

SÉNAT

2^e SESSION ORDINAIRE DE 1959-1960

Annexe au procès-verbal de la séance du 14 juin 1960.

PROPOSITION DE LOI

tendant à modifier l'article 23 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.

PRÉSENTÉE

Par M. Bernard LAFAY

Sénateur.

(Renvoyée à la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale, sous réserve du droit reconnu au Gouvernement par l'article 43 de la Constitution de demander la nomination d'une Commission spéciale.)

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La loi du 12 mars 1956, complétée par les lois des 4 août 1956 et 6 mars 1958, disposait que les demandes de révision triennales des loyers commerciaux, industriels et artisanaux ne sont recevables que si l'indice des 250 articles a varié de plus de 15 % depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer considéré.

En fait l'évolution des conditions économiques a permis la révision de la plupart des loyers commerciaux, depuis mars 1958. Les hausses qui en sont résultées ont dépassé parfois les 100 % du loyer antérieur ; elles ont, en tout cas, été toujours très supérieures à l'augmentation du coût de la vie intervenue depuis la dernière révision.

Il était pour le moins paradoxal, alors que toute la politique du Gouvernement tendait à la stabilisation des prix, d'accroître aussi sévèrement les charges de l'artisanat, du commerce et de l'industrie, charges qui, jointes au relèvement quasi général des forfaits, ne peuvent manquer de s'inscrire finalement dans les prix de détail.

Aussi, le législateur est-il intervenu, par le décret du 16 février 1959, remplacé par le décret du 3 juillet 1959, pour limiter à 20 % par semestre les augmentations.

Mais, si le décret précité est venu apporter un certain frein à des hausses de loyers, sinon discrétionnaires, à tout le moins excessives, il n'en a pas pour autant établi cet équilibre indispensable entre les ressources du commerce, de l'industrie, de l'artisanat et les charges qui leur incombent.

La situation paraît aujourd'hui particulièrement favorable pour réaliser cet équilibre.

En effet, comme nous venons de le rappeler, pour la plupart des baux à réviser, le montant du loyer vient d'être fixé soit à la suite d'un *libre débat* entre bailleur et locataire, soit à la suite d'une instance judiciaire, donnant toutes garanties au propriétaire.

Le prix de renouvellement a toujours été déterminé dans les mêmes conditions.

Le moment semble donc venu, au moins en ce qui concerne le prix des loyers commerciaux, de maintenir une certaine proportion entre les charges qui pèsent sur le commerce et l'artisanat et leurs ressources.

C'est pourquoi — suivant le vœu des contribuables — appuyé par de nombreuses pétitions qui nous ont été transmises par leur organisation nationale — nous vous proposons de limiter les augmentations des loyers commerciaux, industriels et artisanaux à un plafond indexé à l'indice des 179 articles.

Le choix de cet indice nous paraît le plus équitable. Il commande en effet le Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti (S. M. I. G.) et, partant, les ressources des commerçants qui dépendent dans une large mesure du pouvoir d'achat des salariés.

Tel est le but de la présente proposition de loi que je vous demande de bien vouloir adopter.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Le premier alinéa de l'article 23 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est complété par la phrase suivante :

« L'augmentation du loyer est au maximum proportionnelle à l'augmentation de l'indice des 179 articles, intervenue depuis la date de la dernière fixation du loyer. »

Art. 2.

Les dispositions de la présente loi sont applicables de plein droit aux instances en cours à la date de sa promulgation.