

PROJET DE LOI

adopté

le 22 décembre 1987

N° 79
S É N A T

PREMIÈRE SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1987-1988

PROJET DE LOI

relatif au renouvellement des baux commerciaux.

(Texte définitif.)

Le Sénat a adopté sans modification, en deuxième lecture, le projet de loi, modifié par l'Assemblée nationale en première lecture, dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Sénat : 1^{re} lecture : **100, 125** et T.A. **39** (1987-1988).

2^e lecture : **205** et **213** (1987-1988).

Assemblée nationale : (8^e législ.) : 1^{re} lecture : **1109, 1145** et T.A. **232**.

Article premier.

L'article 23-6 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, est ainsi rédigé :

« *Art. 23-6.* — A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux articles 23-1 à 23-4, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

« En cas de renouvellement postérieur à la date d'expiration du bail échu, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

« Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite reconduction, la durée du bail excède douze ans. ».

Art. 2.

Il est inséré, après l'article 23-6 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 précité, un article 23-6-1 ainsi rédigé :

« *Art. 23-6-1.* — Les litiges nés de l'application de l'article 23-6 sont soumis à une commission départementale de conciliation composée de bailleurs et de locataires en nombre égal et de personnes qualifiées. La commission s'efforce de concilier les parties et rend un avis.

« Si le juge est saisi parallèlement à la commission compétente par l'une ou l'autre des parties, il ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu.

« La commission est dessaisie si elle n'a pas statué dans un délai de trois mois.

« La composition de la commission, le mode de désignation de ses membres et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret. ».

Art. 3.

Après le sixième alinéa (5°) de l'article 2 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 précité, il est inséré un 6° ainsi rédigé :

« 6° Aux baux des locaux consentis à des artistes admis à cotiser à la caisse de sécurité sociale de la maison des artistes et reconnus auteurs d'œuvres graphiques et plastiques, tels que définis par l'article 71 de l'annexe III du code général des impôts. ».

Art. 4.

Les dispositions de l'article premier de la présente loi sont applicables à compter du 1^{er} janvier 1988.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 22 décembre 1987.

Le Président

Signé : ALAIN POHER.