

# SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1985-1986

Annexe au procès-verbal de la séance du 17 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 AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN NOUVELLE LECTURE, 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 Hocffel, 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<sup>e</sup> législ.) :** 1<sup>re</sup> lecture : 3037, 3102 et in-8° 915.

Commission mixte paritaire : 3179.

Nouvelle lecture : 3174, 3181 et in-8° 956.

**Sénat :** 1<sup>re</sup> lecture : 114, 140 et in-8° 45 (1985-1986).

Commission mixte paritaire : 184 (1985-1986).

Nouvelle lecture : 209 (1985-1986).

---

**Baux.**

MESDAMES, MESSIEURS,

Après l'adoption du présent projet en première lecture par le Sénat, le 11 décembre 1985, le Premier ministre, conformément à l'article 45, alinéa 2, de la Constitution, a provoqué la réunion d'une commission mixte paritaire qui s'est réunie le même jour. A la suite de l'échec de cette dernière, l'Assemblée nationale a adopté le projet de loi en nouvelle lecture, le 13 décembre.

**A. — Les travaux de la commission mixte paritaire.**

Cinq articles du projet restaient en discussion, puisque le Sénat avait accepté le coefficient de renouvellement des baux commerciaux pour l'année 1986 fixé à 2,10 par l'Assemblée nationale (article premier), l'application du coefficient aux baux prolongés par tacite reconduction (art. 2) ainsi que l'extension à tous les établissements de crédit des activités de location-gérance (art. 4).

Il est très rapidement apparu que la commission mixte paritaire ne pourrait pas parvenir à un accord puisque M. Jean-Pierre Michel, rapporteur pour l'Assemblée nationale, a estimé qu'en ce qui concerne les articles 5 et 6 tendant à plafonner les augmentations de loyers des locaux professionnels, des garages et des locations saisonnières — supprimés par le Sénat — l'opposition entre les deux Assemblées était irréductible.

Auparavant, il avait indiqué qu'une discussion pourrait être engagée sur l'article 2 *bis* par lequel le Sénat avait décidé de rétablir, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1987, la libre négociation des loyers commerciaux.

Cette appréciation nuancée sur l'article 2 *bis* ne s'est pas retrouvée dans les débats en nouvelle lecture à l'Assemblée nationale.

## B. — La nouvelle lecture à l'Assemblée nationale.

— En effet, l'Assemblée nationale a tout d'abord supprimé l'article 2 bis sur proposition de sa commission des lois. Cette dernière a proposé la suppression de cet article avec une argumentation dont le moins qu'on puisse dire est qu'elle ne s'embarrasse pas de nuances. Aux dires de M. Jean-Pierre Michel, rapporteur suppléant, la solution proposée par le Sénat « aurait pour effet une flambée des prix des loyers des baux renouvelés contraire à la politique de lutte contre l'inflation ». Il a ajouté qu'« elle provoquerait aussi des difficultés pour les petits commerçants, qui ne seraient pas en mesure de discuter à égalité avec certains bailleurs les conditions de renouvellement de leur bail et accroîtrait le contentieux en cas de litige entre bailleurs et locataires ».

Révélaient une singulière méfiance de l'actuelle majorité de l'Assemblée nationale à l'égard du libre jeu des mécanismes économiques, cette analyse démontre une fois de plus qu'en contradiction avec les discours à tonalité libérale, tenus récemment par certains membres du Gouvernement, la majorité de l'Assemblée nationale demeure viscéralement attachée au dirigisme et aux méthodes de contrôle autoritaire de l'économie.

— Dans la lancée de cette optique dirigiste, l'Assemblée nationale a rétabli les articles 5 et 6 du projet qui tendent à limiter en 1986 à 1,5 % les augmentations des loyers des locaux professionnels, de certains garages et des locations saisonnières.

— A l'article 3 relatif au crédit-bail sur fonds de commerce, l'Assemblée nationale a supprimé la possibilité d'effectuer des opérations de « lease-back », position qui est conforme à son attitude de « déresponsabilisation » des agents économiques.

— L'Assemblée nationale a adopté l'article 7, « cavalier » voté par le Sénat à la demande du Gouvernement pour permettre le maintien en fonctions pendant un an de certains juges titulaires des tribunaux de commerce en principe non renouvelables en 1986.

— Achevant de faire de ce projet de loi un véritable « fourre-tout », l'Assemblée nationale, sur proposition du Gouvernement, a adopté un nouveau « cavalier » qui tend, cette fois, à compléter les articles 18, 19 et 20 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel.

Cette modification constitue, aux dires du Gouvernement, une harmonisation nécessaire avec le Traité de Rome en étendant aux ressortissants des Etats membres de la communauté économique européenne le droit reconnu au propriétaire de nationalité française de reprendre son immeuble pour l'habiter lui-même, nonobstant le droit au maintien dans les lieux du locataire (art. 8).

— Enfin, l'Assemblée nationale a rétabli l'intitulé initial du projet de loi.

### **C. — Les propositions de votre commission des lois**

**1. Elle vous demandera d'abord de rétablir l'article 2 bis, qui tend à abroger, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1987, l'article 23-6 du décret du 30 septembre 1953, afin de revenir à la libre négociation des loyers des baux commerciaux.**

Devant le Sénat, M. Jean-Marie Bockel, secrétaire d'Etat au commerce et à l'artisanat, a lui-même reconnu que « il faudra en revenir... à la situation qui prévalait avant 1972 où bailleur et locataire négociaient le coefficient de renouvellement », ajoutant toutefois « quand des garanties satisfaisantes auront été mises au point pour préserver l'équilibre entre les parties. » (Sénat - Séance du 10 décembre 1985 - p. 3727).

Mme Catherine Lalumière, secrétaire d'Etat auprès du ministre des relations extérieures, chargé des affaires européennes, qui remplaçait M. Bockel dans la suite du débat, après avoir d'abord rejeté le principe de la liberté de négocier les loyers des baux renouvelés — en exposant des arguments qui seront d'ailleurs repris pratiquement mot pour mot par le rapporteur de l'Assemblée nationale en nouvelle lecture — a cependant, après que votre rapporteur lui ait fait observé que son discours était sensiblement différent de celui tenu la veille par M. Jean-Marie Bockel, été conduite à préciser que : « la position adoptée par le Gouvernement ne signifiait pas que la porte était définitivement fermée », et que même s'il « serait prématuré à nos yeux d'adopter votre amendement... l'orientation générale va probablement dans le sens que vous souhaitez ». (Sénat, séance du 11 décembre 1985, p. 3741.)

Votre commission des lois retient de ces propos gouvernementaux une confirmation de sa position.

Puisqu'il n'y a plus, semble-t-il, de désaccord de fond entre le Sénat et le Gouvernement sur le retour à la liberté de négociation des loyers commerciaux, pourquoi ne pas s'engager dès à présent

dans cette voie ? Votre commission vous propose donc de rétablir l'article 2 bis en soulignant que cette abrogation de l'article 23-6 du décret de 1953 n'entrera en vigueur que le 1<sup>er</sup> janvier 1987 et que d'ici là, une concertation avec les organisations représentatives des preneurs et des bailleurs devrait permettre la mise en place des garanties de nature à assurer la réussite de ce retour à la loi de l'offre et de la demande.

**2. Votre commission des lois vous demande, dans le même esprit, de supprimer à nouveau les articles 5 et 6 du projet.**

Le Sénat, les deux années précédentes, a refusé de faire tomber les loyers des locaux professionnels, des garages et des locations saisonnières — dernier secteur de liberté — dans le champ des réglementations.

Votre commission ne peut donc que vous proposer à nouveau la suppression de ces articles.

**3. En ce qui concerne l'institution du crédit-bail sur fonds de commerce (article 3) votre commission des lois avait posé en première lecture une série de questions précises au Gouvernement sur les conditions d'application de cette réforme.**

Aucune des questions soulevées par votre commission des lois n'a trouvé de réponse. Le Gouvernement n'a profité ni du passage devant le Sénat, ni de la nouvelle lecture devant l'Assemblée nationale pour prévoir les mesures d'accompagnement indispensables.

Le régime fiscal du crédit-bail sur fonds de commerce n'est donc pas fixé. On ignore tout des modalités de traitement comptable de cette technique nouvelle. On ne sait pas quelles seront les obligations des établissements de crédit-bail. En l'état, force est donc malheureusement de constater que le projet du Gouvernement est inapplicable. Cette réforme, séduisante en apparence, risque de ne connaître aucune application. Votre commission des lois estime de son devoir d'en avertir honnêtement les commerçants et les artisans qui attendent de cette innovation une amélioration des modalités de transmission de leurs entreprises.

Aussi votre commission des lois, outre un **amendement** à l'article 3 tendant à rétablir le texte voté par le Sénat en première lecture pour autoriser le lease back, présentera trois **amendements** tendant à insérer des articles additionnels après l'article 3 et après l'article 4, afin de prévoir des mesures d'accompagnement.

Le premier a pour objet de fixer le régime fiscal du crédit-bail sur fonds de commerce. Afin d'assurer la neutralité fiscale de l'opération, il prévoit d'autoriser le locataire-gérant à déduire la fraction des loyers représentative des frais financiers et ultérieurement, si l'option n'est pas levée, à déduire le solde des loyers de son béné-

fi. Parallèlement, l'établissement de crédit-bail sera autorisé à constituer une provision correspondant à la fraction du loyer représentative de la valeur du fonds.

Pour compléter ce dispositif fiscal, il conviendra que le conseil national de la comptabilité se prononce sur les modalités de traitement comptable de l'opération. Il serait judicieux, à cet égard, de procéder à un nouvel examen du mode de comptabilisation dans les bilan et compte de résultat du locataire des opérations de crédit-bail, lorsque celles-ci ont le caractère de financement. La pratique instituée en France devrait tendre vers les règles internationales. C'est d'ailleurs une des options prévues dans le projet de décret sur les comptes consolidés.

Le second article additionnel proposé tend à autoriser les S.I.C.O.M.I., principaux établissements de crédit-bail, à pratiquer le crédit-bail sur fonds de commerce ce que leur statut actuel leur interdirait.

Le troisième article additionnel tend à prévoir que sont inapplicables aux opérations de crédit-bail sur fonds de commerce certaines dispositions du statut de la location-gérance (art. 8, 10, 12 et 13 de la loi du 20 mars 1956) qui sont manifestement inadaptées à ces opérations.

**4. Tout en marquant son souhait que le Gouvernement cesse d'abuser de la procédure des « cavaliers » que le Conseil constitutionnel vient encore tout dernièrement de condamner (1) votre commission des lois propose au Sénat de ne pas s'opposer à l'adoption de l'article 8 tendant à assurer une harmonisation avec le droit communautaire.**

**5. Enfin, par coordination, votre commission des lois vous proposera de reprendre l'intitulé du projet de loi voté par le Sénat en première lecture.**

\*  
\*\*

Sous le bénéfice de ces observations et des amendements présentés dans le tableau comparatif ci-après, votre commission des lois vous propose d'adopter ce projet de loi en nouvelle lecture.

---

(1) Décision n° 85-198 D.C. du 13 décembre 1985 sur la loi modifiant la loi n° 82-652 du 29 juillet 1982 et portant diverses dispositions relatives à la communication audiovisuelle.

## TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par le Sénat  
en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale  
en deuxième et nouvelle lecture

Propositions de la Commission

Art. 2 bis (nouveau).

Art. 2 bis.

Art. 2 bis.

L'article 23-6 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 précité est abrogé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1987.

Supprimé.

Rétablissement du texte adopté en première lecture.

Art. 3.

Art. 3.

Art. 3.

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.

Alinéa sans modification.

« 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. ».

« 3° les opérations...

« 3° Rétablissement du texte adopté en première lecture.

...  
loyers, à l'exclusion de toute opération de location à l'ancien propriétaire du fonds de commerce ou de l'établissement artisanal. »

Article additionnel après l'article 3.

Après l'article 239 sexies A du code général des impôts, il est inséré un article 239 sexies B ainsi rédigé :

Art. 239 sexies B. — I. — Le locataire-gérant d'un fonds de commerce ou d'un établissement artisanal pris en location par un contrat de crédit-bail, peut déduire annuellement du bénéfice net de son entreprise la fraction du loyer représentative des frais financiers de crédit-bail.

Texte adopté par le Sénat  
en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale  
en deuxième et nouvelle lecture

Propositions de la Commission

*Lorsqu'au terme du contrat, le locataire renonce à lever l'option d'achat ouverte par le contrat, la fraction des loyers versés non représentative des frais financiers peut être déduite des bénéfices de son entreprise afférents à l'exercice en cours lorsque survient ce terme. Il en est de même lorsque le contrat est interrompu avant son terme.*

*II. — L'établissement de crédit qui donne en location par un contrat de crédit-bail un fonds de commerce ou un établissement artisanal, peut constituer une provision avant impôt correspondant à la fraction de la redevance versée par le locataire-gérant représentative de la valeur du fonds de commerce ou de l'établissement artisanal.*

Article additionnel après l'article 3.

*Après l'article 5 de l'ordonnance n° 67-837 du 28 septembre 1967 relative aux opérations de crédit-bail et aux sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie, il est inséré un article 5-1 ainsi rédigé :*

*« Art. 5-1. — Les sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie peuvent également pratiquer des opérations de crédit-bail en matière de fonds de commerce ou d'établissement artisanal mentionnées au 3° de l'article premier de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 précitée. »*

Article additionnel après l'article 4.

*Après l'article 13 de la loi n° 56-277 du 20 mars 1956 précitée, il est inséré un article 13-1 ainsi rédigé :*

*« Art. 13-1. — Les dispositions des articles 8, 12 et 13 ne sont pas applicables aux établissements de crédit qui réalisent une opération de crédit-bail en matière de fonds de commerce ou d'établissement artisanal mentionnée au 3° de l'article premier de la loi n° 86-455 du 2 juillet 1966 relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail.*

Texte adopté par le Sénat  
en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale  
en deuxième et nouvelle lecture

Propositions de la Commission

Art. 5.

*Supprimé.*

Art. 5.

Pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 1986 et nonobstant toutes dispositions 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'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 relative au renouvellement des baux commerciaux et à l'évolution de certains loyers immobiliers pour le même local, immeuble ou emplacement en 1985. L'effet de cette limitation reste en vigueur pendant les douze mois consécutifs au renouvellement.

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.

A l'expiration de la période de douze mois suivant le renouvellement, les clauses contractuelles 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. 5.

*Supprimé.*

« Les dispositions de l'article 10 ne sont pas applicables lorsqu'une opération de location de fonds de commerce ou d'établissement artisanal assortie d'une promesse unilatérale de vente mentionnée à l'alinéa précédent vient à son terme. »

Texte adopté par le Sénat  
en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale  
en deuxième et nouvelle lecture

Propositions de la Commission

Art. 6.

Art. 6.

Art. 6.

*Supprimé.*

*Supprimé.*

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 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 précitée 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.

Art. 7.

Conforme

Art. 8. (nouveau).

Art. 8.

Aux articles 18, 19 et 20 de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, après les mots : « au propriétaire de nationalité française », sont insérés les mots : « ou ressortissant d'un Etat membre de la Communauté économique européenne ».

Conforme.

Intitulé.

Intitulé.

Intitulé.

Projet de loi tendant à rétablir la libre négociation des loyers des baux commerciaux, à autoriser le crédit-bail sur fonds de commerce et établissements artisanaux et à maintenir en fonctions certains juges des tribunaux de commerce.

Projet de loi relatif au renouvellement des baux commerciaux, au crédit-bail...

... artisanaux  
et à l'évolution de certains loyers immobiliers.

Rétablissement du texte adopté en première lecture.

## ANNEXE

(Textes de référence pour les articles additionnels après l'article 3  
et après l'article 4.)

### CODE GÉNÉRAL DES IMPOTS

#### XVI. — Opérations de crédit-bail réalisées par les sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie et les sociétés agréées pour le financement des économies d'énergie.

*Art. 239 sexies. — I. —* Lorsque le prix d'acquisition, par le locataire, de l'immeuble pris en location par un contrat de crédit-bail est inférieur à la valeur résiduelle de cet immeuble dans les écritures de la société immobilière pour le commerce et l'industrie bailleuse, le locataire acquéreur est tenu de réintégrer, dans les bénéfices de son entreprise afférents à l'exercice en cours au moment de la cession, la fraction des loyers versés correspondant à la différence entre ladite valeur résiduelle et le prix de cession de l'immeuble.

Toutefois, lorsque la durée du contrat de crédit-bail 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 au locataire.

Pour l'application du premier alinéa ci-dessus, la valeur résiduelle de l'immeuble cédé s'entend de la différence entre son prix de revient et le montant des amortissements qui eussent été normalement admis en déduction pour la détermination du bénéfice fiscal de la société immobilière pour le commerce et l'industrie si cette dernière ne bénéficiait pas d'une exonération d'impôt sur les sociétés.

II. — Les sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie sont tenues de fournir au locataire acquéreur ainsi qu'à l'administration, en fin de bail, les renseignements nécessaires pour établir les impositions prévues au I.

*Art. 239 sexies A. —* Les dispositions de l'article 239 sexies I sont applicables aux locataires qui acquièrent des installations et des matériels qui leur sont donnés en crédit-bail par les sociétés agréées pour le financement des économies d'énergie mentionnées à l'article 208-3° *sexies*.

Ces sociétés doivent remplir les obligations prévues à l'article 239 *sexies* II.

#### ORDONNANCE N° 67-837 du 28 SEPTEMBRE 1967 relative aux opérations de crédit-bail et aux sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie.

##### Section II.

##### Statut des sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie.

*Art. 5. —* Peuvent seules être autorisées à prendre et à conserver la dénomination de « sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie » les sociétés qui satisfont aux conditions suivantes :

a) Etre constituées sous la forme de société anonyme ou de société à responsabilité limitée.

b) Avoir pour objet exclusif la location d'immeubles à usage professionnel.

La propriété des immeubles loués peut être transférée aux utilisateurs dans le cadre d'un contrat de crédit-bail régi par l'article premier de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966, modifié par l'article premier de la présente ordonnance.

c) Fonctionner conformément à des statuts qui auront été préalablement approuvés par arrêté du ministre de l'économie et des finances.

*Art. 6. — a)* Les sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie sont exonérées de l'impôt sur les sociétés pour la fraction de leur bénéfice net provenant de la location de leurs immeubles ainsi que pour les plus-values dégagées par la cession de ces immeubles dans le cadre d'opérations de crédit-bail.

*b)* Les dispositions des articles 158 *his*, 158 *ter* et 223 *sexies* du code général des impôts relatives à l'avoir fiscal et au précompte ne sont pas applicables aux produits distribués par les sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie.

*c)* Le régime fiscal des sociétés mères, prévu aux articles 146 et 216 du code général des impôts, n'est pas applicable aux produits des actions de ces mêmes sociétés.

*d)* Les actes constatant des apports faits aux sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie sont enregistrés au droit fixe de 1.160 F.

*e)* Le droit de mutation à titre onéreux de biens immeubles édicté par l'article 721 du code général des impôts est réduit à 1,40 % lorsque le locataire d'une société immobilière pour le commerce et l'industrie acquiert tout ou partie des immeubles loués en vertu d'un contrat de crédit-bail.

Le droit n'est pas exigible lorsqu'une société immobilière pour le commerce et l'industrie acquiert des immeubles dont elle concède immédiatement la jouissance au vendeur par un contrat de crédit-bail.

## **LOI DU 20 MARS 1956** **relative à la location-gérance des fonds de commerce** **et les établissements artisanaux.**

*Art. 8. —* Jusqu'à la publication du contrat de location-gérance et pendant un délai de six mois à compter de cette publication, le loueur du fonds est solidairement responsable avec le locataire-gérant des dettes contractées par celui-ci à l'occasion de l'exploitation du fonds.

*Art. 10. —* La fin de la location-gérance rend immédiatement exigibles les dettes afférentes à l'exploitation du fonds ou de l'établissement artisanal, contractées par le locataire-gérant pendant la durée de la gérance.

*Art. 12. —* Si le contrat de location-gérance en cours ou conclu après la publication de la présente loi est assorti d'une clause d'échelle mobile, la revision 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 par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

Si l'un des éléments retenus pour le calcul de la clause d'échelle mobile vient à disparaître, la revision ne pourra être demandée et poursuivie que si les conditions économiques se sont modifiées au point d'entraîner une variation de plus du quart de la valeur locative du fonds.

*Art. 13. —* La partie qui veut demander la revision doit en faire la notification à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

A défaut d'accord amiable, l'instance est introduite et jugée conformément aux dispositions prévues en matière de revision du prix des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel.

Le juge doit, en tenant compte de tous les éléments d'appréciation, adapter le jeu de l'échelle mobile à la valeur locative équitable au jour de la notification. Le nouveau prix est applicable à partir de cette même date, à moins que les parties ne se soient mises d'accord avant ou pendant l'instance sur une date plus ancienne ou plus récente.