et de l'examiné ;

2° Considère-t-il la classe terminale comme une classe de récapitulation ou comme une année d'ouverture des jeunes esprits sur le monde où ils vont entrer ;

3° N'estime-t-il pas qu'une place importante doit être faite, au cours de cette dernière année d'études générales, à la formation civique des jeunes gens ;

4° Ne pense-t-il pas que la formation civique donnée à ce niveau implique un recrutement particulier de professeurs qualifiés par leurs études antérieures. (N° 100.)

VI. — M. Louis Gros, informé par la presse, la radio et la télévision, des décisions du Gouvernement concernant la suppression de l'examen probatoire, la réorganisation du second cycle de l'enseignement long, la réforme de l'enseignement supérieur, la création d'instituts de formation professionnelle, demande à M. le ministre de l'éducation nationale quels sont les buts poursuivis par le Gouvernement dans ces réformes et quels sont les moyens prévus pour les réaliser. (N° 104.)

VII. — M. André Maroselli expose à M. le ministre de l'éducation nationale qu'un groupe d'observation comprenant quatre classes (deux de sixième et deux de cinquième) existe, depuis 1960, dans la commune de Saint-Barthélemy (Haute-Saône).

Pour la rentrée scolaire de septembre 1964, les autorités académiques avaient engagé la municipalité à créer, dès cette année, la classe de quatrième. Fort de ces promesses, le maire fit effectuer les travaux nécessaires à l'aménagement de cette classe. Or, quelle ne fut pas la surprise des parents d'élèves et de la municipalité quand, malgré les avis favorables des commissions scolaires départementale, régionale et nationale, un ordre émanant du ministère de l'éducation nationale annula la création de ladite classe, et ce, en dépit des promesses faites, malgré les dépenses engagées par la commune et le peu de classes (8) à construire dans le département de la Haute-Saône.

Il lui demande s'il n'est pas possible de rapporter cette décision de nature à porter un grave préjudice aux élèves obligés d'aller suivre les cours dans un C. E. G. éloigné de leur domicile, provoquant ainsi des frais supplémentaires pour l'Etat et pour les familles. (N° 101.)

VIII. — M. Charles Fruh demande à M. le ministre de l'éducation nationale, compte tenu de la réforme de l'enseignement autoritairement décidée par le Gouvernement, sans consultation préalable du personnel enseignant et des parents d'élèves, quelles sont les modalités envisagées pour le fonctionnement de cette réforme. (N° 109.)

Il n'y a pas d'opposition ?...

L'ordre du jour est ainsi réglé.

Personne ne demande la parole ?...

La séance est levée.

(La séance est levée à dix-sept heures trente-cinq minutes.)

Le Directeur du service de la sténographie du Sénat.
HENRY FLEURY.

Errata

au compte rendu intégral de la séance du 20 octobre 1964.

INTERVENTION DE M. RENÉ TINANT

Page 1106 :

1° Au deuxième paragraphe :

Lire : « S'il s'agit de quelques hectares pour améliorer la rentabilité de l'exploitant d'une petite ferme, il n'y a pas de problèmes. »

2° Au troisième paragraphe :

Lire : « La législation qui régit les sociétés industrielles ou commerciales est difficilement applicable à l'agriculture. »

3° Au cinquième paragraphe :

Lire : « ... où l'interprétation des textes vaut le rejet de la majorité des dossiers. »

Propositions de la conférence des présidents.

La conférence des présidents a fixé comme suit l'ordre des prochains travaux du Sénat :

A. — Mardi 27 octobre 1964.

1° Dix heures :

Réponses des ministres à dix questions orales sans débat ;

2° Quinze heures et le soir :

a) Scrutin pour l'élection d'un délégué suppléant à l'Assemblée consultative du Conseil de l'Europe. (Conformément aux dispositions de l'article 61 du règlement, ce scrutin aura lieu dans un salon voisin de la salle des séances) ;

b) Discussion des questions orales avec débat, jointes, de Mlle Irma Rapuzzi, de M. René Jager, de M. Pierre Métayer, de M. Georges Cogniot, de M. Marcel Prélôt, de M. Louis Gros, de M. André Maroselli et de M. Charles Fruh à M. le ministre de l'éducation nationale, sur la réforme de l'enseignement, les loyers des cités universitaires et la rentrée scolaire de septembre 1964.

B. — Jeudi 29 octobre 1964, après-midi.

Ordre du jour prioritaire :

Discussion du projet de loi (n° 327, session 1963-1964), adopté par l'Assemblée nationale, instituant le bail à construction et relatif aux opérations d'urbanisation.

C. — Mardi 3 novembre 1964, à dix heures trente.

1° Ordre du jour prioritaire :

Discussion de la proposition de loi (n° 4, session 1964-1965), adoptée par l'Assemblée nationale, tendant à permettre l'interdiction totale de la vente de certaines espèces de gibier en voie de diminution ou menacées de disparition ;

2° Discussion des questions orales avec débat dont la conférence des présidents propose de prononcer la jonction, de M. Antoine Courrière et de M. Camille Vallin à M. le ministre de l'intérieur, sur les regroupements de communes.

3° Ordre du jour prioritaire :

Discussion des conclusions du rapport de M. Pierre Marcelliac, au nom de la commission des lois, sur quatre propositions de loi portant amnistie (n° 117, session 1962-1963, 176, session 1962-1963, 10, session 1963-1964 et 49, session 1963-1964).

D. — Jeudi 5 novembre 1964, dix heures, quinze heures et le soir et vendredi 6 novembre 1964, à partir de dix heures.

Ordre du jour prioritaire :

1° Discussion du projet de loi (n° 316, session 1963-1964), adopté par l'Assemblée nationale, portant modification des dispositions du code civil relatives à la tutelle et à l'émancipation ;

2° Discussion du projet de loi (n° 3, session 1964-1965), adopté par l'Assemblée nationale, portant réforme du code des pensions civiles et militaires de retraite (partie législative).

ANNEXE

au procès-verbal de la conférence des présidents.

(Application de l'article 19 du règlement.)

NOMINATION DE RAPPORTEURS

Lois

M. Prélôt a été nommé rapporteur de la proposition de loi (n° 238, session 1963-1964) de M. Estève tendant à modifier les dispositions de l'article 7 de l'ordonnance n° 58-1098 du 15 novembre 1958 relative à l'élection des sénateurs.

COMMISSION SPÉCIALE CHARGÉE D'EXAMINER LE PROJET DE LOI (N° 3, SESSION 1964-1965), ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, PORTANT RÉFORME DU CODE DES PENSIONS CIVILES ET MILITAIRES DE RETRAITE (PARTIE LÉGISLATIVE)

M. Lagrange a été nommé rapporteur du projet de loi adopté par l'Assemblée nationale.

COMMISSION SPÉCIALE CHARGÉE D'EXAMINER LE PROJET DE LOI (N° 7, SESSION 1964-1965), ADOPTÉ EN DEUXIÈME LECTURE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, RELATIF AU RÉGIME ET A LA RÉPARTITION DES EAUX ET A LA LUTTE CONTRE LEUR POLLUTION

M. Maurice Lalloy a été nommé rapporteur du projet de loi.

QUESTIONS ÉCRITES

REMISES A LA PRESIDENCE DU SENAT LE 22 OCTOBRE 1964

Application des articles 74 et 75 du règlement, ainsi conçus :

« Art. 74. — Tout sénateur qui désire poser une question écrite au Gouvernement en remet le texte au président du Sénat, qui le communique au Gouvernement.

« Les questions écrites doivent être sommairement rédigées et ne contenir aucune imputation d'ordre personnel à l'égard de tiers nommément désignés ; elles ne peuvent être posées que par un seul sénateur et à un seul ministre.

« Art. 75. — Les questions écrites sont publiées durant les sessions et hors sessions au Journal officiel ; dans le mois qui suit cette publication, les réponses des ministres doivent également y être publiées.

« Les ministres ont toutefois la faculté de déclarer par écrit que l'intérêt public leur interdit de répondre ou, à titre exceptionnel, qu'ils réclament un délai supplémentaire pour rassembler les éléments de leur réponse ; ce délai supplémentaire ne peut excéder un mois.

« Toute question écrite à laquelle il n'a pas été répondu dans les délais prévus ci-dessus est convertie en question orale si son auteur le demande. Elle prend rang au rôle des questions orales à la date de cette demande de conversion. »

4676. — 22 octobre 1964. — **M. Emile Durieux**, tenant compte de la réponse faite par M. le ministre de l'éducation nationale à la question écrite n° 4608 (*Journal officiel* du 14 octobre 1964, Débats parlementaires, Sénat, p. 1085) attire l'attention de **M. le ministre de l'industrie** sur le problème de la reconversion de l'école technique de Douai. Il lui rappelle que dans l'intérêt supérieur de la région Nord, il importe — en raison des besoins réels en ingénieurs d'exécution aussi bien pour les mines que pour les industries lourdes de cette région — de satisfaire les aspirations de sa population et de son industrie et de faire en sorte que ses principales industries puissent recruter parmi la masse de sa jeunesse les ingénieurs d'exécution qui sont nécessaires. Conscient des difficultés de recrutement auxquelles a à faire face, depuis quelques années, l'école nationale technique des mines de Douai, en raison du fait que cette école ne délivre pas en fin de scolarité le diplôme d'ingénieur — tenant compte, d'une part, du fait que l'école nationale technique de Douai dispose de vastes bâtiments modernes et de moyens d'enseignement importants et bien adaptés à sa mission, et, d'autre part, des garanties indéniables qu'offre cette école qui dispense depuis 1878 un enseignement qui lui a valu une réputation méritée, approuvant la nouvelle orientation donnée à cette école ainsi que les buts qui lui sont assignés — il lui demande s'il peut promouvoir les mesures nécessaires pour que : 1° les nouvelles modalités du concours d'admission soient promulguées dans les délais les plus courts afin qu'elles puissent prendre effet à partir du concours de 1965 ; 2° la garantie de l'attribution du diplôme d'ingénieur à l'issue des quatre années de scolarité donnée avant la publication du prochain concours d'admission, en tout état de cause avant le 1^{er} mars 1965.

4677. — 22 octobre 1964. — **M. Charles Fruh** expose à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** que de faux billets de 100 francs ont été mis en circulation, plus particulièrement dans la région parisienne. Au motif que les fausses coupures ne constituent qu'une mauvaise imitation des billets valables, la Banque de France a cru pouvoir annoncer dans un communiqué que, contrairement à l'usage, les coupures contrefaites ne seront pas remboursées aux présentateurs. Se faisant l'interprète de l'émotion des honnêtes gens dont la bonne foi a pu être ou sera surprise, il lui demande s'il compte intervenir auprès de la Banque de France pour que sa décision soit rapportée et qu'un nouveau communiqué rassurant les présentateurs soit publié.

4678. — 22 octobre 1964. — **M. André Picard** expose à **M. le ministre des postes et télécommunications** qu'avant la parution du décret n° 64-518 du 2 juin 1964 (*Journal officiel* du 7 juin) portant statut particulier des corps des services de la distribution et du transport des dépêches, les préposés conducteurs devaient être obligatoirement titulaires du permis poids lourds et transport en commun. Le décret susvisé a supprimé cette disposition. Il n'en reste pas moins que de nombreux préposés ont dû, dans le passé, subir à leurs frais les examens pour obtenir ces deux permis. Il lui demande s'il n'envisage pas d'attribuer à tous les préposés conducteurs nommés avant le 2 juin 1964 une indemnité forfaitaire destinée à couvrir les frais engagés pour l'obtention des deux permis.

4679. — 22 octobre 1964. — **M. André Picard** expose à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** que l'article 2005 du code général des impôts décide que « toute contravention aux dispositions relatives au droit de communication et, notamment, le refus de communication constaté par procès-verbal, la déclaration que les livres, contrats ou documents ne sont pas tenus ou leur destruction avant les délais prescrits, est punie d'une amende de 10 à 100 NF. Indépendamment de cette amende, les sociétés ou compagnies françaises ou étrangères et tous autres assujettis aux vérifications des agents de l'administration doivent, en cas d'instance, être condamnés à représenter les pièces ou documents non communiqués, sous une astreinte de 1 NF au minimum par chaque jour de retard. Cette astreinte, non soumise à décimes, commence à courir de la date de la signature par les parties ou de la notification du procès-verbal qui est dressé pour constater le refus d'exécuter le jugement régulièrement signifié; elle ne cesse que du jour où il est constaté, au moyen d'une mention inscrite par un agent de contrôle sur un des principaux livres de la société ou de l'établissement, que l'administration a été mise à même d'obtenir la communication ordonnée ». Dans l'hypothèse où les documents ci-dessus ne peuvent être produits à l'administration soit parce qu'ils n'ont pas été tenus, soit parce qu'ils ont été détruits, il lui demande de bien vouloir préciser selon quelles modalités pratiques il peut être mis fin à l'astreinte, les dispositions prévues par le code pour ce faire étant, dans l'hypothèse envisagée, matériellement irréalisables.

4680. — 22 octobre 1964. — **M. Henri Paumelle** demande à **M. le ministre de la santé publique et de la population**, à la suite de sa question écrite n° 4440 et de la réponse qui lui a été faite le 11 août 1964, quelle est la procédure à suivre pour l'exploitant d'un débit de boissons supprimé conformément aux dispositions de l'article L. 49 du code des débits de boissons, qui désire recevoir l'indemnité accordée par l'article L. 49-2. Il lui demande également dans quel délai l'exploitant mis dans l'obligation de céder son fonds, souvent pour raisons de santé, peut espérer percevoir cette indemnité.

4681. — 22 octobre 1964. — **M. Henri Paumelle**, se référant à sa question écrite n° 4440 et à la réponse qui lui a été faite le 11 août 1964, demande à **M. le ministre de la santé publique et de la population** si la porte d'un établissement protégé, qui se trouve condamnée, voire interdite matériellement par un dispositif, et qui n'assure donc plus une fonction d'accès ou de sortie, peut servir à délimiter une zone de protection.

4682. — 22 octobre 1964. — **M. Jean Bardol** attire l'attention de **M. le ministre du travail** sur un cas qui n'a pu être résolu sur le plan départemental et lui demande son arbitrage. M. X... amputé d'une jambe, est placé en invalidité 1^{re} catégorie par la caisse primaire de sécurité sociale. Considérant, ainsi que son médecin traitant, que son état relève de l'invalidité 2^e catégorie, il dépose successivement un recours à la commission régionale et à la commission nationale qui confirment la décision de la caisse primaire. Dans ces conditions, M. X... se fait inscrire comme demandeur d'emploi au bureau de la main-d'œuvre (l'invalidité 1^{re} catégorie suppose l'aptitude à occuper un emploi). Il perçoit à ce titre les allocations de chômage. Quelques mois plus tard, suite à un contrôle médical, l'intéressé est radié du chômage secouru pour le motif suivant : « Reconnu inapte total au travail par le médecin de main-d'œuvre et le médecin traitant ». Il se retourne donc à nouveau vers la caisse primaire de sécurité sociale afin d'être placé en 2^e catégorie. Le médecin-conseil de la caisse le maintient en 1^{re} catégorie. Les avis et décisions des médecins de la sécurité sociale et de la main-d'œuvre sont donc contradictoires, l'un considérant M. X... apte au travail, et l'autre inapte. La demande d'arbitrage sollicitée

auprès de la direction départementale de la santé est rejetée. M. X... est la victime de cette contradiction. Depuis de longs mois il ne perçoit plus les allocations de chômage mais ne peut prétendre au bénéfice de la pension d'invalidité 2^e catégorie. Il lui demande de bien vouloir donner les instructions nécessaires pour que ce cas, qui peut se renouveler, soit résolu rapidement.

4683. — 22 octobre 1964. — **M. Antoine Courrière** expose à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** qu'un organisme financier (lequel indique comme numéro de téléphone celui d'un groupement de courtiers en valeurs mobilières) se livre à une publicité par laquelle il tente d'inciter les personnes auxquelles il s'adresse à placer leurs disponibilités en « prêts aux fonctionnaires », assortis de sérieuses garanties, et comportant cependant un taux d'intérêt réel nettement usuraire, puisque, compte tenu d'un mécanisme de remboursements mensuels, ce taux s'élève à 24 p. 100 par an; il lui demande : 1° si la législation en vigueur autorise une telle publicité pour des opérations que leur caractère onéreux rend particulièrement condamnables; 2° si le Gouvernement entend prendre des mesures pour éviter que les fonctionnaires ne soient victimes de pareilles pratiques.

4684. — 22 octobre 1964. — **Mme Marie-Hélène Cardot** expose à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** qu'en vertu de la législation actuelle l'acquisition de biens ruraux faite par le fermier dans l'exercice de son droit de préemption est exonérée des droits de timbres et d'enregistrement, toutes conditions exigées par la loi étant par ailleurs remplies. L'une des conditions imposées est que l'acquéreur ne soit pas propriétaire en les exploitant de parcelles dont le total des surfaces dépasserait le maximum fixé dans chaque département par arrêté préfectoral en conformité de l'article 188-3 du code rural. Elle lui demande si un fermier marié sous un régime de communauté, acquéreur à titre de licitation de bien dont il est déjà copropriétaire donc qui acquiert un bien propre, doit, pour le calcul du nombre d'hectares prévu à l'article 188-3 du code rural, additionner tant les surfaces propres à lui, que celles propres à son conjoint, et les biens dépendant de leur communauté ou les surfaces propres à lui, et celles dépendant de la communauté, ou encore, comme il semblerait logique dans le cas ci-dessus, puisqu'il s'agit de l'acquisition de biens propres, les surfaces propres à lui et la moitié seulement des surfaces dépendant de la communauté.

4685. — 22 octobre 1964. — **M. Jacques Vassor** expose à **M. le ministre de l'intérieur** le cas suivant : le 16 octobre dernier, M. le ministre de la construction a effectué une visite d'étude et de travail en Indre-et-Loire. Le ministre, après avoir survolé en hélicoptère les réalisations d'urbanisme de l'agglomération tourangelle et les travaux entrepris sur les rives du Cher, procéda à une première séance de travail, au parc de Rochepinard, où le maire de Tours lui présenta des pavillons types édifiés par la ville. Plus tard une seconde séance de travail avait lieu à la préfecture; l'ensemble des problèmes se posant, non seulement à Tours mais dans tout le département, dans le domaine de la construction et de l'urbanisme fut examiné. Le directeur départemental de la construction rappela qu'il y avait encore d'importants efforts à faire sur les régions de Chinon, Loches, Amboise, Sainte-Maure, Châteaurenault et Blère, ces besoins ruraux étant urgents et devant être satisfaits parallèlement aux besoins de la zone urbaine. Considérant qu'il s'agissait d'étudier des problèmes essentiels pour l'avenir du département d'Indre-et-Loire et n'ayant aucun caractère politique, il lui demande : 1° de lui faire savoir les raisons pour lesquelles il n'a pas été invité à participer à ces travaux; 2° si les préfets ont reçu des ordres pour éliminer certains parlementaires lors de la visite des ministres; 3° dans le cas contraire, qu'il veuille bien donner des instructions aux préfets pour qu'en de telles circonstances, de tels faits, qui ne peuvent que nuire à l'intérêt général du département, ne se reproduisent plus.

4686. — 22 octobre 1964. — **M. Georges Portmann** expose à **M. le Premier ministre** : que la loi n° 60-768 du 30 juillet 1960 autorise l'accession volontaire aux régimes de retraite métropolitains des professions libérales institués par la loi du 17 janvier 1948, des Français relevant de ces professions résidant au Maroc ou en Tunisie; que cette loi autorise également l'accession volontaire rétroactive de cette catégorie de Français lorsqu'ils sont rapatriés de ces anciens protectorats ou d'Indochine, ou d'Égypte, ou même, depuis le décret n° 62-1430 du 14 novembre 1962, des autres territoires antérieurement placés sous la souveraineté, le protectorat ou la tutelle de la France, y compris l'Algérie. Il lui demande quelles mesures compte prendre le Gouvernement : pour que soit étendue aux Français relevant des professions libérales demeurés dans les territoires antérieurement placés sous la souveraineté, le protectorat ou la tutelle de la France et devenus indépendants, y compris l'Algérie, la possibilité de cette adhésion volontaire et pour que le transfert des cotisations de rappel, comme celui des cotisations normales annuelles leur soit possible, faute de quoi les mesures législatives sont et seront pratiquement sans effet pour les Français qui sont devenus des « expatriés » mais sont susceptibles de revenir un jour en France, plus ou moins contraints et forcés et même ruinés.

REponses DES MINISTRES

AUX QUESTIONS ECRITES

CONSTRUCTION

4436. — M. Jacques Duclos rappelle à M. le ministre de la construction que, d'après l'article 189 du code de l'urbanisme et de l'habitation : « Il est interdit aux administrateurs d'organismes d'habitations à loyer modéré ainsi qu'à toute personne rémunérée par ces organismes de vendre des immeubles directement ou indirectement auxdits organismes ou à leurs clients, de leur consentir des prêts avec hypothèque, de passer avec ces organismes ou avec leurs clients des marchés de travaux ou de fournitures ou d'imposer le choix d'un fournisseur, entrepreneur ou prestataire de service déterminé pour la réalisation d'une des opérations prévues au présent livre. La contravention aux interdictions susvisées est punie d'une amende de 360.000 à 1.800.000 francs. La peine sera doublée en cas de récidive » ; que, contrairement à ces dispositions, le préfet de la Seine a désigné comme administrateur d'un office d'habitations à loyer modéré d'une commune de banlieue un entrepreneur, gérant de plusieurs milliers de logements et promoteur d'opérations immobilières, pour la vente de logements y compris à des locataires des habitations à loyer modéré. Il lui demande : 1° s'il ne pense pas qu'une telle désignation a été prise en violation de l'article 189 précité ; 2° quelles dispositions il compte prendre pour assurer l'application des dispositions contenues dans cet article. (Question du 11 juin 1964.)

2^e réponse. — Dans une première réponse, publiée au numéro 34 des débats parlementaires au Sénat, une enquête sur les faits signalés avait été annoncée. Il résulte de cette enquête que la désignation de l'administrateur de l'office d'H. L. M. paraissant visé par la présente question n'est pas contraire aux dispositions de l'article 189 du code de l'urbanisme et de l'habitation.

EDUCATION NATIONALE

4596. — M. Raymond Boin expose à M. le ministre de l'éducation nationale qu'il résulte des termes de l'article 1^{er} du décret n° 63-544 du 4 juin 1963 portant créations d'épreuves écrites de remplacement au baccalauréat et à l'examen probatoire institué à la fin de la classe de première des établissements d'enseignement du second degré (Journal officiel du 6 juin 1963, p. 5063) que la session de remplacement est réservée aux seuls candidats qui n'ont pu subir les épreuves écrites obligatoires de la session normale. Par ailleurs, ce texte ne prévoit aucune session spéciale pour les candidats absents aux épreuves orales de contrôle. Cette disposition semble anormale et inéquitable puisque seuls les candidats malades certifiés ne se présentant pas aux épreuves écrites ont droit à une session de remplacement, alors que les candidats admis à l'oral de contrôle, malades certifiés ce jour-là, n'ont pas droit à une session de remplacement. Il lui demande en conséquence s'il ne conviendrait pas de modifier les termes du décret précité, en vue de permettre également aux candidats qui n'ont pu subir les épreuves de l'oral de contrôle de la session normale de se présenter à celles de la session de remplacement. (Question du 31 août 1964.)

Réponse. — La session de remplacement a effectivement été instituée, comme le rappelle l'honorable parlementaire, à l'intention des seuls candidats empêchés, par raison de force majeure, de subir les épreuves écrites normales. C'est la raison pour laquelle, notamment, la session de remplacement ne comporte pas d'examen oral de contrôle, qu'il serait d'ailleurs impossible d'assurer au cours des vacances scolaires. L'institution, à la supposer possible, d'une session de remplacement pour les candidats empêchés de subir l'examen oral de contrôle, aurait pour effet de donner une seconde chance à ces candidats alors que cette seconde chance est refusée à leurs camarades malades au moment des épreuves écrites. Elle risquerait, d'autre part, d'inciter certains candidats à ne pas se rendre à l'examen normal de contrôle pour des motifs autres que des raisons de santé. En tout état de cause, la réforme

du baccalauréat qui doit être entreprise sur la base des données de principe arrêtées par le Gouvernement conduira à réexaminer l'ensemble de ce problème avec une particulière attention, dans le souci d'assurer le respect des principes d'équité et d'égalité entre les candidats.

FINANCES ET AFFAIRES ECONOMIQUES

2642. — M. André Armengaud expose à M. le ministre des finances et des affaires économiques que le prix de la viande a toujours été un élément essentiel du coût de la vie, tant par son effet direct sur le consommateur que par son influence sur les cours de nombreuses denrées alimentaires ; que les derniers gouvernements ont, comme leurs prédécesseurs, envisagé de porter remède au paradoxe de prix diminuant au stade de la production et montant au stade du détail ; que, en particulier, le Gouvernement précédent avait, à cet égard, engagé diverses actions, d'ailleurs douteuses, et avait, en tout cas, annoncé qu'il mettrait un terme décisif à la situation choquante annoncée ci-dessus. Il lui demande : a) s'il est exact que les conclusions de ses services et de la commission présidée par M. le professeur Keilling, chargée d'évoquer la situation précitée et de lui suggérer les remèdes, s'opposaient à la reconstruction sur place des abattoirs de la Villette ; b) s'il est exact que, nonobstant ce rapport, le comité ministériel récent aurait décidé, au contraire, la reconstruction sur place, à la Villette, d'un abattoir d'une capacité de 80.000 tonnes et, dans le cas d'une réponse positive à cette question, quelles sont les raisons qui ont motivé une telle décision contraire aux recommandations des experts. (Question du 8 mai 1962.)

Réponse. — Une commission consultative présidée par M. le professeur Keilling avait effectivement le 12 février 1962 envisagé et conseillé l'éclatement de l'abattoir de Paris (la Villette) sur un certain nombre d'abattoirs périphériques de la région parisienne. Ladite commission concluait également à la nécessité de construire à la Villette un marché de viande moderne. En raison des sommes déjà engagées dans la reconstruction des premiers éléments de l'abattoir, du fait que l'abattoir n'était qu'un des éléments du projet en cours depuis la décision prise en 1958 de transférer les Halles de Paris, et enfin de l'intérêt économique que représentait la concentration de l'ensemble abattoir-marché afin de mieux suivre les opérations commerciales dans ce centre de consommation de première importance que constitue la région parisienne, il a, en définitive, paru opportun de procéder à la reconstruction sur place d'un abattoir de grande capacité.

Errata

A la suite du compte rendu intégral des débats
de la séance du 2 octobre 1964.

(Journal officiel du 3 octobre 1964, Débats parlementaires, Sénat.)

Page 1023, 2^e colonne, 19^e à 21^e ligne de la réponse à la question écrite n° 4308 de M. Henri Paumelle, lire : « ... Ces dispositions jouent notamment lorsqu'un entrepreneur redevable de l'une ou l'autre de ces taxes sur ses encaissements les inscrit sur une facture alors que les encaissements correspondants n'ont pas encore été reçus... ».

A la suite du compte rendu intégral des débats
de la séance du 15 octobre 1964.

(Journal officiel du 16 octobre 1964, Débats parlementaires, Sénat.)

Page 1099, 2^e colonne, 3^e ligne de la question orale n° 610 de M. Robert Bruyneel, au lieu de : « ... une politique particulière restrictive... », lire : « ... une politique particulièrement restrictive... ».