

N° 173

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1983-1984

Annexe au procès-verbal de la séance du 21 décembre 1983.

RAPPORT

FAIT

*au nom de la commission des Lois constitutionnelles, de
Législation, du Suffrage universel, du Règlement et
d'Administration générale (1) sur le projet de loi, ADOPTÉ AVEC
MODIFICATION PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN NOUVELLE LECTURE,
relatif au renouvellement des baux commerciaux et à
l'évolution de certains loyers immobiliers.*

Par M. Jean ARTHUIS,

Sénateur.

(1) Cette Commission est composée de MM. Jacques Larche, président; Edgar Tailhades, Louis Virapoulle, Charles de Cuttoli, Paul Girod, vice-présidents; Charles Lederman, François Collet, Pierre Salvi, Germain Authié, secrétaires; Jean Arthus, Alphonse Arzel, Gilbert Baumet, Marc Becam, Christian Bonnet, Raymond Bouvier, Pierre Brantus, Pierre Ceccaldi-Pavard, Michel Charasse, Felix Ciccolini, Henri Collette, Etienne Dailly, Michel Darras, Luc Dejoie, Jacques Eberhard, Edgar Faure, Jean Geoffroy, François Giacobbi, Michel Giraud, Jean-Marie Girault, Daniel Hoeffel, Charles Jolibois, Mme Geneviève Le Bellegou-Beguin, MM. Bastien Leccia, Roland du Luart, Jean Ooghe, Charles Ornano, Hubert Peyou, Roger Romani, Marcel Rudloff, Michel Rufin, Jacques Thyraud, Jean-Pierre Tizon.

Voir les numeros :

Assemblée nationale (7^e législ.) : 1^{re} lecture : 1840, 1869 et in-8° 491.

Commission mixte paritaire : 1913.

Nouvelle lecture : 1894, 1924 et in-8° 520.

Sénat : 1^{re} lecture : 121, 131 et in-8° 40 (1983-1984).

Commission mixte paritaire : 161 (1983-1984).

Nouvelle lecture : 172 (1983-1984).

Baux.

MESDAMES, MESSIEURS.

Après l'adoption en première lecture, avec modifications, par le Sénat le jeudi 15 décembre 1983, du projet de loi relatif au renouvellement des baux commerciaux en 1984, la commission mixte paritaire s'est réunie conformément à l'article 45, alinéa 2 de la Constitution le mardi 20 décembre 1983.

Tous les articles du projet de loi restaient en discussion.

A. - Les travaux de la commission mixte paritaire.

Votre Rapporteur a rappelé que le Sénat avait décidé de revenir, en ce qui concerne l'article premier du projet, au texte initial, en considérant que le coefficient de 2,40 était préférable dans la mesure où les baux commerciaux concernés étaient soumis pour la deuxième fois à une procédure de plafonnement et compte tenu du fait que le coefficient légal n'est qu'un maximum. Il a indiqué ensuite que le Sénat, sans se prononcer sur le fond, avait rejeté les deux articles additionnels introduits par des amendements du Gouvernement déposés en séance à l'Assemblée nationale et qui, ne s'inscrivant pas dans le cadre du projet de loi, auraient dû faire l'objet d'un projet distinct, ce qui avait d'ailleurs amené l'Assemblée nationale à modifier l'intitulé du projet.

Le rapporteur de l'Assemblée nationale, M. Roger Rouquette, a de son côté exposé les raisons pour lesquelles l'Assemblée nationale avait ramené le coefficient de renouvellement des baux commerciaux de 2,40 à 2,35 après que le Gouvernement eût précisé qu'il n'y voyait pas d'inconvénient. En ce qui concerne les articles additionnels, il a convenu que la commission des Lois de l'Assemblée nationale n'avait pu les examiner mais qu'à titre personnel, le Rapporteur avait considéré que ces dispositions relatives aux locaux professionnels, aux garages et aux locations saisonnières s'inscrivaient dans le droit fil de la lutte contre l'inflation et avait donc demandé à l'Assemblée nationale de les adopter.

Après que votre Rapporteur eût insisté sur les questions de procédure législative qui avaient conduit le Sénat à rejeter ces articles additionnels, le Président Jacques Larché a précisé que le Sénat avait entendu adresser une mise en garde au Gouvernement contre l'utilisation de tels procédés qui privent ce dernier d'avis juridiques qualifiés tel celui du Conseil d'Etat et constituent une perversion du débat législatif.

Estimant qu'il convenait que la commission mixte paritaire se prononce d'abord sur les propositions pour lesquelles la position des deux Assemblées était la plus éloignée, votre Rapporteur a proposé de réserver l'article premier jusqu'à l'examen des deux articles additionnels. Sur cette proposition, la commission mixte paritaire s'est partagée à égalité, les députés de la majorité de l'Assemblée nationale votant contre, montrant ainsi leur refus de tout compromis.

C'est donc fort justement qu'après ce vote de procédure qui recouvrait un désaccord de fond, le Président Jacques Larché a constaté l'impossibilité dans laquelle se trouvait la commission mixte paritaire de parvenir à un accord sur les dispositions restant en discussion.

B. - La nouvelle lecture devant l'Assemblée nationale.

Après l'échec de la commission mixte paritaire, l'Assemblée nationale, en nouvelle lecture, le 21 décembre 1983, a repris purement et simplement le texte qu'elle avait adopté en première lecture.

A l'article premier, elle a repris le coefficient de 2,35 pour le renouvellement des baux commerciaux en 1984. Elle a ensuite rétabli l'article 2 qui tend à limiter à 5 % la majoration applicable au renouvellement des baux relatifs aux locaux professionnels et à certains garages à intervenir en 1984.

Elle a également rétabli l'article 3 qui prévoit des dispositions comparables en ce qui concerne la conclusion ou le renouvellement des locations saisonnières.

Comme elle l'avait fait en première lecture, elle a enfin modifié l'intitulé du projet de loi pour tenir compte de l'insertion des articles 2 et 3.

Le rapporteur de l'Assemblée nationale, le député Roger Rouquette, a rendu compte des regrets du Président de la commission des Lois, M. Raymond Forni, que la commission mixte paritaire ait échoué pour des raisons de procédure.

L'honorable député a même accusé votre Rapporteur de « manœuvres dilatoires ».

Comme l'a fort exactement rappelé en séance M. Jean Foyer qui participait aux travaux de la commission mixte paritaire, c'est au contraire pour tenter de parvenir à une conciliation à laquelle M. le Président Raymond Forni avait incité la commission mixte paritaire, que votre Rapporteur avait déposé cette demande de réserve pour examiner d'abord les deux articles additionnels, étant entendu qu'un accord sur l'article premier pouvait ensuite plus

facilement être obtenu. Il convient de rappeler que la demande de réserve, loin d'être une « manœuvre dilatoire » est une procédure couramment employée pour ordonner la discussion législative en fonction de l'importance de problèmes. En refusant cette réserve, les députés de la majorité ont montré clairement qu'ils n'étaient prêts à aucune concession sur leur texte.

C. - Les propositions de votre Commission.

Aucun argument de fond n'ayant été présenté en nouvelle lecture par l'Assemblée nationale, votre commission des Lois ne peut que vous proposer de reprendre le texte que le Sénat avait adopté en première lecture.

En ce qui concerne le coefficient de renouvellement des baux commerciaux votre Rapporteur rappelle que le coefficient de 2,40 avait été demandé par le Gouvernement dans le projet de loi initial et qu'il était le fruit d'une large concertation avec toutes les parties intéressées, bailleurs et preneurs.

En ce qui concerne la limitation de l'augmentation des loyers des locaux professionnels, des garages et des locations saisonnières, votre Rapporteur renvoie aux arguments présentés en première lecture. Il souligne que ce plafonnement à 5 % a été fixé sans aucune concertation avec les intéressés, qu'il ne s'embarrasse d'aucunes nuances, ne tenant compte ni de la qualité des parties contractantes, ni de leur situation financière ou économique, ni du niveau effectif des loyers actuels. Ces dispositions introduisent une nouvelle distorsion dans notre réglementation de loyers déjà fort complexe.

Votre commission des Lois vous demande donc à la fois pour des raisons de procédure et pour des raisons de fond de supprimer les articles 2 et 3 et par coordination de revenir à nouveau à l'intitulé initial du projet de loi.

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture

INTITULÉ
DU PROJET DE LOI

Projet de loi relatif au renouvellement des
baux commerciaux et à l'évolution de cer-
tains loyers immobiliers.

Article premier.

En cas de renouvellement, en 1984, du bail
d'un local ou d'un immeuble à usage
commercial, industriel ou artisanal ainsi que
d'un local mentionné à l'article 2 du décret
n° 53-960 du 30 septembre 1953, le coeffi-
cient prévu à l'article 23-6 dudit décret est,
par dérogation aux dispositions des alinéas 2
à 5 dudit article, fixé à 2,35.

Art. 2 (nouveau).

Pour la période du 1^{er} janvier au 31 dé-
cembre 1984 et nonobstant toutes disposi-
tions contraires, les loyers convenus lors du
renouvellement des baux ou contrats de loca-
tion des locaux ou immeubles à usage profes-
sionnel ainsi que des locaux, immeubles ou
emplacements à usage de garage autres que
ceux dont le prix de location est fixé par
application de l'ordonnance n° 45-1483 du
30 juin 1945 relative aux prix ou de la loi
n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits
et obligations des locataires et des bailleurs,
ne pourront augmenter de plus de 5 % par
rapport aux loyers ou prix de location prati-
qués pour le même local, immeuble ou
emplacement en 1983. L'effet de cette limita-
tion reste en vigueur pendant les douze mois
consécutifs au renouvellement.

Toutefois, lorsque la dernière fixation de
prix remonte à plus d'un an, l'augmentation
de 5 % sera calculée par référence au dernier

Propositions de la Commission

INTITULÉ
DU PROJET DE LOI

Projet de loi relatif au renouvellement des
baux commerciaux en 1984.

Article premier.

En cas de renouvellement...

... fixé à 2,40.

Art. 2.

Supprimé

**Texte adopté par l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

Propositions de la Commission

prix pratiqué, majoré du pourcentage d'augmentation de l'indice trimestriel du coût de la construction série nationale entre la date de dernière détermination de ce prix et le début de la période de douze mois précédant le renouvellement.

Les clauses contractuelles de révision ou d'indexation suspendues en application du premier alinéa du présent article reprendront leur entier effet à l'expiration du délai de douze mois visé à cet alinéa, sans que les bailleurs puissent percevoir des augmentations destinées à compenser les conséquences de cette suspension.

Art. 3 (nouveau).

La hausse du prix des locations saisonnières de locaux ou d'immeubles de toute nature hors du champ d'application de l'ordonnance n° 45-1483 susvisée conclues ou renouvelées en 1984 ne pourra excéder 5 % par rapport aux prix pratiqués pour ces mêmes locations en 1983.

Toutefois, lorsque la dernière fixation de ce prix remonte à plus d'un an, l'augmentation est calculée comme prévu au deuxième alinéa de l'article 2 ci-dessus. Il est fait, le cas échéant, application du troisième alinéa de cet article.

Art. 3.

Supprimé.