

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1985-1986

Annexe au procès-verbal de la séance du 4 décembre 1985.

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 PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE APRÈS DÉCLARATION D'URGENCE, relatif au renouvellement des baux commerciaux, au crédit-bail sur fonds de commerce et établissements artisanaux 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, 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, Dick Ukeiwé.*

Voir les numéros :

Assemblée nationale (7^e légis.) : 3037, 3102 et in-8° 915.

Sénat : 114 (1985-1986).

Baux.

SOMMAIRE

	Pages
Exposé général	3
I. - Les dispositions du projet de loi	5
A. - <i>La fixation du coefficient maximum de renouvellement des baux commerciaux pour 1986 (articles premier et 2)</i>	5
1. Les règles de fixation de la majoration maximum des baux commerciaux à renouveler	5
2. Le coefficient proposé pour l'année 1986 (article premier)	6
3. Application du coefficient de renouvellement des baux commerciaux aux baux prolongés par tacite reconduction (art. 2)	7
B. - <i>Le plafonnement de l'évolution des loyers des locaux professionnels, de certains garages et des locations saisonnières (art. 5 et 6)</i>	8
1. Les locations à usage professionnel et les emplacements de garage (art. 5) .	9
2. Les locations saisonnières (art. 6)	10
C. - <i>L'application du crédit-bail à l'acquisition de fonds de commerce ou d'établissement artisanal (art. 3 et 4)</i>	10
1. Le problème de la transmission des entreprises commerciales et artisanales .	10
2. Le recours au crédit-bail pour l'acquisition de fonds de commerce ou d'établissement artisanal (art. 3)	12
3. Extension à tous les établissements de crédit des activités de location-gérance de fonds de commerce (art. 4)	13
II. - Les propositions de votre commission des lois	15
A. - <i>Rétablir la libre négociation des loyers des baux commerciaux</i>	15
B. - <i>Rétablir également la liberté de fixation des loyers des locaux professionnels, de certains garages et des locations saisonnières</i>	17
C. - <i>Assortir l'institution du crédit-bail pour l'acquisition d'un fonds de commerce de mesures d'accompagnement</i>	17
1. Les garanties exigées du locataire	18
2. Le régime fiscal	19
3. Les obligations du bailleur	22
D. - <i>Modifier l'intitulé du projet de loi</i>	24
Tableau comparatif	25

MESDAMES, MESSIEURS,

Pour la onzième année consécutive, le Parlement est invité par le Gouvernement à fixer autoritairement le coefficient maximum d'augmentation des loyers des baux commerciaux venant à renouvellement.

Ce système, qui avait été présenté à l'origine en 1975 comme un palliatif provisoire, en attendant une prochaine réforme des règles de fixation des loyers des baux commerciaux héritées du décret du 30 septembre 1953 modifié par le décret du 3 juillet 1972, s'est en réalité pérennisé selon la logique néfaste du dirigisme économique.

Au cours de la législature qui s'achève, le dispositif de contrôle s'est encore aggravé puisque depuis 1984 il a été complété par un mécanisme de limitation autoritaire des hausses de loyers des locaux professionnels, des garages et des locations saisonnières qui jusqu'alors étaient demeurés dans le secteur libre.

Le présent projet de loi innove encore cette année dans le domaine de la réglementation, puisqu'il s'efforce de « colmater » une dernière brèche qui subsistait dans le mur du contrôle en soumettant désormais les baux commerciaux renouvelés tacitement au-delà de neuf ans, à la règle du plafonnement du loyer des baux commerciaux.

Le Sénat a décidé de refuser cette logique dirigiste lors du récent débat sur le projet de loi portant amélioration de la concurrence, en votant une disposition rétablissant la liberté de fixation des prix et des marges des biens et des services et abrogeant des dispositions contraires des ordonnances du 30 juin 1945. Votre commission des lois proposera à la Haute Assemblée un amendement manifestant également une volonté de rompre avec la politique de contrôle des prix.

Le projet de loi contient également une disposition, sans aucun rapport d'ailleurs avec le problème des loyers commerciaux, qui tend à autoriser le recours au crédit-bail pour l'acquisition d'un fonds de commerce. Cette réforme attendu par les professionnels, peut permettre de faciliter la transmission des entreprises commerciales et artisanales. Elle mérite d'être examinée de manière approfondie.

I. - LES DISPOSITIONS DU PROJET DE LOI

A. - La fixation du coefficient maximum de renouvellement des baux commerciaux pour 1986 (articles premier et 2).

1. *Les règles de fixation de la majoration maximum des baux commerciaux à renouveler.*

Selon l'article 23-6 du décret du 30 septembre 1953 modifié par le décret du 3 juillet 1972, le loyer ne peut lors du renouvellement du bail et sauf « modification notable » des éléments relatifs aux caractéristiques propres du local, à la destination des biens, aux obligations respectives du contrat et aux facteurs locaux de commercialité, dépasser le montant du loyer initial du début du bail multiplié par un coefficient.

Ce coefficient est obtenu en faisant la moyenne arithmétique de la variation entre l'année précédant le point de départ du bail à renouveler et celle précédant son expiration :

- d'une part, de la moyenne annuelle de l'indice trimestriel du coût de la construction (série nationale) ;

- d'autre part, du produit de la moyenne annuelle de l'indice trimestriel de la production industrielle (hors bâtiment) par la moyenne annuelle de l'indice mensuel des prix à la consommation (France entière).

Comme on le sait, ce mécanisme légal n'a jamais été appliqué parce qu'il aboutissait à un résultat jugé excessif par les organisations représentatives des locataires qui contestent notamment la place accordée à l'indice de la production industrielle.

Aussi, chaque année depuis 1975, une loi a fixé par dérogation aux règles de l'article 23-6 un coefficient maximum de majoration des baux commerciaux à renouveler. Ce coefficient est censé refléter le résultat d'une concertation menée avec les organisations représentatives des preneurs et des bailleurs.

Le tableau ci-dessous retrace l'évolution de la fixation de ce coefficient depuis 1975 :

Le coefficient applicable aux baux soumis à renouvellement au cours de l'année	A été légalement fixé à	Alors qu'il se serait établi en vertu de l'article 23-6 à	Différence	Pourcentage
1975	2,07	2,20	- 0,13	5,7
1976	2,15	2,21	- 0,06	2,7
1977	2,15	2,46	- 0,31	12,6
1978	2,25	2,55	- 0,30	11,7
1979	2,35	2,51	- 0,16	6,4
1980	2,40	2,66	- 0,26	10,8
1981	2,45	2,77	- 0,32	13,1
1982	2,55	2,81	- 0,26	10,2
1983	2,55	2,77	- 0,22	8,6
1984	2,35	2,59	- 0,24	10,2
1985	2,25	2,59	- 0,34	15,1

Comme on le voit, l'amplitude de l'abattement légal appliqué chaque année a varié de 2,7 % en 1976 à 15,1 % en 1985.

De 1975 à 1981, il a été en moyenne de 9 %.

De 1982 à 1985, il a été en moyenne de 11 %.

2. Le coefficient proposé pour l'année 1986 (article premier).

L'article premier du présent projet de loi propose de retenir pour les baux renouvelés en 1986 un coefficient maximum de 2,15 en baisse de 4,4 % par rapport à celui de 1985.

L'application du mécanisme de l'article 23-6 donne compte tenu des données statistiques disponibles les résultats suivants :

- Accroissement de l'indice du coût de la construction (1976-1985) entre 2,11 et 2,15
- Accroissement de l'indice de la production industrielle (1976-1985). environ 1,11
- Accroissement de l'indice des prix à la consommation (1976-1985) environ 2,37

L'application de la formule conduit à un coefficient de l'ordre de 2,36 à 2,39.

Les deux années précédentes, le coefficient théorique était de 2,59.

Au cours de la concertation annuelle, les organisations représentatives des preneurs et des commerçants ont réclamé la fixation d'un coefficient de plafonnement de 2,05 à 2,10. Les

organisations représentatives des bailleurs réclamaient quant à elles 2,25 à 2,30.

Selon un scénario désormais « rodé » le projet de loi initial a prévu un coefficient de 2,15 représentant un moyen terme entre les revendications respectives des bailleurs et des preneurs et l'Assemblée nationale en accord avec le Gouvernement a ramené ce coefficient à 2,10, ce qui constitue un rapprochement en direction des demandes des locataires.

Le coefficient de 2,10 représente un abattement de 12 % environ par rapport au coefficient théorique, comparable à celui constaté les années précédentes.

3. Application du coefficient de renouvellement des baux commerciaux aux baux prolongés par tacite reconduction (art. 2).

La Cour de cassation, par une jurisprudence constante, a estimé que la limitation du loyer applicable lors du renouvellement d'un bail commercial ne concernait que les locations ayant effectivement duré neuf ans et qu'elle ne s'appliquait donc pas aux locaux commerciaux dont le bail expiré et renouvelé par tacite reconduction a eu une durée supérieure à neuf ans.

En effet, l'article 23-6 du décret du 30 septembre 1953 précise bien que pour que le plafonnement puisse être applicable, la durée du bail à renouveler ne doit pas être supérieure à neuf ans.

Cette position a été affirmée constamment par la Cour de cassation (3^e chambre civile) dans des arrêts du 12 janvier 1977, du 19 juillet 1979, du 3 novembre 1981, du 26 janvier 1982, du 28 octobre 1983 et du 3 janvier 1984.

Les organisations représentatives de commerçants et d'artisans sont alors intervenus auprès du Gouvernement afin qu'il prenne des mesures permettant de mettre en échec la jurisprudence de la Cour de cassation au motif que les propriétaires s'abstiendraient désormais d'adresser, avant la fin du bail, à leurs locataires un congé avec offre de renouvellement du bail qui se prolongeait ainsi par tacite reconduction, ce qui permet aux propriétaires d'échapper au plafonnement légal.

En réponse à une question écrite posée par M. Alain Richard, député (*J.O.* Assemblée nationale n° 4050 du 10 septembre 1984), le Gouvernement a estimé que ces pratiques constituaient « des abus » et qu'une modification des dispositions du décret du 1953 s'imposait.

L'article 2 du projet de loi propose donc de compléter l'article 23-6 du décret du 30 septembre 1953 pour fixer les règles applicables aux baux renouvelés au-delà de neuf ans.

Si le renouvellement intervient dans les douze mois qui suivent la date d'expiration du bail échu, le coefficient légal correspondant à l'année d'échéance est applicable.

Si le renouvellement intervient entre dix et douze ans après le début du bail, le coefficient de l'année d'échéance s'appliquera majoré d'un neuvième par nouvelle période de douze mois. Par exemple, si un bail de 1977 est renouvelé en 1989, le coefficient sera celui de 1986 (par hypothèse 2,10), majoré de trois-neuvième, soit 2,80.

En revanche, si le renouvellement n'intervient qu'au-delà de douze ans, le coefficient de plafonnement ne s'appliquera pas.

B. - Le plafonnement de l'évolution des loyers des locaux professionnels, de certains garages et des locations saisonnières (art. 5 et 6).

Comme cela avait été décidé en 1984 et en 1985, le projet de loi propose de plafonner pour 1986 l'évolution des locations à usage professionnel, des loyers des garages, qui ne sont ni des garages commerciaux ni des garages privés loués en annexe à un local d'habitation, ainsi que des locations saisonnières de toute nature.

Sur le plan de la procédure, une innovation toutefois : alors qu'il y a deux ans, ces dispositions avaient été insérées dans le projet par amendement du Gouvernement déposé devant l'Assemblée nationale et que l'an dernier elles résultaient d'un amendement déposé par la commission des lois de l'Assemblée nationale, cette fois-ci le Gouvernement a inclus ces articles dans son projet de loi initial, estimant sans doute désormais inutile de recourir à des subterfuges de procédure.

L'augmentation de ces loyers sera, aux termes des articles 5 et 6 du projet, limitée à 1,5 % contre 3 % en 1985 et 5 % en 1984.

Le tableau ci-après montre que ce plafond anticipe largement sur l'évolution de l'inflation.

(En pourcentage.)

	Plafond légal d'augmentation des loyers des locaux professionnels, des garages et des locations saisonnières	Evolution de l'indice mensuel des prix de la consommation (France entière)	
		en glissement	en moyenne
1984	5	6,7	7,5
1985	3	4,5 à 5 (prévisions)	5,6 (prévisions)
1986 (projet)	1,5	2,9 (prévisions)	3,4 (prévisions)

1. Les locations à usage professionnel et les emplacements de garage (art. 5).

L'article 5 détermine comme les deux ans passés les hausses maximales de loyer qui pourront être appliquées en 1986 lors du renouvellement des baux portant :

- sur les locaux à usage exclusivement professionnel ;
- sur les locaux, immeubles ou emplacements à usage de garage autres que ceux dont le prix de location est fixé par application de l'ordonnance du 30 juin 1945 relative aux prix (il s'agit des locations assimilées à une activité commerciale) ou la loi du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (garages loués accessoirement à un local de locataire situations pour lesquelles la liberté contractuelle subsiste.

Comme pour les baux commerciaux, la limitation des hausses ne concerne que les renouvellements de baux. Elle ne s'applique donc ni à la révision des baux en cours ni en cas de changement de locataire pour lesquels la liberté contractuelle subsiste.

Pour 1986, les loyers convenus lors du renouvellement des baux ne peuvent excéder de plus de 1,5 % le prix pratiqué en 1985.

Le texte prévoit que lorsque la dernière fixation du loyer remonte à plus d'un an, la limitation de 1,5 % sera calculée par référence au dernier prix pratiqué majoré de l'augmentation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue entre la date de dernière fixation du loyer et le début de la période de douze mois précédant le renouvellement.

Le montant du loyer devra être maintenu pendant les douze mois consécutifs au renouvellement. A l'expiration de ce délai, les

clauses contractuelles de révision ou d'indexation reprendront leur effet entier mais sans que les bailleurs puissent procéder à un « rattrapage » destiné à compenser les conséquences de la suspension de ces clauses.

2. *Les locations saisonnières (art. 6).*

L'article 6 vise les locations saisonnières de locaux ou d'immeubles de toutes natures, ce qui inclut donc aussi bien les résidences secondaires que les locaux commerciaux.

Sont seules exclues celles qui entrent dans le champ d'application de l'ordonnance du 30 juin 1945 dont le prix se trouve déjà réglementé : cette exception vise essentiellement les locations saisonnières consenties par les bailleurs exerçant la profession de loueur en meublé.

L'article 6 s'applique non seulement au renouvellement de locations mais également aux nouvelles locations. Comme pour les locaux professionnels et les garages, la hausse des prix devra être limitée à 1,5 % du prix pratiqué en 1985 qui était lui-même déjà réglementé.

Lorsque la dernière fixation de prix remonte à plus d'un an, la limitation de 1,5 % ne s'applique que sur les douze derniers mois, la variation intégrale de l'indice du coût de la construction pouvant être prise en compte en amont de ces douze mois.

C. - **L'application du crédit-bail à l'acquisition de fonds de commerce ou d'établissement artisanal (art. 3 et 4).**

Le Gouvernement a inclus dans le projet de loi des dispositions totalement étrangères, d'ailleurs, à la question de la réglementation des loyers et tendant à étendre le champ d'application du crédit-bail à l'acquisition des fonds de commerce.

1. *Le problème de la transmission des entreprises commerciales et artisanales.*

Depuis quelques années, le problème de la transmission des entreprises a pris une acuité nouvelle en raison du vieillissement de la génération d'après-guerre des chefs d'entreprise, phénomène qui engendre de graves difficultés au moment de la transmission

de la direction : on considère en général que 10 % des cessations d'activité des entreprises ont pour cause directe les problèmes posés par la transmission de l'entreprise. Ce phénomène est particulièrement sensible dans le secteur du commerce : sur les 500.000 entreprises que compte ce secteur 60.000 environ font annuellement l'objet d'une transmission en majorité à titre onéreux. D'après un recensement effectué en 1982, 42 % des chefs d'entreprise du commerce indépendant, isolés ou associés ont plus de cinquante ans et 28 % ont plus de cinquante-cinq ans.

Toute mesure susceptible de faciliter la transmission des entreprises est accueillie avec bienveillance, dès l'instant où elle contribue au maintien du tissu commercial, notamment dans les secteurs ruraux ou de montagne, et à favoriser la modernisation de l'appareil commercial.

Le législateur a déjà pris un certain nombre de mesures partielles en faveur de la pérennisation des entreprises.

C'est ainsi que la loi du 9 juillet 1984 sur le développement de l'initiative économique a prévu des dispositions tendant à faciliter la reprise d'une entreprise industrielle en difficulté par une autre entreprise, à introduire en France le mécanisme anglo-saxon du « leverage management buy out » qui permet aux salariés de reprendre leur entreprise et à créer un livret d'épargne entreprise.

La loi du 11 juillet 1985 relative à l'entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée en autorisant la constitution de S.A.R.L. à un seul associé offre de nouvelles possibilités juridiques de transmission d'une entreprise familiale.

L'article 5 du projet de loi de finances pour 1986 prévoit que les parts de sociétés unipersonnelles seront soumises au droit d'enregistrement au taux de 4,80 % lorsque la cession intervient après trois ans.

Malgré ces mesures, le secteur commercial souffre d'une discrimination de traitement par rapport aux petites et moyennes entreprises qui bénéficient de procédures spécifiques.

A ce jour, seul l'article 47 de la loi du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat permet de financer dans des conditions privilégiées la reprise d'entreprises commerciales par « les jeunes qui veulent s'installer en tant que chef d'entreprise commerciale ».

Devant le Conseil des ministres du 13 novembre 1985, M. Jean-Marie Bockel, secrétaire d'Etat auprès du ministre du commerce, de l'artisanat et du tourisme, a annoncé trois mesures nouvelles en faveur de la transmission d'entreprises du commerce et de l'artisanat :

- les opérations de restructuration d'entreprises par cession de blocs de parts sociales ou d'actions ne seront plus, dans le cas général, traitées comme des cessions d'entreprises. Elles bénéficieront donc le plus souvent du taux d'enregistrement réduit de 4,80 % ;

- le crédit-bail pourra désormais être utilisé pour acquérir un fonds de commerce ou une entreprise artisanale ;

- les concours bancaires accompagnant la transmission d'une petite entreprise commerciale implantée en milieu rural sont dorénavant éligibles au fonds de garantie géré par la Société française pour l'assurance du capital-risque des P.M.E. (S.O.F.A.R.I.S.).

C'est dans ce cadre que s'inscrivent les articles 3 et 4 du présent projet de loi.

2. Le recours au crédit-bail pour l'acquisition de fonds de commerce ou d'établissement artisanal (art. 3).

On observe actuellement une forte croissance du recours au crédit-bail dans le financement des achats des immeubles et des équipements commerciaux (11 % des financements des investissements réalisés en 1983 contre 4 % dans l'industrie) en particulier dans le domaine de l'alimentation, compte tenu, notamment, de la limitation imposée en août 1984 par les pouvoirs publics qui aboutit à l'obligation pour les investisseurs d'apporter 30 % en fonds propres contre 20 % précédemment.

Certes, les établissements de crédit financent déjà les acquisitions de fonds de commerce mais ils n'acceptent d'intervenir que lorsque la vente du fonds est liée à celle des locaux ou lorsqu'ils disposent de garanties suffisantes.

Dans la plupart des cas, les acquéreurs de fonds de commerce sont obligés soit d'assurer eux-mêmes le financement soit d'offrir des garanties personnelles importantes et cette situation rend difficile les transactions sur fonds de commerce.

L'article 5 du projet de loi, qui reprend une proposition du Conseil économique et social (avis du 12 juin 1985 sur le crédit-bail) tend à lever un obstacle juridique au financement de la totalité des opérations de rachat d'un fonds de commerce. En effet, la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail limite le recours au crédit-bail :

- soit aux biens d'équipement ou de matériel d'outillage ;
- soit aux biens immobiliers à usage professionnel.

Sont donc actuellement exclus les éléments incorporels du fonds de commerce.

Le projet de loi complète l'article premier de la loi du 2 juillet 1966 pour autoriser le recours au crédit-bail pour l'achat d'un fonds de commerce ou d'établissement artisanal.

Il convient de rappeler qu'aucun texte ne définit la composition du fonds de commerce. La loi du 17 mars 1909 relative à la vente et au nantissement des fonds de commerce, dans son article premier énumère seulement les divers éléments qui peuvent servir à le constituer : matériel, marchandises, enseigne, nom commercial, droit au bail, clientèle et achalandage. Pour le reste, il appartient aux juges d'apprécier le contenu du fonds de commerce que les parties ont entendu céder.

Le mécanisme prévu par le projet de loi est le suivant : l'entreprise de crédit-bail acquiert le fonds de commerce ou d'établissement artisanal et le donne en location à son client. Pendant la durée du bail, celui-ci sera dans la situation d'un locataire-gérant. Le contrat de location devra être assorti d'une promesse unilatérale de vente, moyennant un prix convenu. Le prix devra tenir compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers. Au terme du bail, l'acquéreur fera jouer son option et aura la pleine propriété du fonds.

Une exclusion est prévue par le projet de loi : seront exclues les opérations de location à l'ancien propriétaire du fonds de commerce de type « lease back », technique par laquelle un établissement de crédit-bail acquiert un investissement déjà réalisé par un de ses clients, en lui laissant la disposition par un contrat de crédit-bail dont l'assiette représente la valeur d'acquisition du bien.

3. Extension à tous les établissements de crédit des activités de location-gérance de fonds de commerce (art. 4).

L'article 6 de la loi du 20 mars 1956 relative à la location-gérance des fonds de commerce et des établissements artisanaux, autorise les établissements de crédit de statut légal spécial dont l'objet social est de consentir des prêts à moyen et à long terme aux entreprises industrielles et commerciales à concéder une location-gérance d'un fonds de commerce ou d'un établissement artisanal sans respecter la condition d'exercice pendant sept ans d'une activité de commerçant ou d'artisan et d'exploitation pendant deux ans au moins du fonds ou de l'établissement artisanal mis en gérance.

Cette définition vise essentiellement le Crédit national et le Crédit d'équipement des P.M.E. (C.E.P.M.E.).

L'article 4 du projet de loi modifie la loi du 20 mars 1956 pour permettre à **tous les établissements de crédit** de réaliser des opérations de location-gérance des fonds de commerce et des établissements artisanaux.

Toutefois, la rédaction actuelle de l'ordonnance du 28 septembre 1967 relative aux opérations de crédit-bail et aux sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie, exclurait les S.I.C.O.M.I., qui sont les principaux établissements spécialisés dans le crédit-bail, du droit de pratiquer le crédit-bail sur fonds de commerce puisque aux termes de l'article 5 de cette ordonnance les S.I.C.O.M.I. ont pour objet **exclusif** la location d'**immeubles** à usage professionnel.

Cette exclusion correspond-elle à la volonté du Gouvernement ?

II. - LES PROPOSITIONS DE VOTRE COMMISSION DES LOIS

A. - Rétablir la libre négociation des loyers des baux commerciaux.

Ces dernières années, votre commission des lois a accepté de discuter la fixation d'un coefficient légal de renouvellement des baux commerciaux tout en regrettant vivement qu'aucune réforme visant à mettre en place un système plus satisfaisant d'établissement des loyers des baux commerciaux renouvelés ne soit proposé.

Le 12 décembre 1983, M. Michel Crépeau, ministre du commerce et de l'artisanat, avait déclaré devant le Sénat : « Cette procédure n'est pas très satisfaisante. C'est pourquoi j'ai demandé au service juridique du ministère d'envisager la possibilité de présenter un projet de loi prévoyant d'autres modalités de fixation du loyer des baux renouvelés. » (*J.O. Sénat* du 15 décembre 1983, p. 4272.)

Le 12 décembre 1984 c'était au tour de M. Jean-Marie Bockel, secrétaire d'Etat auprès du ministre du commerce, de l'artisanat et du tourisme de déclarer :

« Ce mécanisme n'est pas satisfaisant et mes services ont réfléchi afin de voir s'il pourrait être simplifié. Aux termes de ces études, il m'apparaît que le problème dépasse largement celui des modalités de fixation du coefficient de renouvellement. En effet, c'est l'ensemble des règles de la propriété commerciale qui devrait être mis en cause et je préfère donc, avant d'envisager une telle réforme de fond, que des études plus approfondies avec les différents partenaires soient menées de façon à recueillir un consensus minimum préalable à toutes propositions en ce domaine. » (*J.O. Sénat* p. 4475.)

L'exposé des motifs du projet de loi indique : « comme il s'y était engagé, le Gouvernement a fait procéder à des études approfondies en vue de rechercher d'autres modalités de fixation du loyer des baux renouvelés, mais ces travaux n'ont pas permis jusqu'ici de mettre sur pied une solution alliant la simplicité à l'efficacité ».

D'études en concertations, c'est donc l'immobilisme qui a prévalu.

Votre commission des lois a décidé de rompre avec ce système dirigiste dans les inconvénients sont flagrants. L'utilisation du coefficient plafond fixé par la loi a montré que la limite maximum devenait en réalité une norme, trop élevée dans certains cas, trop basse dans d'autres et qui conduit à des loyers s'écartant de plus en plus de la valeur locative réelle et de la diversité des situations locales.

Les études menées par le Gouvernement pour élaborer des modalités plus satisfaisantes de calcul du coefficient n'ont par ailleurs, aux dires mêmes des ministres responsables, abouti à aucun résultat.

Aussi vous est-il proposé d'abroger, à compter du 1^{er} janvier 1987, l'article 23-6 du décret du 30 septembre 1953 pour revenir à la libre négociation des loyers des baux commerciaux.

Cette suppression du coefficient ne signifie absolument pas une hausse générale des loyers lors des renouvellements. Au contraire, l'article 23 du décret du 30 septembre 1953 reprendra tout son sens : cet article prévoit que « le montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser doit correspondre à la valeur locative ». A défaut d'accord entre les parties, l'article 23 énumère à l'intention du juge les critères à partir desquels doit être déterminée la valeur locative (caractéristiques du local, destination des biens, obligations respectives des parties, facteurs locaux de commercialité, prix couramment pratiqués dans le voisinage). C'est donc un retour au régime qui existait jusqu'en 1972, à savoir la liberté contractuelle sous le contrôle du juge à défaut d'accord amiable qui vous est proposé.

Votre commission des lois sait bien que certaines organisations représentatives des commerçants et des artisans qui se sont en quelque sorte accoutumés à la facilité du système dirigiste hésitent devant un retour à la liberté. Cette attitude ne lui paraît pas fondée : le retour au jeu du marché permettra dans certains cas des hausses plus faibles, parfois même des baisses que le jeu mécanique du coefficient légal qui faisait fi de la diversité des situations, empêchait.

Votre commission des lois estime, quant à elle, que la liberté ne se divise pas et que l'on ne peut à la fois prévoir l'abrogation du contrôle des prix de vente et des marges et accepter le maintien du contrôle des éléments constituant le prix de revient.

Le 12 novembre dernier lors de l'examen du projet de loi portant amélioration de la concurrence, le Sénat s'est prononcé par scrutin public en faveur du retour à la liberté de fixation des prix et des marges des biens et des services à compter du 1^{er} janvier

1987 et de l'abrogation des dispositions contraires des ordonnances du 30 juin 1945. Dans le même esprit, il vous est proposé de rétablir la liberté de fixation des loyers des baux commerciaux.

Cette libération est envisagée par votre commission des lois comme une première étape indispensable vers une refonte d'ensemble du régime juridique des baux commerciaux défini par le décret du 30 septembre 1953 :

Tout en acceptant pour l'année 1986 les dispositions des **articles premier et 2** du projet de loi, votre commission des lois vous demande d'adopter un **amendement** visant à insérer un **article additionnel après l'article 2** tendant à abroger, à compter du 1^{er} janvier 1987, l'article 23-6 du décret du 30 septembre 1953.

B. - Rétablir également la liberté de fixation des loyers des locaux professionnels, de certains garages et des locations saisonnières.

Dans ce domaine, votre commission des lois n'a jamais été convaincue du bien-fondé de cette atteinte aux derniers secteurs de liberté existant dans le domaine immobilier et à son appel le Sénat a refusé de voter pour 1984 et 1985 le mécanisme de limitation des augmentations de loyer de ces locaux.

Ces mesures dirigistes n'ont d'ailleurs, semble-t-il, fait qu'accentuer les difficultés de l'industrie du bâtiment qui, depuis quatre ans, connaît une crise profonde et qu'encourager les pratiques de locations clandestines.

Pour ces raisons, qui s'ajoutent à la position de principe définie ci-dessus, votre commission des lois ne peut que vous proposer de **supprimer les articles 5 et 6** du projet de loi qui tendent à fixer autoritairement une limite d'augmentation des loyers des locaux professionnels, des garages et des locations saisonnières.

C. - Assortir l'insitution du crédit-bail pour l'acquisition d'un fonds de commerce de mesures d'accompagnement.

Votre commission des lois vous propose d'accepter cette réforme qui tend à faciliter la transmission des petites et moyennes entreprises en améliorant les mécanismes de finan-

cement de l'acquisition de ces entreprises. Le recours au crédit-bail améliorera en effet la situation de l'acquéreur : il n'aura plus à effectuer un apport initial important ni à offrir des garanties patrimoniales puisque c'est la société de crédit-bail qui, dans un premier temps, deviendra propriétaire du fond.

Cela étant, cette disposition ne saurait à elle seule régler le problème des transmissions d'entreprises.

Elle n'aura sans doute pas le développement annoncé par le Gouvernement, pour les raisons suivantes :

- le crédit-bail sur fonds de commerce sera un mécanisme cher en raison des risques encourus par le bailleur et du coût de la gestion notamment ;

- il ne pourra concerner que les commerces à faible risque et de coût élevé ;

- il ne sera sans doute pratiqué que par des organismes très spécialisés.

D'ailleurs, un recours excessif au crédit-bail n'est pas forcément souhaitable dans la mesure où il pourrait dans le contexte économique actuel rendre très fragile la situation financière de certaines entreprises.

Votre commission souligne que pour que cette réforme réussisse, il convient qu'elle soit complétée par des mesures d'accompagnement. En effet, le système proposé risque de se heurter à des difficultés tenant aux questions suivantes :

1. Les garanties exigées du locataire.

• Au cours du colloque organisé par la Société française pour le financement de la distribution le 6 mars 1985, M. Jean-Marie Bockel avait d'ailleurs lui-même indiqué que « sa réalisation implique une réforme de la location-gérance et la mise en place par les professionnels d'une structure de garantie ».

La constitution d'un système de cautionnement mutuel apparaît à votre commission un complément indispensable au recours à la technique du crédit-bail.

En effet, à défaut, les établissements de crédit risquent de ne s'engager qu'avec prudence dans un système tendant à asseoir un crédit-bail sur une valeur difficile à établir et fluctuante dans le temps en fonction de paramètres extérieurs à l'entreprise ainsi que du savoir-faire et du travail de l'exploitant. L'évaluation d'un fonds de commerce pose des problèmes délicats qui n'ont souvent

rien de commun avec l'appréciation des machines ou des immeubles. Comme l'indiquait le Conseil économique et social dans son avis précité : « Le crédit-bailleur serait alors exposé à un risque de financement important, sauf à imaginer la mise en place de systèmes de garantie de paiement des loyers. »

Cette difficulté est d'autant plus sensible que l'on assiste d'une manière générale du fait de la crise économique à une baisse structurelle des prix des fonds de commerce depuis quelques années. Ainsi selon la récente enquête de la commission nationale du commerce et de l'artisanat de la Fédération nationale des agents immobiliers, les prix de vente des fonds de commerce ont baissé de 10 % dans un tiers des villes étudiées, de 5 % dans un quart de ces villes et sont restés stables dans 45 % des villes.

Par ailleurs, eu égard à l'imprécision des contours du fonds de commerce, il sera sans doute judicieux de limiter ce mode de financement aux seuls éléments du fonds de commerce ayant le caractère de valeurs immobilisées à l'exception des biens entrant dans l'actif circulant, notamment les marchandises.

2. Le régime fiscal.

• **Des dispositions fiscales devraient également accompagner la réforme pour qu'elle prenne tout son effet.**

a) La déduction de la rémunération du crédit-bailleur.

L'exposé des motifs du projet de loi indique que « ces dispositions devront être complétées ultérieurement par une mesure d'ordre fiscal autorisant l'acquéreur à déduire la part de loyer représentative des frais financiers ». Le secrétaire d'Etat a déclaré devant l'Assemblée nationale : « Une mesure d'ordre fiscal... autorisera l'acquéreur à déduire de son bénéfice la part de loyer représentative des frais financiers et le crédit-bailleur à provisionner avant impôt la fraction de la redevance représentative de la valeur du fonds sans préjuger pour autant l'éventuel transfert de propriété qui devrait conclure l'opération. » (*J.O. Assemblée nationale, première séance du 26 novembre 1985, p. 4878*).

Actuellement, les loyers des locaux professionnels et du matériel versés dans le cadre de contrats de crédit-bail sont déductibles dans leur intégralité du résultat imposable du locataire, sauf si l'administration « requalifie » l'opération en une acquisition pure et simple en raison de la brièveté de la période de location et de la faiblesse du prix payé à la levée de l'option par rapport à la valeur vénale du fonds. La déduction s'opère au titre de l'exercice au cours duquel les loyers sont échus ou courus.

Quant à l'établissement de crédit-bail, il peut amortir fiscalement l'immeuble ou le matériel qui figure à l'actif de son bilan.

Votre commission des lois ne comprend pas les raisons pour lesquelles le Gouvernement n'a pas cru devoir assortir son projet de mesures d'ordre fiscal indispensables à la réussite de la réforme.

Lors de l'examen du projet de loi instituant la société unipersonnelle et, sur proposition du Sénat, de l'entreprise agricole à responsabilité limitée - loi promulguée le 11 juillet 1985 -, le Gouvernement avait pris l'engagement d'insérer dans la loi de finances pour 1986 les dispositions fiscales nécessaires. Les dispositions proposées s'avèrent très insuffisantes. En effet, pour l'entreprise agricole à responsabilité limitée le régime des droits d'enregistrement est moins avantageux que celui des G.A.E.C. et le régime d'imposition à l'impôt sur le revenu ne s'applique qu'aux entreprises constituées entre membres d'une même famille. En matière d'entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée la limitation de la déduction du salaire du conjoint apparaît très contestable.

Qu'en serait-il pour le crédit-bail sur fonds de commerce ?

Votre commission estime en conséquence que la règle indiquée par l'exposé des motifs, qui ne permettrait la déduction que de la part de loyer représentative des frais financiers - le reste du loyer étant, semble-t-il, assimilé à des acomptes sur le prix d'acquisition - doit être transcrite dans une loi qui vienne compléter le code général des impôts. Cette règle fiscale placerait, certes, le crédit-bail sur fonds de commerce sous un régime moins avantageux que le crédit-bail dans le domaine mobilier ou immobilier. Les difficultés proviennent évidemment de l'impossibilité d'amortir fiscalement le fonds de commerce.

En matière de crédit-bail immobilier, l'article 239 *sexies* du code général des impôts prévoit dans les cas de contrats conclus par une S.I.C.O.M.I. que le locataire acquéreur doit réintégrer dans les bénéfices de l'exercice en cours au moment de la cession la fraction des loyers versés correspondant à la différence entre la valeur résiduelle de l'immeuble dans les écritures de la société immobilière et le prix de cession de l'immeuble. Toutefois, lorsque la durée du contrat de crédit-bail immobilier est d'au moins quinze ans, cette réintégration est limitée à la différence entre le prix de revient du terrain sur lequel la construction a été édifiée et le prix de cession de l'immeuble locataire.

Compte tenu du fait, que dans l'espèce, l'opération porte entièrement sur un bien non amortissable, le fonds de commerce, une telle disposition dérogatoire n'est sans doute pas envisageable.

Aussi, le dispositif fiscal envisagé par le Gouvernement tend à neutraliser fiscalement l'opération en prévoyant que la quote-part des loyers non représentative des frais financiers ne pourra pas être déduite par le locataire et ne sera pas non plus taxée au niveau de la société de crédit-bail ; il conviendrait, si l'on veut rendre le texte rapidement applicable, d'introduire sans délai les compléments fiscaux nécessaires.

Cette formule comporte toutefois un inconvénient : le locataire va devoir faire apparaître à l'actif de son bilan, une valeur correspondante à la différence entre les loyers versés et la rémunération du crédit-bailleur. Cette « créance » reste aléatoire. En effet, si l'opération n'aboutit pas à la cession du bien au profit du locataire, cette valeur d'actif sera perdue sauf à trouver un tiers susceptible de reprendre les engagements du locataire.

Chemin faisant, on s'éloigne du mécanisme juridique et fiscal du crédit-bail pour se rapprocher d'un système assimilable à la vente à tempérament.

Les difficultés à mettre au point un régime fiscal satisfaisant amènent également à remettre en cause le bien-fondé du traitement comptable en France des opérations de crédit-bail.

Les règles comptables internationales (norme n° 17 de l'I.A.S.C.) prescrivent que les opérations et autres faits économiques doivent être comptabilisés et présentés en fonction de leur nature et de leur réalité financières et non pas seulement de leur forme juridique. Dans cette optique, l'utilisateur du bien en crédit-bail devrait immobiliser le bien à sa valeur vénale, porter au passif l'obligation de payer les loyers futurs pour un montant égal et prendre en charge à chaque exercice la charge financière et l'amortissement du bien loué. On ne peut que regretter que les prescriptions du plan comptable révisé français ne permettent pas de retenir cette norme au motif que l'inscription du bien à l'actif ne peut être réalisé dans la mesure où ce bien ne fait pas partie du gage du créancier.

Le projet que nous soumet le Gouvernement redonne un éclat particulier à ce débat qui n'a pas encore reçu de conclusion satisfaisante du point de vue de la sincérité des bilans et des comptes de résultat des entreprises.

b) *Les droits d'enregistrement.*

Votre commission constate que l'exposé des motifs est muet sur les éventuelles conséquences, au regard de la T.V.A. et des droits d'enregistrement, du traitement des loyers comme acomptes sur le prix en matière d'impôts directs.

Elle attire l'attention sur le fait que l'intervention d'un établissement prêteur entraîne deux opérations juridiquement distinctes (cession du fonds et contrat de location-gérance) supportant chacune l'impôt. Aussi, un aménagement des droits d'enregistrement permettant d'éviter une double taxation devrait être recherché.

En matière de crédit-bail immobilier, l'ordonnance n° 67-837 du 28 septembre 1967 prévoit dans son article 6 e) que le droit de mutation à titre onéreux de biens immeubles lorsque le locataire d'une S.I.C.O.M.I. acquiert tout ou partie des immeubles loués en vertu d'un contrat de crédit-bail est réduit de 13,80 % à 1,40 % (soit, compte tenu des taxes locales de 16,60 % à 4,20 %).

L'administration fiscale admet que le droit de mutation en matière de crédit-bail n'est perçu lors de la levée de l'option que sur le prix de cession convenu entre les parties, donc compte tenu des loyers antérieurement versés et ce quelle que soit la valeur réelle de l'immeuble à cette date. Qu'en sera-t-il en matière de fonds de commerce ?

Enfin, les droits d'enregistrement seront acquittés par le bailleur. Comment seront-ils traités sur les plans fiscal et comptable par le crédit-bailleur et par le locataire ? Ces questions n'ont reçu aucune réponse de la part du Gouvernement.

3. *Les obligations du bailleur.*

Sur le plan financier, on peut craindre qu'un coût supérieur au crédit classique et même au coût habituel du crédit-bail ne soit appliqué, car il s'agit d'un placement à risque important. En effet, si le fonds périlite, l'organisme financier risque de devenir propriétaire d'un bien sans valeur.

Le bailleur, de surcroît, est solidairement tenu avec le gérant jusqu'à la publication du contrat et les six premiers mois qui suivent cette publication, des dettes contractées dans l'exploitation du fonds ; et pendant toute la gérance, du paiement de ses impôts directs (art. 8 de la loi du 20 mars 1956 et 1684-3 du C.G.I.). Cette règle de solidarité apparaît comme dissuasive. En outre, le statut de la location-gérance (loi du 20 mars 1956 art. 12 et 13) prévoit également que si le contrat de location-gérance est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision du loyer peut, nonobstant toute convention contraire, être demandée chaque fois que par le jeu de cette clause, ce loyer se trouve augmenté ou diminué de plus du quart.

En matière de crédit-bail immobilier, la jurisprudence de la Cour de cassation (arrêts du 10 juin 1980 et du 14 octobre 1980) a écarté l'application de l'article 28 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 sur les baux commerciaux qui prévoit une clause identique d'échelle mobile au motif que le contrat de crédit-bail est un contrat financier *sui generis*. Il convient également de l'écartier en matière de crédit-bail sur fonds de commerce.

En ce qui concerne le locataire enfin, l'article 10 de la loi du 20 mars 1956 prévoit que la fin de la location-gérance rend immédiatement exigibles les dettes afférentes à l'exploitation du fonds contractées par le locataire-gérant.

D'autres problèmes ne sont pas réglés par le projet : ainsi, en matière sociale, l'article L. 122-12 du code du travail dispose que « s'il survient une modification dans la situation juridique de l'employeur, notamment par succession, vente, fusion, transformation du fonds, mise en société, tous les contrats de travail en cours au jour de la modification subsistent entre le nouvel employeur et le personnel de l'entreprise ».

Cela signifie-t-il que si l'option d'achat n'est pas levée au terme du contrat de crédit-bail, c'est l'établissement de crédit qui devra conserver les contrats de travail en cours ?

Toutes ces règles du statut de la location-gérance et du droit social sont inadaptées au crédit-bail sur fonds de commerce et constitueraient autant d'obstacles à son développement.

Sous ces réserves, votre commission des lois vous propose d'adopter les articles 3 et 4 du projet.

Elle vous propose un seul amendement à l'article 3 tendant à lever l'interdiction du lease-back. En effet, il est apparu à votre commission des lois que dans un souci de responsabilisation des partenaires économiques, il ne convenait pas que la loi prescrive une interdiction générale du recours de cette technique de financement en matière de fonds de commerce.

Il appartiendra, tant au bailleur qu'au locataire d'apprécier les risques éventuels du régime de lease-back et d'y recourir ou non. Une telle interdiction constituerait de surcroît une discrimination par rapport aux autres formes de crédit-bail mobilier ou immobilier qui peuvent utiliser la procédure du lease-back.

D. - Modifier l'intitulé du projet de loi.

Votre commission des lois vous propose enfin de **modifier l'intitulé du projet de loi** pour le mettre en conformité avec le contenu du texte qu'il vous propose d'adopter : le projet de loi, compte tenu des modifications proposées par votre commission tend en effet à rétablir la libre négociation des loyers des baux commerciaux et à autoriser le crédit-bail sur fonds de commerce et établissements artisanaux.

*
* *

Sous le bénéfice des amendements figurant dans le tableau comparatif ci-après, votre commission des lois vous propose d'adopter le présent projet de loi.

TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>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.</p>	<p>Article premier.</p> <p>En cas de renouvellement en 1986, au terme contractuellement prévu, 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 2,15.</p>	<p>Article premier.</p> <p>En cas de...</p> <p>... 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, le coefficient...</p> <p>... dispositions des deuxième à cinquième alinéas dudit article fixé à 2,10.</p>	<p>Article premier.</p> <p>Conforme.</p>
<p><i>Art. 23-6.</i> - 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 le coefficient publié chaque année au <i>Journal officiel</i> que s'il est motivé par une modification notable des éléments mentionnés aux articles 23-1 à 23-4.</p>			
<p>Ce coefficient est obtenu en faisant la moyenne arithmétique de la variation, entre l'année précédant le point de départ du bail à renouveler et celle précédant son expiration :</p>			
<p>D'une part, de la moyenne annuelle de l'indice trimestriel du coût de la construction (série nationale) ;</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 précitée.</p>	<p>Art. 2.</p>	<p>Art. 2.</p>	<p>Art. 2.</p>
<p>D'autre part, du produit de la moyenne annuelle de l'indice trimestriel de la production industrielle (hors bâtiment) par celle de l'indice mensuel des prix à la consommation (France entière).</p>	<p>L'article 23-6 du décret du 30 septembre 1953 est complété par les dispositions suivantes :</p>	<p>L'article 23-6 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 précité est complété par les alinéas suivants :</p>	<p>Conforme.</p>
<p>Pour le calcul du coefficient, ces indices sont ramenés à la base 100 pour l'année précédant la prise d'effet du bail à renouveler.</p>	<p>« En cas de renouvellement postérieur à la date d'expiration du bail échu :</p>	<p>« Alinéa sans modification ;</p>	
	<p>« 1° si le renouvellement intervient dans les douze mois qui suivent cette date, le coefficient applicable est celui afférent à l'année d'échéance ;</p>	<p>« 1° sans modification ;</p>	
	<p>« 2° dans les autres cas, le coefficient applicable est celui afférent à l'année d'échéance, majoré d'un neuvième par période de douze mois d'écart entre la date d'expiration du bail échu et la date de renouvellement effectif.</p>	<p>« 2° sans modification ;</p>	
	<p>« 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. »</p>	<p>« Alinéa sans modification.</p>	
<p>Loi n° 66-455 du 2 juillet 1966, relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail.</p>			<p>Article additionnel après l'art. 2.</p>
<p>Article premier. — Les opérations de crédit-bail visées par la présente loi sont :</p>			<p><i>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 abrogé à compter du 1^{er} janvier 1987.</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
Loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 précitée.	Art. 3.	Art. 3.	Art. 3.
1° les opérations de location de biens d'équipement ou de matériel d'outillage achetés en vue de cette location par des entreprises qui en demeurent propriétaires, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, donnent au locataire la possibilité d'acquérir tout ou partie des biens loués, moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers.	L'article premier de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 est complété comme suit :	L'article premier de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail est complété par un 3° ainsi rédigé :	Alinéa sans modification.
2° les opérations par lesquelles une entreprise donne en location des biens immobiliers à usage professionnel, achetés par elle ou construits pour son compte, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, permettent aux locataires de devenir propriétaires de tout ou partie des biens loués, au plus tard à l'expiration du bail, soit par cession en exécution d'une promesse unilatérale de vente, soit par acquisition directe ou indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel ont été édifiés le ou les immeubles loués, soit par transfert de plein droit de la propriété des constructions édifiées sur le terrain appartenant audit locataire.	« 3° les opérations de location de fonds de commerce ou d'établissement artisanal, assorties d'une promesse unilatérale de vente moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers, à l'exclusion de toute opération de location à l'ancien propriétaire du fonds de commerce ou de l'établissement artisanal. »	« 3° sans modification.	« 3° les opérations...
Loi n° 56-277 du 20 mars 1956, relative à la location-gérance des fonds de commerce et des établissements artisanaux.			... loyers.

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
Loi n° 56-211 du 20 mars 1956 précitée.			
<p>Art. 4. — Les personnes physiques ou morales qui concèdent une location-gérance doivent avoir été commerçants ou artisans pendant sept années ou avoir exercé pendant une durée équivalente les fonctions de gérant ou de directeur commercial ou technique et avoir exploité pendant deux années au moins le fonds ou l'établissement artisanal mis en gérance.</p>			
<p>Toutefois, ne peuvent consentir une location-gérance les personnes visées par l'article premier de la loi n° 47-1635 du 30 août 1947.</p>			
<p>Art. 6. — L'article 4 n'est pas applicable :</p>	Art. 4.	Art. 4.	Art. 4.
<p>1° à l'Etat ;</p> <p>2° aux collectivités locales ;</p>	<p>A l'article 6 de la loi n° 56-277 du 20 mars 1956, le 3° est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>Le 3° de l'article 6 de la loi n° 56-277 du 20 mars 1956 relative à la location-gérance des fonds de commerce et des établissements artisanaux est ainsi rédigé :</p>	Conforme.
<p>3° aux établissements de crédit de statut légal spécial dont l'objet social est de consentir des prêts à moyen et à long terme aux entreprises industrielles et commerciales ;</p>	<p>« 3° aux établissements de crédit. »</p>	<p>« 3° sans modification. »</p>	
<p>4° aux interdits, aliénés internés ou aux personnes pourvues d'un conseil judiciaire, en ce qui concerne le fonds dont ils étaient propriétaires avant la survenance de leur incapacité ;</p>			
<p>5° aux héritiers ou légataires d'un commerçant ou d'un artisan décédé, ainsi qu'aux bénéficiaires d'un partage d'ascendant, en ce qui concerne le fonds recueilli.</p>			
<p>Le premier alinéa de l'article 4 n'est pas applicable :</p>			
<p>1° au loueur du fonds de commerce, lorsque la location-gérance a pour objet principal d'assurer, sous contrat</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
Loi n° 56-277 du 20 mars 1956 précitée.	Art. 5.	Art. 5.	Art. 5.
d'exclusivité, l'écoulement au détail des produits fabriqués ou distribués par lui-même ;	Pour la période du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 1986 et nonobstant toutes dispositions contraires, les loyers convenus lors du renouvellement des baux ou contrats de locations 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 l'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 1,5 % par rapport aux loyers ou prix de location établis conformément aux dispositions de la loi n° 84-1210 du 29 décembre 1984 pour le même local, immeuble ou emplacement en 1985. L'effet de cette limitation reste en vigueur pendant les douze mois consécutifs au renouvellement.	Pour la période...	<i>Supprimé.</i>
2° aux loueurs de fonds de commerce de cinéma, théâtres et music-hall ;	Toutefois, lorsque la dernière fixation de prix remonte à plus de douze mois, l'augmentation de 1,5 % 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 douze mois précédant le renouvellement.	... 1984 relative au renouvellement des baux commerciaux et à l'évolution de certains loyers immobiliers pour le même local, renouvellement.	
	A l'expiration de la période de douze mois suivant le renouvellement, les clauses contrac-	Alinéa sans modification.	
		Alinéa sans modification.	

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

tuelles de révision ou d'indexation suspendues en application du premier alinéa du présent article reprendront leur entier effet. Toutefois, le bailleur ne pourra percevoir aucune augmentation destinée à compenser les conséquences de cette suspension.

Art. 6.

La hausse du prix des locations saisonnières de locaux ou d'immeubles de toute nature hors du champ d'application de l'ordonnance du 30 juin 1945 précitée conclues ou renouvelées en 1986 ne pourra excéder 1,5 % par rapport aux prix établis conformément aux dispositions de la loi n° 84-1210 du 29 décembre 1984 pour ces mêmes locations en 1985.

Toutefois, lorsque la dernière fixation de ce prix remonte à plus de douze mois, l'augmentation est calculée comme prévu au deuxième alinéa de l'article 5 ci-dessus.

Il est fait, le cas échéant, application du troisième alinéa de l'article 5 ci-dessus.

INTITULÉ

Projet de loi relatif au renouvellement des baux commerciaux, au crédit-bail sur fonds de commerce et établissements artisanaux et à l'évolution de certains loyers immobiliers.

Art. 6.

La hausse...

... ordonnance
n° 45-1483 du 30 juin 1945...

pour... 1984 précitée
... 1985.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

INTITULÉ

Sans modification.

Art. 6.

Supprimé.

INTITULÉ

Projet de loi tendant à rétablir la libre négociation des loyers des baux commerciaux et à autoriser le crédit-bail sur fonds de commerce et établissements artisanaux.