

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1984-1985

Annexe au procès-verbal de la séance du 19 décembre 1984.

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 MODIFICATIONS 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 Larché, *président* ; Edgar Tailhades, Louis Virapoullé, Charles de Cuttoli, Paul Girod, *vice-présidents* ; Charles Lederman, François Collet, Pierre Salvi, Germain Authié, *secrétaires* ; MM. Jean Arthuis, Alphonse Arzel, Gilbert Baumet, Marc Bécam, Christian Bonnet, Raymond Bouvier, Pierre Brantus, Pierre Ceccaldi-Pavard, Michel Charasse, Félix 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-Béguin, 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 numéros :

Assemblée nationale (7^e législ.) : 1^{re} lecture : 2430, 2459 et in-8° 699.

Commission mixte paritaire : 2503.

Nouvelle lecture : 2499, 2510 et in-8° 737.

Sénat : 1^{re} lecture : 101, 115 et in-8° 42 (1984-1985).

Commission mixte paritaire : 148 (1984-1985).

Nouvelle lecture : 167 (1984-1985).

Baux.

MESDAMES, MESSIEURS,

Après l'échec de la commission mixte paritaire qui s'est réunie conformément à l'article 45, alinéa 2, de la Constitution, le jeudi 13 décembre 1984, l'Assemblée nationale a adopté en nouvelle lecture le présent projet de loi le mardi 18 décembre 1984.

Tous les articles du projet de loi demeurent en discussion.

A. — Les travaux de la commission mixte paritaire.

Le Rapporteur de votre commission des Lois a rappelé que le Sénat avait rétabli le coefficient de majoration des baux commerciaux à renouveler en 1985 au taux de 2,30 fixé dans le projet de loi initial et qui résultait d'un compromis entre les propositions des locataires et celles des bailleurs. Il a souligné que ce coefficient, qui n'est qu'un minimum, représentait déjà une réfaction de 11,5 % par rapport au coefficient théorique de 2,60 calculé selon le système du décret du 30 septembre 1953. Il a montré que le coefficient fixé devait à la fois répondre aux impératifs de lutte contre l'inflation et permettre d'assurer l'entretien du patrimoine immobilier et de procurer un revenu suffisant aux bailleurs qui sont eux-mêmes souvent d'anciens commerçants ou artisans, dont les retraites ne sont pas très élevées.

Votre Rapporteur a rappelé ensuite les raisons de fond pour lesquelles le Sénat avait rejeté les deux articles additionnels introduits par des amendements de la commission des Lois de l'Assemblée nationale et qui tendaient à faire entrer dans le cadre contraignant du contrôle des prix les dernières catégories d'immeubles qui bénéficiaient jusqu'en 1983 d'un régime de liberté, locaux professionnels, garages et locations saisonnières. Il a insisté sur le fait que de telles dispositions ne pourraient que décourager les investisseurs alors que le secteur de la construction connaissait déjà une crise profonde.

Il a précisé en outre que ces dernières dispositions n'avaient pas de rapport avec l'objet du projet de loi.

Le Rapporteur de l'Assemblée nationale, après avoir rappelé les raisons pour lesquelles l'Assemblée nationale avait jugé bon de ramener le coefficient de renouvellement des baux commerciaux

à 2,25, a exposé que c'était en raison des phénomènes de rareté qui se sont produits sur les marchés de locaux professionnels et des locations saisonnières que l'Assemblée nationale avait décidé de soumettre les locations correspondantes à un contrôle des prix.

Les travaux de la commission mixte paritaire ont mis en évidence un désaccord fondamental sur la conduite de la politique économique entre les deux Assemblées. Au Sénat, qui s'est montré partisan de laisser jouer librement dans toute la mesure du possible les mécanismes du marché, les députés de la majorité de l'Assemblée nationale ont opposé une optique dirigiste qui prétend remédier à la rareté par des contraintes supplémentaires ayant pour effet d'amputer les perspectives de revenus des personnes susceptibles d'offrir leurs biens en location.

Aussi, dès l'examen du premier article du projet de loi, la commission mixte paritaire a constaté l'impossibilité 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, a repris purement et simplement le texte qu'elle avait adopté en première lecture.

A l'article premier, elle a repris le coefficient de 2,25 pour le renouvellement des baux commerciaux en 1985.

Elle a également rétabli les articles 2 et 3 qui tendent à limiter à 3 % la majoration applicable au renouvellement des baux relatifs aux locaux professionnels et à certains garages, ainsi qu'à la conclusion et au renouvellement des locations saisonnières en 1985.

Le Rapporteur de l'Assemblée nationale a estimé que la comparaison faite entre le coefficient théorique de 2,60 et le coefficient proposé par l'Assemblée nationale de 2,25 n'était pas significative dans la mesure où le taux de 2,60 résulte d'une augmentation sensible de l'indice de la production industrielle. Ses propos sont la meilleure illustration de ce que le système du décret du 30 septembre 1953 est inadapté et qu'il importe de le réformer dans les plus brefs délais.

En ce qui concerne les articles 2 et 3, M. Pierre Bourguignon a de nouveau invoqué la réduction de l'offre des locaux à louer qui durerait depuis plusieurs années, comme justification du contrôle des prix que l'Assemblée nationale veut imposer.

C. — Les propositions de votre Commission.

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

- A l'article premier, votre Commission vous propose un **amendement** rétablissant le coefficient de 2,30 fixé dans le texte initial du projet de loi et qui permet de concilier les objectifs de lutte contre l'inflation avec le nécessaire entretien du patrimoine immobilier.

- Votre commission des Lois vous propose ensuite, comme en première lecture, de **supprimer** les articles 2 et 3 rétablis par l'Assemblée nationale en vue de limiter l'augmentation de certaines catégories de locations immobilières à 3 % en 1985.

Ce taux de 3 % fixé *ex cathedra* par la commission des Lois de l'Assemblée nationale sans aucune concertation avec les intéressés apparaît de nature à accroître les difficultés des derniers secteurs immobiliers qui demeuraient encore soumis jusqu'en 1983 à un régime de liberté.

- Enfin, pour tenir compte de ces modifications, la commission des Lois a adopté un **amendement** rétablissant le **titre** initial du projet de loi.

Tout en étant consciente qu'il n'existe qu'une très faible probabilité que le Gouvernement et l'Assemblée nationale se rallient à ses positions, votre Commission estime de son devoir de refuser des dispositions qui s'éloignent de plus en plus du principe de la vérité des prix et qui risquent d'accroître les difficultés du secteur du bâtiment.

♦♦

La commission des Lois a adopté en nouvelle lecture le projet de loi modifié par les amendements figurant dans le tableau comparatif ci-après.

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par l'Assemblée nationale en nouvelle lecture	Propositions de la Commission
INTITULÉ DU PROJET DE LOI	INTITULÉ DU PROJET DE LOI
Projet de loi relatif au renouvellement des baux commerciaux et à l'évolution de certains loyers immobiliers.	Projet de loi relatif au renouvellement des baux commerciaux en 1985.
Article premier.	Article premier.
En cas de renouvellement, en 1985, 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 coefficient prévu à l'article 23-6 dudit décret est, par dérogation aux dispositions des alinéas 2 à 5 dudit article, fixé à 2,25.	... fixé à 2,30.
Art. 2.	Art. 2.
Pour la période du 1 ^{er} janvier au 31 dé- cembre 1985 et notwithstanding toutes dis- positions contraires, les loyers convenus lors du renouvellement des baux ou contrats de location des locaux ou immeubles à usage professionnel, 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'ordon- nance 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 obliga- tions des locataires et des bailleurs, ne pourront augmenter de plus de 3 % par rapport aux loyers ou prix de location établis conformément aux dispositions de la loi n° 84-6 du 3 janvier 1984 pour le même local, immeuble ou emplacement en 1984. L'effet de cette limitation reste en vigueur pendant les douze mois consécutifs au renouvellement.	Supprimé.

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

Toutefois, lorsque la dernière fixation de prix remonte à plus de 12 mois, l'augmentation de 3 % sera calculée par référence au dernier 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 12 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 12 mois visé à cet alinéa, sans que les bailleurs puissent percevoir des augmentations destinées à compenser les conséquences de cette suspension.

Art. 3.

La hausse du prix des locations saisonnières des locaux ou d'immeubles de toute nature hors du champ d'application de l'ordonnance n° 45-1483 du 30 juin 1945 susvisée conclues ou renouvelées en 1985 ne pourra excéder 3 % par rapport aux prix établis conformément aux dispositions de la loi n° 84-6 du 3 janvier 1984 pour ces mêmes locations en 1984.

Toutefois, lorsque la dernière fixation de ce prix remonte à plus de 12 mois, 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.

Propositions de la Commission

Art. 3.

Supprimé.