

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1978-1979

Annexe au procès-verbal de la séance du 29 mai 1979.

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 étendant à l'ensemble de l'hôtellerie les dispositions de la loi n° 64-645 du 1^{er} juillet 1964, modifiant les rapports entre bailleurs et locataires des immeubles affectés à l'hôtellerie.

Par M. Guy PETIT,

Sénateur.

(1) Cette Commission est composée de : MM. Léon Jozeau-Marigné, président; Marcel Champeix, Baudouin de Hauteclocque, Louis Virapoullé, Yves Estève, vice-présidents; Charles de Cuttoli, Charles Lederman, Pierre Salvi, Paul Girod, secrétaires; Armand Bastit Saint-Martin, Roger Boileau, Philippe de Bourgoing, Pierre Carous, Lionel Cherrier, Félix Ciccolini, Etienne Dailly, Jacques Eberhard, Henri Fréville, Jean Geoffroy, François Giacobbi, Michel Giraud, Jean-Marie Girault, Pierre Jourdan, Jacques Larché, Pierre Marilhac, Jean Nayrou, Jean Ooghe, Guy Petit, Hubert Peyou, Paul Pillet, Mlle Irma Rapuzzi, MM. Roger Romani, Marcel Rudloff, Pierre Schiélé, Franck Sérusclat, Edgar Tailhades, Jacques Thyraud, Lionel de Tinguy.

Voir le numéro :
Séant : 302 (1978-1979).

Hôtels et restaurants. — Baux commerciaux.

SOMMAIRE

	Pages
	—
Introduction	3
I. — La loi du 1^{er} juillet 1964	3
II. — Améliorer la situation de la petite hôtellerie française	5
Tableau comparatif	6

MESDAMES, MESSIEURS,

Le présent projet de loi, soumis en premier lieu à l'examen du Sénat, a pour objet d'étendre à l'ensemble de l'hôtellerie les dispositions de la loi n° 64-645 du 1^{er} juillet 1964, qui a aménagé d'une manière particulière les rapports entre bailleurs et locataires des immeubles affectés à l'hôtellerie. Cette loi contient un certain nombre de dispositions destinées à favoriser les améliorations effectuées par les hôteliers à l'intérieur de leurs établissements, mais seulement si ces derniers sont classés comme hôtels de tourisme ; le projet qui nous est soumis prévoit de supprimer cette restriction. Avant d'examiner très succinctement les moyens mis en œuvre pour améliorer la situation de la petite hôtellerie française, il convient de rappeler les principales dispositions de la loi du 1^{er} juillet 1964.

I. — LA LOI DU 1^{er} JUILLET 1964

Cette loi a pour objet de favoriser les travaux d'aménagement effectués par les locataires dans les hôtels classés comme hôtels de tourisme. Le propriétaire ne peut s'opposer aux travaux concernant notamment la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité, l'installation du téléphone, du chauffage central ou d'ascenseurs, l'aménagement des cuisines et offices, même si ces travaux entraînent une modification dans la distribution des lieux.

Toutefois, lorsque les travaux affectent le gros œuvre et lorsque le propriétaire a refusé son accord, ils ne peuvent être entrepris qu'après avis favorable d'une commission. Conformément au décret du 18 mai 1965, cette commission, qui est instituée dans chaque département et présidée par le préfet, comprend :

- un architecte et un président de syndicat d'initiative désignés par arrêté préfectoral ;
- deux hôteliers propriétaires de leur fonds de commerce et locataires de l'immeuble ;
- deux propriétaires d'immeubles affectés à l'hôtellerie.

La commission doit se prononcer dans un délai de trois mois après la réception de la demande qui lui a été présentée. Son avis est notifié aux parties. Le locataire peut procéder aux travaux lorsque l'avis est favorable ; le défaut de notification, trois mois après la réception de la demande, vaut avis défavorable.

Outre cette possibilité d'effectuer les travaux d'amélioration nonobstant toute opposition du propriétaire ou toute clause contraire du bail, la loi du 1^{er} juillet 1964 apporte au locataire deux avantages supplémentaires :

— les plus-values résultant de ses travaux ne peuvent entraîner une majoration de loyer pendant le bail en cours et pendant le bail renouvelé qui lui fait suite et ce, pour une durée maximum de douze ans ;

— en cas de refus de renouvellement du bail, l'indemnité d'éviction doit tenir compte de la plus-value apportée au fonds de commerce par l'exécution des travaux.

L'unique objet du projet de loi est d'étendre ces droits à tous les locataires d'hôtels, qu'ils soient ou non classés comme hôtels de tourisme. Votre Commission se félicite de cette initiative, qui devrait contribuer à une amélioration très sensible de la situation de la petite hôtellerie française.

II. — AMÉLIORER LA SITUATION DE LA PETITE HOTELLERIE FRANÇAISE

Il existait, au 1^{er} janvier 1979, 18.179 hôtels classés comme « hôtels de tourisme » et 30.841 hôtels non homologués ou « hôtels de préfecture ». Si l'on se réfère au nombre de chambres, la capacité totale est répartie comme suit (1) :

Hôtels non homologués	42,8 %
Hôtels classés 1 étoile	22,5 %
Hôtels classés 2 étoiles	19,2 %
Hôtels classés 3 étoiles	10,2 %
Hôtels classés 4 étoiles	3,1 %
Hôtels classés 4 étoiles et luxe	2,2 %

En 1978, le nombre de chambres modernisées sur prêts de la Caisse centrale de Crédit hôtelier s'est élevé à 7.934 au total, dont :

- 1.019 pour les hôtels non homologués ;
- 2.370 pour les hôtels 1 étoile ;
- 3.264 pour les hôtels 2 étoiles ;
- 939 pour les hôtels 3 étoiles ;
- 342 pour les hôtels 4 étoiles et 4 étoiles luxe (1).

(1) Source : Regard sur l'économie du tourisme. — Deuxième trimestre 1979.

Une certaine amélioration a donc été enregistrée au cours de l'année dernière, mais surtout au bénéfice des hôtels classés. Or, ainsi que le souligne fort justement l'exposé des motifs du projet de loi, « la demande d'hébergements ayant un minimum de confort s'accroissant d'année en année, la modernisation des établissements hôteliers non homologués est une condition indispensable à la conservation de leur clientèle et à leur rentabilité ».

Les pouvoirs publics ont cherché à aider cette petite hôtellerie et à favoriser sa modernisation. D'une part, le taux réduit de la T.V.A. leur est applicable depuis le 1^{er} janvier 1978 ; d'autre part, les prêts bonifiés du Fonds de développement économique et social et la prime spéciale d'équipement hôtelier, dans la limite de 60 % des investissements hors taxes, sont attribués aux hôtels qui, après travaux de modernisation, sont classés en catégorie « tourisme » 1 et 2 étoiles.

Mais la législation applicable aux locataires d'hôtels non homologués ne leur permet pas de bénéficier pleinement de ces aides, d'un côté parce que les propriétaires peuvent refuser les travaux, de l'autre, parce qu'ils ne disposent pas, même si les propriétaires ont donné leur accord, de garanties financières suffisantes pour la suite de l'exécution du bail. Il convient donc de supprimer les dispositions qui font obstacle au plein effet des mesures prises en vue de favoriser la modernisation de notre petite hôtellerie, qui constitue un élément tout à fait indispensable à la mise en œuvre et à la promotion de notre politique touristique.

Signalons en outre qu'un assez grand nombre de conseils généraux accordent aux hôteliers des bonifications d'intérêts à raison des emprunts contractés pour la modernisation de leurs établissements, mais la plupart du temps cet avantage est limité aux hôtels classés au moins 1 étoile nouvelles normes. Nul doute que les assemblées départementales tendront à s'aligner sur le législateur après le vote du présent projet.

Enfin, il ne semble pas que les intérêts des propriétaires soient lésés par la disposition prévue puisque, au moins à moyen terme, les travaux entrepris ne pourront qu'ajouter à la valeur de leur bien.

Dans ces conditions, et sous le bénéfice de ces observations, votre commission des Lois vous propose d'adopter sans modification le présent projet de loi.

TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
Loi n° 64-645 du 1 ^{er} juillet 1964.		
Article premier.	Article unique.	Article unique.
<p>Le propriétaire d'un immeuble dans lequel est exploité un hôtel classé comme hôtel de tourisme ne peut s'opposer, notwithstanding toute stipulation contraire, à l'exécution des travaux d'équipement et d'amélioration que le locataire, propriétaire du fonds de commerce, réalise à ses frais et sous sa responsabilité lorsque ces travaux concernent :</p>	<p>A l'article premier, alinéa premier, de la loi n° 64-645 du 1^{er} juillet 1964 modifiant les rapports entre bailleurs et locataires des immeubles affectés à l'hôtellerie, les mots « classé comme hôtel de tourisme » sont supprimés.</p>	Sans modification.
<ul style="list-style-type: none">— la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité ;— l'installation du téléphone, d'appareils récepteurs de radiodiffusion et de télévision ;— l'équipement sanitaire ;— le déversement à l'égout ;— l'installation du chauffage central ou de distribution d'air chaud ou climatisé ;— l'installation d'ascenseurs, monte-charge et monto-plats ;— l'aménagement des cuisines et offices ;— la construction de piscines, <p>même si ces travaux doivent entraîner une modification dans la distribution des lieux.</p>		
<p>Dans le cas où ceux-ci affectent le gros œuvre de l'immeuble, ils ne peuvent être entrepris, à défaut d'accord du propriétaire, qu'après avis favorable de commissions dont la composition et le fonctionnement seront fixés par décret pris sur avis du Conseil d'Etat et dans lesquelles seront représentés en nombre égal les hôteliers et les propriétaires d'immeubles.</p>		