

JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉBATS PARLEMENTAIRES

SÉNAT

COMPTE RENDU INTÉGRAL DES SÉANCES

Abonnements à l'Édition des DEBATS DU SENAT : FRANCE ET OUTRE-MER : 16 F ; ETRANGER : 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 INTEGRAL — 9^e SEANCE

1^{re} Séance du Jeudi 29 Octobre 1964.

SOMMAIRE

1. — Procès-verbal (p. 1200).
2. — Dépôt d'une proposition de loi (p. 1200).
3. — Dépôt d'un rapport (p. 1200).
4. — Candidature à un organisme extraparlamentaire (p. 1200).
5. — Baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal. — Suite de la discussion et adoption d'une proposition de loi (p. 1200).

Art. 15 :

Amendement de M. Jacques Delalande. — MM. Jacques Delalande, rapporteur de la commission des lois ; Jean Foyer, garde des sceaux, ministre de la justice. — Adoption.

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

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

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

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

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

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

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

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

Adoption de l'article modifié.

Art. 17 :

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

Adoption de l'article modifié.

Art. 17 bis :

Amendement de M. Marcel Molle. — Adoption.

Suppression de l'article.

Art. 18 :

Amendements de M. Marcel Champeix et de M. Amédée Bouquerel. — MM. Edouard Le Bellegou, le rapporteur, Amédée Bouquerel, le garde des sceaux, Vincent Delpuech. — Rejet de l'amendement de M. Marcel Champeix. — Adoption de l'amendement de M. Amédée Bouquerel.

Adoption de l'article modifié.

Adoption de la proposition de loi.

6. — Nomination d'un membre d'un organisme extraparlamentaire (p. 1206).

7. — Règlement de l'ordre du jour (p. 1206).

PRESIDENCE DE M. ANDRE MERIC,
vice-président.

La séance est ouverte à dix heures dix minutes.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

PROCES-VERBAL

M. le président. Le procès-verbal de la séance du mardi 27 octobre 1964 a été distribué.

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

Le procès-verbal est adopté.

— 2 —

DEPOT D'UNE PROPOSITION DE LOI

M. le président. J'ai reçu de M. Joseph Yvon une proposition de loi tendant à la réouverture de certains délais prévus par la loi n° 53-89 du 7 février 1953 tendant à la réparation des préjudices de carrière subis par certains fonctionnaires.

La proposition de loi sera imprimée sous le n° 17, distribuée, et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale, sous réserve du droit reconnu au Gouvernement par l'article 43 de la Constitution de demander la nomination d'une commission spéciale. (*Assentiment.*)

— 3 —

DEPOT D'UN RAPPORT

M. le président. J'ai reçu de M. André Fosset un rapport fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale, sur la proposition de loi adoptée par l'Assemblée nationale, relative au recrutement des attachés d'administration centrale et des attachés d'administration du département de la Seine et de la ville de Paris. (N° 226, 1963-1964.)

Le rapport sera imprimé sous le n° 16 et distribué.

— 4 —

CANDIDATURE A UN ORGANISME EXTRAPARLEMENTAIRE

M. le président. J'informe le Sénat que la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation a fait connaître à la présidence le nom du candidat qu'elle propose pour siéger à la commission centrale de classement des débits de tabac, en application du décret n° 59-740 du 15 juin 1959.

Cette candidature a été affichée et la nomination aura lieu conformément à l'article 8 du règlement.

— 5 —

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

Suite de la discussion et adoption d'une proposition de loi.

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de 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].)

Nous en sommes arrivés à l'article 15 de la proposition de loi. J'en donne lecture.

[Article 15.]

M. le président. « Art. 15. — Sont intercalés entre les articles 35 et 36 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 des articles 35-1 à 35-6 ainsi rédigés :

« Art. 35-1. — Est réputée non écrite toute convention, clause ou stipulation ayant pour effet d'interdire à l'exploitant d'un fonds de commerce ou d'un établissement artisanal d'adjoindre à l'activité qui est prévue par le bail du local où se trouve son exploitation des activités connexes ou complémentaires.

Le caractère connexe ou complémentaire des activités nouvelles doit être apprécié compte tenu de l'évolution des usages commerciaux.

« Art. 35-2. — Nonobstant toutes stipulations contraires, tout exploitant d'un fonds de commerce ou d'un établissement artisanal peut signifier à son bailleur, par acte extrajudiciaire, une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues par le bail.

« Il ne peut, sauf impossibilité de poursuivre lui-même l'exploitation, céder le fonds de commerce ou son établissement artisanal ou le mettre en gérance avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter de l'autorisation de transformation.

« Toute cession ou mise en gérance intervenue en contravention aux dispositions de l'alinéa précédent est nulle. Elle constitue pour le bailleur un motif légitime de résilier sans indemnité le bail du cédant.

« Les demandes formulées en application des dispositions ci-dessus comportent, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé.

« Art. 35-3. — Le bailleur doit, dans les trois mois de la réception de la demande, faire connaître son acceptation, qu'il peut, le cas échéant, assortir de certaines conditions, ou son opposition à l'extension d'activité projetée.

« A défaut d'opposition signifiée avant l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent par acte extrajudiciaire, le bailleur est réputé acquiescer purement et simplement à l'exercice, dans les lieux loués, des nouvelles activités.

« Art. 35-4. — En cas de désaccord à raison du refus opposé ou des conditions auxquelles l'acceptation est subordonnée, et sauf dans le cas où le différend porte seulement sur le prix du loyer, la partie la plus diligente saisit le tribunal de grande instance du lieu d'exploitation du commerce, lequel se prononce en tenant compte de l'intérêt des consommateurs et de l'organisation rationnelle de la distribution. Le tribunal peut soit valider le refus dans les cas où l'exploitation envisagée a pour effet d'altérer le caractère de l'immeuble dans lequel elle doit être effectuée ou de troubler gravement la jouissance des autres occupants de cet immeuble, soit entériner tout ou partie de la demande présentée par le preneur, même à l'encontre de la volonté du bailleur. Le tribunal peut subordonner l'extension d'activité au paiement préalable, par l'exploitant du fonds de commerce, d'une indemnité réparant le préjudice subi par le bailleur ou par les autres locataires ou copropriétaires de l'immeuble.

« Le tribunal peut également valider un refus d'extension d'activité sur justification par le bailleur qui entend reprendre dans un délai maximum de deux ans le local loué soit en vue de sa démolition, soit en vue d'y exploiter un commerce ou d'en confier l'exploitation à un de ses descendants en ligne directe, à son conjoint, ou à un descendant en ligne directe de son conjoint. Dans ce cas, le tribunal statue par la même décision sur l'indemnité due au locataire en application des dispositions des articles 8 et suivants du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

« Faute d'exécution de la reprise dans le délai de deux ans, et hormis le cas où l'inexécution incombe au locataire, il peut être alloué à ce dernier une indemnité supplémentaire à raison du préjudice qu'il a subi.

« Art. 35-5. — Dans le cas prévu ci-dessus, le tribunal pourra, s'il y a lieu, modifier le prix du loyer par dérogation aux articles 26, 27 et 28.

« Si le différend porte seulement sur le prix du loyer, celui-ci est, par dérogation aux dispositions de l'article 35-4 ci-dessus, fixé par le président du tribunal de grande instance, lequel est saisi et statue dans les conditions prévues à l'article 30.

« Art. 35-6. — Il ne sera pas tenu compte de la plus-value conférée au fonds par l'extension prévue à l'article 35-2 ci-dessus, lorsque l'immeuble dans lequel est exploité le fonds doit être démoli dans le cadre d'une opération de rénovation décidée moins de trois ans après la signification prévue à l'alinéa 1^{er} dudit article. »

Par amendement n° 24 rectifié, M. Jacques Delalande, au nom de la commission des lois, propose de rédiger comme suit le texte proposé pour l'article 35-1 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 :

« Art. 35-1. — Est réputée non écrite toute convention, clause ou stipulation ayant pour effet d'interdire à l'exploitant d'un fonds de commerce ou d'un établissement artisanal d'adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires.

Le locataire doit faire connaître son intention au propriétaire par acte extra-judiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé. Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans un délai de trois mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités. En cas de contestation, le tribunal de grande instance, saisi par la partie la plus dili-

gente, statue, en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux ».

M. Jacques Delalande, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. L'article 15 concerne la déspecialisation et ajoute six articles nouveaux, qui seront numérotés de 35-1 à 35-6, au décret du 30 septembre 1953.

La déspecialisation, que nous allons aborder, c'est la faculté, pour le commerçant, de modifier son activité professionnelle dont le maintien est en général imposé par une clause de son bail.

Cette déspecialisation aura deux degrés : ou bien ce sera une simple adjonction d'activités connexes ou complémentaires, ou bien, et c'est plus grave, ce sera la substitution d'une activité nouvelle à l'activité actuelle du locataire.

Exposant ici l'ensemble de cette question, je formule tout de suite quelques réflexions, et d'abord en ce qui concerne le terme de déspecialisation. Il s'agit d'un amendement gouvernemental et nous sommes en droit de penser que ce terme n'est pas de M. le garde des sceaux : s'il avait été de lui, il l'aurait sans doute dit en latin, ce qui aurait été meilleur. (*Sourires.*)

Ensuite, quelle est l'opportunité réelle de cette mesure ? Qui l'a demandée ? J'ai rencontré un certain nombre de ceux que l'on peut appeler les interlocuteurs valables des commerçants et tous m'ont dit qu'ils ne l'avaient jamais demandée et qu'ils la considéraient comme un cadeau empoisonné.

Enfin, et je l'ai déjà dit dans mon exposé général, on a l'impression qu'il s'agit non plus de défendre le fonds de commerce en soi, ce qui était pourtant l'objet du décret du 30 septembre 1953 et de la législation antérieure, mais bien l'individu sur le plan social, le commerçant, plus particulièrement celui qui n'a pas réussi. Or, ce n'est pas seulement l'intérêt de cet individu qui est en cause, mais aussi l'intérêt du propriétaire et celui des propriétaires et locataires voisins, qui ne sont pas moins respectables.

Si votre commission des lois a néanmoins admis le principe de la déspecialisation en l'assortissant d'un certain nombre de conditions et en aggravant le contrôle judiciaire, c'est en pensant aux petits commerçants qui se trouvent lésés par l'installation de magasins à rayons multiples et qui sont alors dans la nécessité de se « reconverter » eux-mêmes. Considérant leur intérêt respectable, nous avons maintenu ce texte.

Nous avons aussi tenté, dans la forme, d'alléger le texte gouvernemental qui était singulièrement indigeste et difficile à lire. Je ne sais pas, monsieur le garde des sceaux, si nous y avons réussi. La matière était certainement peu louable et l'œuvre difficile.

En ce qui concerne l'amendement de la commission, n° 24 rectifié, à l'article 15 qui vise l'article 35-1 nouveau du décret du 30 septembre 1953, nous visons le cas de la simple extension à des activités complémentaires ou connexes. En principe, le locataire peut de plein droit, même si son bail le lui interdit, exercer une activité complémentaire, mais ce droit du locataire ne supprime pas pour autant tout contentieux ; il pourrait même se retourner contre un locataire qui se croirait autorisé à exercer, sans formalité aucune, des activités qu'il estime, lui, être de simples activités connexes ou complémentaires. Il risquerait de voir son bail résilié parce que le tribunal aura jugé que cette activité n'a pas le caractère complémentaire ou connexe.

Il est donc préférable dans l'intérêt des deux parties, du locataire comme du propriétaire, d'organiser une procédure simple et rapide qui permettra au locataire de s'assurer que l'activité qu'il peut exercer a bien le caractère connexe ou complémentaire qui lui est autorisé, disposition qui est l'objet de cet amendement.

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° 24 rectifié, accepté par le Gouvernement.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Par sous-amendement, n° 35 rectifié, à l'amendement qui vient d'être voté, M. Marcel Molle propose de compléter *in fine* le texte présenté par la commission pour l'article 35-1 du décret du 30 septembre 1953 par un alinéa nouveau ainsi rédigé :

« A l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la notification, le loyer peut, par dérogation aux dispositions de l'article 27 ci-dessus, être révisé si les activités commerciales adjointes ont entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des lieux loués. »

La parole est à M. Molle.

M. Marcel Molle. Mes chers collègues, la faculté d'adoindre une activité connexe à une exploitation commerciale procure au preneur un avantage. Le propriétaire ne peut pas contester pratiquement la demande puisque, malgré la procédure instaurée par l'amendement de la commission, il n'aura que la possibilité de discuter de la connexité ou de la non-connexité de l'activité que se propose d'exercer le preneur.

Cette extension peut avoir des conséquences et on en voit une facilement, c'est que, lors d'une reprise éventuelle de l'exploitation du fonds par le propriétaire, ce dernier sera obligé de tenir compte de l'activité nouvelle pour le calcul de l'indemnité qu'il pourra être amené à payer. Par suite, il semble logique que le propriétaire ait son mot à dire et qu'il soit possible de faire échec au plafonnement par l'indice de la revision triennale telle qu'elle résulte des dispositions que nous avons adoptées.

En effet, le contrat originaire est modifié — et il peut l'être contrairement au droit commun — au profit du preneur. Il est normal que le propriétaire ait son mot à dire. Le sous-amendement que je propose tend à permettre la revision exceptionnelle, dans les formes du droit commun, du montant du bail lorsqu'une activité connexe aura été ajoutée à l'activité principale du preneur. Cette demande ne pourra intervenir qu'après un délai de trois ans ; on pourra alors voir si l'activité nouvelle a apporté un avantage au preneur et ceci se fera sous le contrôle du tribunal. Cette disposition établit une certaine symétrie avec la transformation puisque, en ce cas, il est possible aussi de demander une revision du montant du loyer.

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

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

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

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

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 35 rectifié, accepté par la commission et par le Gouvernement.

(*Le sous-amendement est adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'ensemble du texte proposé pour l'article 35-1, ainsi complété.

(*Ce texte est adopté.*)

Par amendement n° 5 rectifié, M. Marcel Molle, propose de rédiger comme suit le début du texte présenté pour le premier alinéa de l'article 35-2 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 :

« Nonobstant toutes stipulations contraires, le propriétaire d'un fonds de commerce ou d'un établissement artisanal créé ou acquis depuis plus de trois ans peut signifier à son bailleur... » (le reste sans changement).

La parole est à M. Molle.

M. Marcel Molle. La transformation du fonds, ainsi que l'a dit M. le rapporteur, est une chose grave puisqu'elle apporte une dérogation à un contrat librement conclu. Elle met en échec le droit pour le propriétaire d'utiliser son immeuble comme il l'entend et d'imposer à son locataire l'obligation de se conformer aux conditions du contrat conclu à l'origine.

Bien entendu, j'admets que les circonstances économiques puissent justifier cette nouvelle entorse au droit de propriété, mais les facilités accordées au preneur dans l'intérêt général, pour permettre une meilleure distribution commerciale, ne doivent pas constituer pour lui un moyen de chantage ou de pression tant contre son propriétaire que contre les commerçants voisins. Il ne faut pas que, comme M. Delalande l'a dit tout à l'heure, la « déspecialisation » risque d'être préjudiciable aux commerçants voisins, qui n'ont aucun lien avec le propriétaire de l'immeuble commercial.

Il y a donc lieu d'éviter que cette possibilité nouvelle accordée au preneur devienne pour lui un moyen de spéculation. L'Assemblée nationale l'a bien compris. Comme le texte proposé par le Gouvernement, puisque celui-ci a prévu que le preneur qui obtiendrait ce changement d'exploitation serait tenu d'exercer le nouveau commerce pendant trois ans avant de le céder. On évite ainsi, dans une certaine mesure, une transformation purement spéculative.

Il y a un autre aspect de la question. Si le cas du preneur qui transforme pour vendre est à surveiller, celui du preneur qui achète pour transformer ouvre également la possibilité d'une certaine spéculation. C'est pourquoi il semble normal — c'est l'objet de mon amendement — d'obliger le preneur à une certaine période d'essai pendant laquelle il ne pourra pas demander la transformation ; aussi je propose de stipuler que le preneur ne pourra demander ce changement qu'à l'issue d'une période de trois ans pendant laquelle il se sera conformé aux conditions d'exploitation d'origine.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission a donné son accord à l'amendement de M. Molle.

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

M. Jean Foyer, garde des sceaux. Le Gouvernement au contraire n'est pas favorable à l'amendement de M. Molle dont on ne voit pas vraiment la nécessité. Je suis évidemment sensible à certains des arguments qui ont été invoqués par l'auteur de l'amendement, mais il me semble que le contrôle judiciaire qui se trouve institué d'une part par cet article et d'autre part par l'existence de la contrepartie nécessaire pour le bailleur de cette « désécialisation » — puisque le terme paraît devoir s'introduire dans notre droit — assurent suffisamment le droit du bailleur. Je ne pense pas qu'il soit indispensable d'adopter l'amendement de M. Molle et le Gouvernement préférerait que le Sénat ne l'adoptât point.

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

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Sur le reste du 1^{er} alinéa, personne ne demande la parole ?...

Je le mets aux voix.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 25, M. Jacques Delalande, au nom de la commission des lois, propose de compléter comme suit le texte élaboré pour le premier alinéa de l'article 35-2 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 :

« La demande comporte, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit simplement, mes chers collègues, de modifier l'emplacement de cette phrase pour une harmonisation et une rédaction meilleure de l'article.

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

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

Je mets aux voix l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 26, M. Jacques Delalande, au nom de la commission des lois, propose de rédiger comme suit le deuxième alinéa du texte présenté pour l'article 35-2 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 :

« L'exploitant ne peut, sauf impossibilité de poursuivre lui-même l'exploitation, céder son fonds de commerce ou son établissement artisanal ou le mettre en gérance avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la transformation. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit d'une simple modification rédactionnelle d'abord, d'une modification légère ensuite, du point de départ de ce délai de trois ans durant lequel l'exploitant qui aura obtenu la « désécialisation » ne pourra céder son fonds ou le mettre en gérance. Le point de départ ne sera pas le moment où la demande aura été faite, mais celui de la transformation effective de son activité.

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° 21, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'alinéa suivant n'est pas contesté ?...

Je le mets aux voix.

(Le troisième alinéa est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 27, M. Jacques Delalande, au nom de la commission des lois, demande la suppression du dernier alinéa du texte proposé pour l'article 35-2 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

La parole est à M. Delalande.

M. Jacques Delalande, rapporteur. C'est la conséquence de l'adoption de l'amendement n° 25.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 27.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'alinéa est supprimé.

Par amendement n° 6, M. Marcel Molle propose de compléter *in fine* le texte présenté pour l'article 35-2 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 par un alinéa nouveau ainsi rédigé :

« Lorsque le fonds a fait l'objet d'une transformation réalisée conformément au présent article, il ne peut être à nouveau transformé sans l'accord exprès du propriétaire avant l'expiration d'un délai de neuf ans. »

La parole est à M. Molle.

M. Marcel Molle. Cet amendement part du même principe que j'ai défendu il y a un instant. Il tend à rendre le changement d'exploitation vraiment exceptionnel et à éviter qu'un preneur ne modifie son activité de façon trop souvent répétée. La possibilité de transformation doit être limitée.

Mon amendement a pour objet d'imposer au preneur de ne demander un changement qu'au bout d'une période de neuf ans. Comme l'a indiqué tout à l'heure M. le garde des sceaux, le contrôle du tribunal peut s'exercer également dans ce cas, mais ce n'est pas suffisant. On ne saurait admettre que le preneur fasse des essais successifs, cela n'est pas sérieux et ne paraît pas répondre à la notion de « désécialisation » qui est destinée à favoriser une meilleure organisation de la distribution et non à permettre au preneur toutes sortes de fantaisies.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission est d'accord. La « désécialisation » doit rester une mesure exceptionnelle.

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

M. Jean Foyer, garde des sceaux. Le Gouvernement va donner cette fois-ci satisfaction à M. Molle en admettant, conformément à sa proposition, que « désécialisation » sur « désécialisation » ne vaut. (Très bien ! au centre.)

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

Je mets aux voix l'amendement n° 6, accepté par le Gouvernement et par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'ensemble du texte de l'article n° 35-2, modifié et complété par les amendements qui viennent d'être votés.

(L'article 35-2 du décret, ainsi modifié et complété, est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 28, M. Jacques Delalande, au nom de la commission des lois, propose dans le texte présenté pour l'article 35-3 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, de remplacer les mots : « ... l'extension d'activité... » par les mots : « ... la transformation... »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. L'article 35-3 s'applique, comme les articles suivants, non pas à une extension ou à une activité complémentaire annexe, mais à une transformation des activités. La précision a pour objet d'éviter toute confusion et une mauvaise interprétation de la part des tribunaux.

M. le président. Le Gouvernement est-il d'accord ?

M. Jean Foyer, garde des sceaux. Bien sûr !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 28, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 7, M. Marcel Molle propose de rédiger comme suit le début du second alinéa du texte élaboré pour l'article 35-3 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 : « A défaut d'opposition ou d'acceptation conditionnelle signifiée... » (le reste sans changement).

La parole est à M. Molle.

M. Marcel Molle. Cet amendement a un objet rédactionnel. Lorsque le propriétaire se trouve en présence d'une demande de transformation, il a trois solutions : il peut refuser, il peut accepter sous certaines conditions ou il peut accepter purement et simplement.

D'après le texte proposé, le silence du propriétaire vaut acceptation pure et simple. Il faut donc envisager pour la réponse du propriétaire, non seulement le refus, mais également l'acceptation sous conditions qui équivaut à un refus.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. C'est une précision utile. La commission accepte l'amendement.

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

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

Je mets aux voix l'amendement n° 7, accepté par le Gouvernement et par la commission.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande la parole ?...
Je mets aux voix l'article 35-3 du décret du 30 septembre 1953, ainsi modifié.
(Ce texte est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 29 rectifié, M. Jacques Delalande, au nom de la commission des lois, propose de rédiger comme suit le texte proposé pour l'article 35-4 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 :

« Art. 35-4. — En cas de désaccord, le tribunal de grande instance, saisi par la partie la plus diligente, peut, sans préjudice des droits des tiers et en tenant compte notamment de l'intérêt des consommateurs et de l'organisation rationnelle de la distribution, soit confirmer le refus ou l'acceptation conditionnelle du propriétaire si cette attitude se justifie par un motif grave et légitime, soit valider totalement ou partiellement la demande du locataire, sous réserve, éventuellement, de la mise à la charge de celui-ci d'une indemnité au bénéfice du propriétaire.

« Le tribunal peut également valider un refus de transformation d'activité lorsque le bailleur entend soit reprendre les lieux, pendant le bail en cours, en application de l'article 38-1, soit refuser le renouvellement du bail à son prochain terme pour l'une des raisons prévues aux articles 10, 13, 14 ou 15 ou en vue d'y exploiter un commerce ou d'en confier l'exploitation à un de ses descendants, à son conjoint ou à un descendant de ce dernier.

« Faute d'exécution de la reprise pendant le bail en cours ou à son terme, une nouvelle demande de transformation d'activité ne pourra être refusée pour un motif identique. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mes chers collègues, il s'agit dans cet article 35-4 de régler le contentieux qui peut s'élever entre les deux parties : propriétaire et locataire.

Cet article, dans le texte initial de l'Assemblée nationale, était singulièrement lourd et difficile à comprendre. Nous l'avons allégé en lui laissant seulement sa substance.

Nous avons également laissé une plus grande faculté d'appréciation aux tribunaux, mais en conservant un critère qui, paraît-il, est cher au Gouvernement — celui de l'intérêt des consommateurs et de l'organisation rationnelle de la distribution — ce qui jettera nos magistrats dans des problèmes d'économie politique auxquels ils ne sont pas spécialement habitués.

Nous avons, par ailleurs, repris la notion de « motif grave et légitime » qui est traditionnelle et qui pourra plus facilement permettre aux tribunaux d'apprécier si l'opposition ou les conditions émises par le propriétaire sont admissibles et doivent être acceptées.

Nous avons aussi envisagé la possibilité pour les tribunaux d'allouer au propriétaire une indemnité, compte tenu de la « désécialisation » accordée.

Enfin — cette question a donné lieu à une très longue discussion au sein de notre commission — nous avons examiné l'incidence de cette « désécialisation » sur les intérêts des voisins, qu'ils soient propriétaires, copropriétaires d'immeubles, ou locataires-commerçants installés dans le quartier. Nous avons souligné que les tribunaux devraient essentiellement tenir compte des droits des tiers qui demeurent, en toute hypothèse, réservés.

Telle est l'économie de cet amendement que je vous demande, mes chers collègues, de vouloir bien adopter.

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

M. Jean Foyer, garde des sceaux. Le Gouvernement a finalement accepté cette rédaction qui, en toute hypothèse, a pu moins le mérite de donner à cet article des dimensions plus convenables, je veux dire plus restreintes.

J'observerai simplement, sans m'opposer à l'amendement, que, si l'appréciation de l'intérêt des consommateurs et de l'organisation rationnelle de la distribution exige des tribunaux des jugements de caractère économique, délicats et difficiles, la notion de « motif grave et légitime » laisse aussi à leur appréciation des points qui ne sont pas toujours faciles à trancher.

Sous le bénéfice de cette observation, le Gouvernement se rallie à l'amendement de M. Delalande.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 29 rectifié, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte deviendra l'article 35-4 du décret du 30 septembre 1953.

Par amendement n° 8 rectifié, M. Marcel Molle propose de rédiger comme suit l'article 35-5 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 :

« Art. 35-5. — Par dérogation à l'article 27 le bailleur pourra demander une nouvelle fixation du loyer tenant compte

de l'avantage commercial résultant de la transformation et qui prendra effet à compter de celle-ci.

« Le différend sera porté soit, dans le cas prévu au premier alinéa de l'article 35-4 ci-dessus, devant le tribunal de grande instance, soit, si le litige porte seulement sur le prix du loyer, devant le président du tribunal de grande instance, qui est saisi et statue dans les conditions prévues à l'article 30. »

La parole est à M. Molle.

M. Marcel Molle. Mes chers collègues, cet amendement a pour but, non pas d'apporter une modification de fond au texte qui vous est proposé, mais de vous présenter une nouvelle rédaction plus claire et plus précise. L'article 35-5 prévoit que le tribunal saisi d'une demande de changement dans la nature de l'exploitation a la faculté de donner satisfaction au preneur, mais de lui imposer le paiement d'une indemnité et une modification du prix du loyer. Je pense qu'il est préférable de préciser que le juge doit tenir compte de l'avantage commercial résultant pour le locataire du changement d'exploitation et que la modification doit prendre effet à compter de la date de la transformation.

Le dernier paragraphe a pour but de régler la procédure employée, d'une part, lorsqu'il y a contestation sur le principe même de la transformation et dans ce cas c'est le tribunal qui est compétent, d'autre part, lorsque la contestation porte seulement sur le montant du loyer, et c'est alors le président du tribunal qui devra trancher le litige.

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

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

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

M. Jean Foyer, garde des sceaux. Le Gouvernement n'est pas en désaccord sur le fond. Il lui semble toutefois que, dans le deuxième alinéa, il est inutile de viser particulièrement les contestations qui s'élevant sur l'application de l'article 35-4, car le problème se trouve réglé à l'article précédent. Le Sénat pourrait donc conserver tout simplement la rédaction de l'Assemblée nationale visant la seule hypothèse dans laquelle le contentieux concerne le montant du loyer.

M. Marcel Molle. Je n'insiste pas. Je vois que nous sommes d'accord. C'est une question de rédaction.

M. le président. Votre amendement est-il maintenu, monsieur Molle ?

M. Marcel Molle. Je ne maintiens que le premier alinéa.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 8 rectifié, ainsi modifié.
(Ce texte est adopté.)

M. le président. Le deuxième alinéa de l'article 35-5 n'est pas contesté.

Je le mets aux voix.

(Le deuxième alinéa est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'ensemble de l'article 35-5.
(L'article 35-5 est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 30, M. Jacques Delalande, au nom de la commission des lois, propose de rédiger ainsi le texte présenté pour l'article 35-6 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 :

« Art. 35-6. — Il ne sera pas tenu compte de la plus-value conférée au fonds par la transformation prévue à l'article 35-2 ci-dessus, lorsque l'immeuble dans lequel est exploité le fonds doit être démolé ou restauré, ou lorsque le fonds doit être exproprié, dans le cadre d'une opération de rénovation ou de restauration immobilière décidée moins de trois ans après la signification prévue à l'alinéa premier dudit article. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il s'agit d'une simple modification remplaçant le terme « extension d'activité » par le mot « transformation », puisque les articles sur lesquels nous délibérons visent ce point.

Par ailleurs, des précisions sont apportées à l'article 35-6 adopté par l'Assemblée nationale, sans changer la structure de cet article.

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° 30 de M. Delalande, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Ce texte deviendra donc l'article 35-6 du décret du 30 septembre 1953.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 15.

(L'article 15 est adopté.)

[Article 17.]

M. le président. « Art. 17. — Les dispositions de l'article 3-1 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 sont applicables aux baux en cours ou renouvelés à la date de la publication de la présente loi à moins que le locataire n'occupe les lieux, soit depuis moins de deux années en vertu d'un bail écrit ou de baux écrits successifs, soit depuis moins de quatre années en vertu de baux écrits ou verbaux successifs. »

Par amendement n° 9, M. Marcel Molle propose de rédiger comme suit cet article :

« Les dispositions des articles 2, 3 et 5 de la présente loi ne sont pas applicables aux baux en cours à la date de sa publication lorsque, à l'expiration du bail en cours, le locataire ne justifie pas exploiter son fonds soit depuis deux années consécutives en vertu d'un ou plusieurs baux écrits successifs, soit depuis quatre années consécutives en vertu d'un ou plusieurs baux verbaux successifs ou baux verbaux et écrits successifs. »

La parole est à M. Molle.

M. Marcel Molle. L'article 17, comme du reste l'article 17 bis, a pour but de régler l'application de la nouvelle loi aux baux et locations verbales en cours au moment de sa promulgation. L'article 17 prévoit que les locataires jouissant de locaux ayant déjà obtenu le bénéfice de la propriété commerciale sous l'empire de l'ancienne loi pourront profiter immédiatement des dispositions présentées à l'article 3-1. Seuls les locataires n'ayant pas, lors de la promulgation de la loi, une jouissance au moins égale à deux années en vertu d'un bail écrit ou d'au moins quatre années en vertu de baux verbaux seront exclus de ce bénéfice.

L'article 17 bis reprend une disposition analogue en ce qui concerne le droit au renouvellement.

Le but de mon amendement est en premier lieu de réunir en un seul article les dispositions relatives à l'application de la loi aux baux en cours, pour que l'ensemble des règles nouvelles — durée de neuf années, droit au renouvellement et durée du bail renouvelé — soit applicable à tous les locataires ayant déjà obtenu la propriété commerciale dans les conditions de l'ancienne loi : jouissance de deux années en vertu de baux écrits et de quatre années en vertu de baux verbaux.

Mais il a aussi pour but de combler ce qui me paraît être une lacune : en effet, si le preneur est, après la promulgation de la loi, maintenu en possession pendant la durée prévue par l'ancienne loi pour l'acquisition de la propriété commerciale, son cas n'est pas très clair ; il pourra, me semble-t-il, à l'expiration de ce délai bénéficier des nouvelles dispositions de cette loi.

Sous l'empire de l'ancienne législation, le propriétaire peut donner congé à son locataire et ne pas lui laisser acquérir la propriété commerciale, s'il n'a pas atteint la durée réglementaire pour cela ; mais, si le propriétaire n'intervient pas et après complément de durée de son occupation, il semble que le locataire pourra bénéficier de la nouvelle loi. C'est pour préciser cela que j'ai déposé mon amendement.

L'adoption de cet amendement — je pense qu'il rejoint du reste l'intention des auteurs du projet — entraîne comme conséquence la suppression de l'article 17 bis qui fait l'objet de l'amendement n° 40 que j'ai déposé.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission accepte l'amendement de M. Molle tendant à la modification de l'article 17 et à la suppression corrélatrice de l'article 17 bis.

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

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

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

Je mets aux voix l'amendement n° 9, accepté par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 17. L'amendement n° 31 n'a donc plus d'objet.

[Après l'article 17.]

M. le président. « Art. 17 bis (nouveau). — Le droit au renouvellement ne peut être invoqué par les locataires titulaires d'un bail verbal ou de baux verbaux successifs, qui occupent

les lieux depuis plus de trois ans et moins de quatre ans à la date de la publication de la présente loi ».

Par amendement n° 40, M. Marcel Molle propose de supprimer cet article.

La parole est à M. Molle.

M. Marcel Molle. Cet amendement est la conséquence de l'adoption de l'amendement n° 9.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 40.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'article 17 bis est donc supprimé.

[Article 18.]

M. le président. « Art. 18. — Les demandes en revision formées avant la publication de la présente loi conservent leur validité. En cas d'irrecevabilité d'une telle demande ou à défaut de demande en revision antérieure à cette publication, le loyer pourra être révisé à l'initiative de la partie la plus diligente dès l'expiration d'un délai de trois ans à compter du jour où le prix résultant de la dernière fixation amiable ou judiciaire aura été appliqué.

« Toutefois, les dispositions de l'article 27 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié par la présente loi sont immédiatement applicables aux loyers ayant pris effet depuis moins de trois ans à la date de sa publication. Elles ne seront applicables aux autres loyers qu'après la revision prévue à l'alinéa précédent. »

Par amendement n° 2, MM. Champeix, Le Bellegou et les membres du groupe socialiste proposent de rédiger comme suit cet article :

« Les dispositions de l'article 27 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié par la présente loi sont applicables aux instances en cours à la date de la publication de ladite loi ».

La parole est à M. Le Bellegou.

M. Edouard Le Bellegou. Mes chers collègues, dans le texte voté par l'Assemblée nationale, il est indiqué : « Les demandes en revision formées avant la publication de la présente loi conservent leur validité. En cas d'irrecevabilité d'une telle demande ou à défaut de demande en revision antérieure à cette publication, le loyer pourra être révisé à l'initiative de la partie la plus diligente dès l'expiration d'un délai de trois ans à compter du jour où le prix résultant de la dernière fixation amiable ou judiciaire aura été appliqué. »

Mais il est indiqué, dans un deuxième paragraphe qui paraît amoindrir singulièrement les dispositions du premier : « Toutefois les dispositions de l'article 27 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié par la présente loi sont immédiatement applicables aux loyers ayant pris effet depuis moins de trois ans à la date de sa publication. Elles ne seront applicables aux autres loyers qu'après la revision prévue à l'alinéa précédent ».

A la vérité, quel a été le but de l'Assemblée nationale en votant cet article 18 ? Ménager les droits des propriétaires qui n'avaient pas demandé la revision du prix des loyers pour permettre, suivant la terminologie qui a été utilisée au cours des débats, une remise en ordre des loyers. L'amendement que je propose tend donc à simplifier considérablement le texte. Cela est du reste conforme à ce que le Parlement a toujours fait toutes les fois qu'il a modifié à la fois les lois sur les loyers, la loi sur la propriété commerciale et plus particulièrement le décret du 30 septembre 1953.

Nous avons toujours admis qu'à partir du moment où nous décidions de modifier un texte, c'était parce que le texte nouveau était certainement préférable au texte antérieur. Le Parlement a donc toujours décidé que les dispositions de la nouvelle loi s'appliquaient immédiatement aux instances en cours.

L'amendement dont j'ai saisi le Sénat, après l'avoir du reste soumis à la commission qui, je dois le dire, ne l'a pas admis, tend uniquement à rendre applicable les dispositions de la nouvelle loi aux instances en cours par une disposition qui écarte considérablement la rédaction un peu confuse de l'article 18, tel qu'il a été voté par l'Assemblée nationale.

Il s'agit, je le répète, d'appliquer immédiatement la nouvelle loi aux instances en cours. J'ai dit que c'était une pratique qui avait été habituellement suivie. J'ajoute que cela me paraît logique puisque nous estimons que le nouveau mode de fixation des loyers est plus rationnel que l'ancien.

Je me permets d'ajouter que, parmi les propriétaires plus ou moins bienveillants pour lesquels on a voulu dans une certaine mesure permettre une remise en ordre des loyers commerciaux avant de leur imposer les conditions de la loi nouvelle, ceux qui ont introduit des instances sous des propriétaires qui ont manifesté l'intention de faire modifier le prix des loyers. La

plupart des procédures en cours sont stoppées dans l'attente du vote de la loi. Il n'y a pas là de problème de non-rétroactivité de la loi car le jugement qui doit intervenir est un jugement déclaratif du droit. Je crois, par conséquent, qu'il est normal, et du reste nous l'avons toujours dit, que la nouvelle loi s'applique immédiatement à ces instances lorsque les jugements ne sont pas encore rendus. Il ne s'agira pas, bien sûr, de porter atteinte aux décisions qui auront été rendues définitivement. Il y aurait alors incontestablement atteinte au principe de la non-rétroactivité des lois.

Je crois qu'à l'heure actuelle, étant donné les dispositions nouvelles qui permettent la révision des loyers commerciaux, étant donné que le Gouvernement a lui-même proposé que ces loyers commerciaux soient désormais fixés par référence à l'indice du coût de la construction, il est logique que tout le monde passe sous la même toise et qu'à l'occasion des procédures en cours la loi nouvelle soit applicable. Je vous demande, par conséquent, de vouloir bien adopter l'amendement qui a été déposé.

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. La commission a repoussé l'amendement de M. Le Bellegou en même temps qu'elle a donné son accord à un autre amendement présenté par nos collègues MM. Bouquerel, Chevalier et Prélot sur le même sujet, et qui proposent une solution intermédiaire entre la première position de notre commission et la position prise par M. Le Bellegou.

Monsieur le président, permettez-moi de vous suggérer d'appeler, avant de mettre aux voix l'amendement de notre collègue M. Le Bellegou, la discussion de l'amendement de nos collègues MM. Bouquerel, Chevalier et Prélot pour permettre au Sénat de se prononcer en toute connaissance de cause, car l'adoption par le Sénat de l'amendement de M. Le Bellegou entraînerait *ipso facto* l'impossibilité d'étudier le contenu de l'autre amendement.

M. le président. En ce qui me concerne, je ne suis pas opposé à votre proposition et le Sénat acceptera sans doute de soumettre à une discussion commune l'amendement n° 2, de M. Le Bellegou et des membres du groupe socialiste, et l'amendement n° 37 rectifié *bis* de MM. Bouquerel, Chevalier et Prélot. (*Assentiment.*)

Je donne lecture de l'amendement n° 37, rectifié *bis*, qui tend à régir comme suit l'article 18 :

« Les demandes en révision formées avant la publication de la présente loi conservent leur validité. En cas d'irrecevabilité d'une telle demande ou à défaut de demande en révision antérieure à cette publication le loyer pourra, dans un délai d'un an à compter de ladite publication, être révisé à l'initiative de la partie la plus diligente et nonobstant les dispositions des articles 27 et 28 du décret du 30 septembre 1953, s'il n'a pas fait l'objet d'une fixation judiciaire au cours des trois années précédant ladite publication ou s'il résulte d'un accord amiable. »

La parole est à M. Bouquerel.

M. Amédée Bouquerel. Comme vient de le dire M. le Bellegou, le texte de l'article 18, tel qu'il a été voté par l'Assemblée nationale, ne définit pas clairement le champ d'application de la loi. Or, en matière de révision des baux commerciaux, sujet qui nous occupe aujourd'hui, deux cas sont à considérer :

1° La révision des loyers ayant fait l'objet d'une décision judiciaire au cours des trois années précédant la publication de la présente loi ;

2° Le cas des propriétaires bienveillants, c'est-à-dire :

a) Ceux qui n'ont pas demandé la révision des loyers depuis plus de trois ans ;

b) Ceux qui ont fixé un loyer à la suite d'un accord amiable.

Dans le premier cas, puisque les loyers ont été fixés à leur niveau équitable par les tribunaux, il semble logique d'appliquer les nouvelles dispositions de l'article 27 du décret en cause.

Dans les deux autres cas, il semble non moins équitable de permettre aux propriétaires de demander le rajustement des loyers avant qu'ils ne soient soumis aux nouvelles obligations de la loi.

Je crois savoir d'ailleurs que la commission, qui a examiné cet amendement, a prévu un délai d'un an au lieu du délai de six mois que nous avions proposé dans notre rédaction.

Au nom de mes collègues MM. Prélot et Chevalier, je tiens à dire tout de suite que nous acceptons cette modification de délai.

Je vous demande donc, mes chers collègues, de vouloir bien adopter la nouvelle rédaction que nous vous proposons pour l'article 18.

M. Edouard Le Bellegou. Il est incontestable que la proposition de MM. Prélot et Bouquerel constitue une transaction entre le texte de l'Assemblée nationale et celui que j'ai demandé personnellement tout à l'heure au Sénat de voter.

Pour ma part, je crois que cette remise en état des loyers que vous provoquez, messieurs, par le texte de votre amendement, va être la source de nouveaux conflits, de nouveaux procès. Sous prétexte de remettre en état les loyers, on va provoquer soit de nouveaux pourparlers entre locataires et propriétaires, soit surtout de nouveaux procès. Si le propriétaire que vous qualifiez de bienveillant dans les motifs de votre amendement parce qu'il n'a pas demandé la révision depuis plus de trois ans ou parce que le loyer a été fixé par suite d'un accord amiable — n'a pas fait la révision ou fixé le loyer par accord amiable, c'est qu'il a songé que ce loyer correspondait à la valeur locative équitable, car *a priori* je ne mets pas sa bienveillance dans le fait qu'il peut s'estimer satisfait d'un loyer qui avait été fixé amiablement ou par décision des tribunaux.

Je crois, par conséquent, que la notion de propriétaire bienveillant ne correspond à rien. Au contraire, il convient, à mon point de vue, d'appliquer immédiatement les dispositions d'une loi que vous jugez plus équitable.

Sinon, vous allez faire deux poids et deux mesures : il y aura ceux qui bénéficieront de l'amendement déposé par nos collègues et ceux qui bénéficieront des dispositions de la loi nouvelle, ce qui entraînera une perturbation dans les procédures en cours. Je pense que l'article 18 de la proposition de loi dans la rédaction que j'ai proposée a au moins le mérite de simplifier et d'unifier les procédures de révision des loyers. (*Applaudissements à gauche.*)

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

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

M. Jacques Delalande, rapporteur. Mes chers collègues, l'application dans le temps d'une loi que nous votons est toujours délicate, c'est exact. Mais il n'est pas tellement judicieux que nous appliquions les textes nouveaux d'une façon systématique aux instances en cours, comme le voudrait notre collègue M. Le Bellegou.

La commission des lois avait tout d'abord — et à l'inverse du système préconisé par notre collègue — généralisé la remise en ordre des loyers actuellement existants. Elle estimait que c'était une mesure qui avait sa valeur, qui pouvait certes être discutée mais qui avait l'avantage de créer une situation claire et nette.

L'amendement de M. Le Bellegou va à l'opposé de cette position et tend à appliquer d'une façon immédiate à toutes les instances en cours — et, par conséquent, à tous les loyers actuellement existants — le système de révision nouveau. Nos collègues MM. Prélot, Bouquerel et Chevalier ont déposé un amendement qui est un moyen terme entre ces deux positions extrêmes.

La commission des lois a finalement donné son accord à cet amendement transactionnel et je voudrais simplement, mes chers collègues, attirer votre attention sur les conséquences, à mon avis inévitables et choquantes, auxquelles on aboutirait en appliquant le système proposé par M. Le Bellegou.

Il nous dit que le système de révision triennale des loyers commerciaux adopté par le Sénat est évidemment préférable puisque nous l'avons voté. Je le veux bien. En fait, il institue un nouveau système draconien : le plafonnement, ou à peu près, du loyer pendant une période ferme de neuf ans.

Mais il s'agit d'une révision de loyer, opération qui suppose, par conséquent, un point de départ qui est le loyer actuellement payé. La question est alors de savoir, pour que la loi soit appliquée équitablement, si tous les loyers commerciaux actuellement existants sont bien fixés à ce que l'article 23 du décret appelle la valeur locative équitable. Car si vous appliquez un nouveau moyen de révision que nous estimons préférable, encore faut-il qu'il soit appliqué à une valeur locative actuellement existante mais équitable.

Or, cette proposition de loi, vous le savez, traduit essentiellement les conclusions des assises nationales du commerce qui se sont tenues au début de cette année. J'ai sous les yeux les conclusions du rapport de ces assises sur ce point précis :

« Il existe actuellement dans toutes les régions des disparités très grandes entre les loyers d'entreprises dont la situation est similaire. Avant toute indexation des loyers et toute réforme tendant à rendre la révision plus difficile » — c'est ce que nous avons adopté — « il faudrait procéder à une remise en ordre générale des loyers échelonnés sur une période suffisamment longue. »

Se sont donc les représentants des commerçants — qui figuraient, je crois, en nombre important dans ces assises — qui eux-mêmes ont constaté ces disparités et ont appelé ce rajustement après lequel la révision des loyers par des mesures nouvelles pourra être appliquée.

C'est dans cet esprit que la commission des lois a adopté l'amendement transactionnel de nos collègues MM. Prélot, Bouquerel et Chevalier. C'est pourquoi, au nom de cette commission, je vous demande de rejeter l'amendement de notre

collègue M. Le Bellegou, excessif à mon avis, qui irait à des solutions choquantes et d'adopter l'amendement présenté par nos collègues MM. Bouquerel, Chevalier et Prélot.

Ce dernier amendement n'est pas parfait, je le sais ; mais lorsqu'il s'agit d'appliquer une loi nouvelle on commet toujours certaines injustices qui seront cependant moins grandes si l'on adopte le système que propose cet amendement.

Tel est, sur un sujet où les situations sont souvent assez confuses, l'opinion de la commission des lois.

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

M. Jean Foyer, garde des sceaux. Le Gouvernement partage l'avis de la commission.

Dans la circonstance, les principes ne lui semblent nullement en péril, car, s'il est toujours choquant de faire rétroagir les dispositions d'une loi nouvelle, on n'a jamais choqué personne en laissant un certain temps de survie aux dispositions de la loi ancienne. Or c'est précisément de cela qu'il s'agit dans le cas d'espèce. M. le rapporteur a dit très exactement tout à l'heure ce que j'aurais dit, s'il ne m'avait pas devancé, à savoir que les règles nouvelles de fixation des loyers — il a prononcé un mot que je reprendrai bien qu'il soit un peu tabou, l'indexation des loyers — supposent, à moins d'aboutir à des conséquences franchement inéquitables pour les bailleurs, que l'entreprise de remise en ordre des loyers commerciaux déjà commencée depuis des années ait été achevée.

Dans la circonstance, je crois que l'amendement déposé par MM. Bouquerel, Chevalier et Prélot apporte une notion équitable et satisfaisante. Au début de notre séance, le rapporteur m'incitait presque à céder à mon vice et à parler latin. (*Sourires.*) Je dirai donc que l'amendement s'inspire de la maxime *in medio stat virtus*.

Tout à l'heure, M. le Bellegou, reprenant un terme qui figure dans l'exposé des motifs de cet amendement, niait l'existence d'une catégorie de propriétaires bienveillants. Je ne sais si de tels propriétaires existent mais j'ai la certitude en tout cas qu'il est nombre de propriétaires résignés et même découragés ; il est légitime, par l'adoption de l'amendement n° 37 rectifié, de leur donner une satisfaction que l'équité commande. (*Applaudissements au centre droit et à droite.*)

M. Vincent Delpuech. Je demande la parole.

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

M. Vincent Delpuech. Je voudrais demander au rapporteur s'il est possible de remplacer dans le texte de son amendement l'expression « trois années » par « période triennale ».

M. le président. Nous n'en sommes pas là, monsieur Delpuech. Il faut qu'un texte soit pris en considération pour qu'on puisse en demander la modification.

M. Vincent Delpuech. C'est une question que je posais à M. le rapporteur.

M. le président. Qu'en pensez-vous, monsieur le rapporteur ?

M. Jacques Delalande, rapporteur. Les deux expressions ont le même sens, puisque la demande de révision rétroagit du jour même de son dépôt.

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. Je peux répondre à M. Delpuech qu'il est préférable de conserver dans le texte de l'amendement l'expression « au cours des trois années ». Si l'on employait l'expression « période triennale », on pourrait penser que celle-ci s'applique au bail et non pas aux années précédant la publication de la loi.

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

Je consulte le Sénat sur la prise en considération de l'amendement n° 2 qui est le plus éloigné du texte de l'Assemblée.

(*La prise en considération n'est pas prononcée.*)

M. le président. Je mets maintenant aux voix la prise en considération de l'amendement n° 37 rectifié *bis*, accepté par la commission et par le Gouvernement.

(*La prise en considération est décidée.*)

M. le président. Monsieur le rapporteur, acceptez-vous la proposition de M. Delpuech ?

M. Jacques Delalande, rapporteur. Il n'y a pas lieu de modifier le premier alinéa, monsieur le président.

M. le président. D'autre part, M. Jacques Delalande proposait, par l'amendement n° 33, au nom de la commission des lois, de rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

« Les dispositions de l'article 27 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié par la présente loi ne seront applicables qu'après révision prévue à l'alinéa précédent. »

Mais, puisqu'il s'agit d'une nouvelle rédaction, cet amendement n'a plus d'objet.

M. Jacques Delalande, rapporteur. Effectivement, monsieur le président.

M. le président. Je mets donc aux voix l'article 18 dans le texte de l'amendement n° 37 rectifié *bis*, précédemment pris en considération.

(*L'article 18, dans ce texte, est adopté.*)

M. le président. Personne ne demande la parole ?... Je mets aux voix l'ensemble de la proposition de loi.

(*La proposition de loi est adoptée.*)

— 6 —

NOMINATION D'UN MEMBRE D'UN ORGANISME EXTRAPARLEMENTAIRE

M. le président. Je rappelle au Sénat que la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation a présenté une candidature pour la commission centrale de classement des débits de tabac, en application du décret n° 59-740 du 15 juin 1959.

Le délai d'une heure prévu par l'article 8 du règlement est expiré.

La présidence n'a reçu aucune opposition.

En conséquence, je déclare cette candidature validée et je proclame M. Bernard Chochoy membre de la commission centrale de classement des débits de tabac.

— 7 —

REGLEMENT DE L'ORDRE DU JOUR

M. le président. Voici quel pourrait être l'ordre du jour de la prochaine séance publique précédemment fixée à cet après-midi, à seize heures :

Discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, instituant le bail à construction et relatif aux opérations d'urbanisation. [N°s 327 (1963-1964) et 9 (1964-1965). — M. Jacques Delalande, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale ; et n° 10 (1964-1965) ; avis de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation. — M. Jean-Eric Bousch, rapporteur.]

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 onze heures cinq minutes.*)

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