

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1973-1974

Annexe au procès-verbal de la séance du 19 décembre 1973.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1) *sur la proposition de loi, ADOPTÉE AVEC MODIFICATIONS, PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN NOUVELLE LECTURE, tendant à préciser que l'article 7 du décret n° 72-561 du 3 juillet 1972, s'applique à tous les baux commerciaux à renouveler avant le 1^{er} janvier 1975,*

Par M. André FOSSET,

Sénateur.

(1) *Cette commission est composée de : MM. Léon Jozeau-Marigné, président ; Marcel Champeix, Baudouin de Hauteclocque, Jacques Rosselli, Jean Sauvage, vice-présidents ; Jean Auburtin, Pierre de Félice, Léopold Heder, Louis Namy, secrétaires ; Jean Bénard Mousseaux, Pierre Bourda, Philippe de Bourgoing, Robert Bruyneel, Pierre Carous, Félix Ciccolini, Etienne Dailly, Jacques Eberhard, Yves Estève, André Fosset, Henri Fréville, Jacques Genton, Jean Geoffroy, François Giacobbi, Jean-Marie Girault, Paul Guillard, Pierre Jourdan, Pierre Mailhe, Pierre Marcilhacy, André Mignot, Lucien de Montigny, Gabriel Montpied, Jean Nayrou, Marcel Nuninger, Guy Petit, Pierre Schiélé, Jacques Soufflet, Edgar Tailhades, Fernand Verdeille.*

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (4^e législ.) : 1^{re} lecture, 2808, 2813 et in-8° 769.

2^e lecture, 2866, 2867 et in-8° 776.

(5^e législ.) : 3^e lecture, 615, 616 et in-8° 44.

Commission mixte paritaire, 806 et in-8° 64.

Nouvelle lecture, 855, 858 et in-8° 80.

Sénat : 1^{re} lecture, 218, 219 et in-8° 89 (1972-1973).

2^e lecture, 226, 319 et in-8° 136 (1972-1973).

3^e lecture, 369 (1972-1973).

Commission mixte paritaire, 55 et in-8° 19 (1973-1974).

Nouvelle lecture : 104 (1973-1974).

Baux commerciaux : Commerçants - Artisans.

Mesdames, Messieurs,

La proposition de loi qui vous est soumise aujourd'hui revient pour la quatrième fois sur le Bureau du Sénat après avoir été adoptée à cinq reprises dans des formes sensiblement différentes par l'Assemblée Nationale.

Lors de la première session 1972-1973, M. Krieg, le dernier jour, déposait une proposition de loi qui tendait à donner une portée rétroactive à certaines dispositions du décret. Le Sénat, saisi à la dernière minute, ne pouvait matériellement donner un avis suffisamment circonstancié et rejetait cette carte forcée. L'Assemblée Nationale adoptait une deuxième fois et immédiatement le texte de M. Krieg.

Votre Commission des Lois consacrait l'intersession de printemps à élaborer un texte de nature à dépasser le point de vue strictement formel pour étudier avec précision les problèmes posés par la mise en place d'un système de plafonnement pour tous les baux commerciaux à renouveler. Surmontant ses scrupules juridiques, le Sénat acceptait de donner une portée rétroactive à l'article 7 tout en faisant savoir clairement que cet article ne lui convenait pas car il aboutissait à des injustices. C'est ainsi que, destiné à introduire un régime de plafonnement transitoire à compter du 6 juillet 1972, qui aurait donc dû être moins rigoureux que le régime normal, l'article 7 se révélait d'une application encore plus rigoureuse que ne l'aurait été le régime applicable à compter du 1^{er} janvier 1975.

Avec l'accord du Gouvernement, la Haute Assemblée reprenait le problème au fond et faisait en sorte que le texte qu'elle adoptait aboutît à une situation parfaitement équitable pour tous les baux, quelle que soit leur date de renouvellement, à la date d'entrée en vigueur des mesures de plafonnement.

C'est dans cet esprit qu'elle permettait la revision des baux venant à expiration entre le 13 mai 1972 et le 13 mai 1974.

Le dernier jour de la session de printemps, l'Assemblée Nationale refusait ce compromis. Trois mois plus tard, le Gouvernement décidait de convoquer une Commission mixte paritaire qui se

réunissait au Sénat, à deux reprises, entendait le Garde des Sceaux et adoptait à une très large majorité (13 voix contre 1) un texte qui, semble-t-il, donnait satisfaction à tout le monde : il donnait une portée rétroactive aux dispositions transitoires de l'article 7, comme le voulait l'auteur initial de la proposition, il permettait la revision pour les baux non révisés, comme le souhaitait le Sénat, et enfin, reprenant une suggestion présentée à la fois par M. Charles Bignon, rapporteur en titre de la Commission des Lois de l'Assemblée Nationale et le Gouvernement, permettait au bailleur de choisir jusqu'au 1^{er} janvier 1975 celui qui, du régime transitoire ou du régime normal, serait le plus favorable pour chaque cas particulier.

L'accord du Gouvernement, requis par l'article 45, alinéa 3, de la Constitution, pour amender un texte élaboré par une Commission mixte paritaire lui ayant été donné, M. Charles Bignon qui, entre-temps, avait démissionné de son rôle de rapporteur au profit de M. Gerbet, déposait un amendement qui donnait portée rétroactive à l'article 7 et préservait les droits d'option du bailleur mais seulement jusqu'au 6 juillet 1972, date d'entrée en application du décret.

Devant cette attitude qui aboutissait à l'adoption de la position la plus minoritaire qui puisse se trouver au sein de la Commission mixte paritaire, le Sénat n'a pu que repousser cette atteinte flagrante à l'esprit de la procédure de conciliation.

Aujourd'hui, la Commission des Lois vous propose de faire tout de même un nouveau pas vers la position des députés. Elle vous demande de transformer la possibilité de revision qu'elle défendait précédemment en une faculté d'option entre le régime transitoire et le régime normal, au choix du bailleur, mais jusqu'à l'entrée en vigueur de la présente loi. Elle pense ainsi qu'en reprenant le principe de la rétroactivité de l'article 7 et la faculté d'option introduite par M. Charles Bignon, et soutenue par le Gouvernement, le Sénat trouvera une juste mesure entre l'esprit de compromis vis-à-vis de ses deux partenaires législatifs et le respect de l'équité qui veut que le régime transitoire introduit par l'article 7 du décret ne puisse s'appliquer tel quel sans injustice.

TABLEAU COMPARATIF

Texte élaboré par
la Commission mixte paritaire.

Article premier.

Le prix des baux de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, venus à expiration ou qui viendraient à expiration avant le 1^{er} janvier 1975, et non révisés en application de l'article 17-I de la loi n° 65-356 du 12 mai 1965, est, lors de leur renouvellement, fixé par accord amiable, ou à défaut par le président du tribunal de grande instance, lequel est saisi et statue conformément aux dispositions des articles 29, 29-2, alinéa 2 et suivants, et 33-I du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

Dans tous les autres cas, le prix des baux renouvelés avant le 1^{er} janvier 1975 est déterminé selon les modalités prévues par le titre V du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, eu égard au plus élevé des prix résultant de l'application soit des dispositions des articles 2 et 3 du décret n° 72-561 du 3 juillet 1972, soit de l'article 7 dudit décret.

Art. 2.

Les dispositions de la présente loi sont applicables aux instances en cours. Elles ne portent pas atteinte aux accords amiables intervenus et aux décisions passées en force de chose jugée.

Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture.

Article unique.

Les dispositions de l'article 7 du décret n° 72-561 du 3 juillet 1972 sont applicables au renouvellement des baux venus à expiration avant l'entrée en vigueur de ce décret, à condition que le loyer n'ait pas encore été fixé par convention entre les parties ou décision de justice passée en force de chose jugée avant la publication de la présente loi.

En ce cas, le loyer est déterminé eu égard au montant le plus élevé résultant de l'application soit des articles 2 et 3, soit de l'article 7 du décret précité du 3 juillet 1972.

Texte proposé par la Commission.

Article unique.

Le loyer des locaux à usage commercial, industriel ou artisanal venant à expiration avant l'entrée en vigueur de la présente loi est déterminé conformément aux dispositions de l'article 7 du décret n° 72-561 du 3 juillet 1972 ou, au choix du bailleur, conformément aux dispositions de l'article 3 dudit décret, même lorsque le bail est venu à expiration avant son entrée en vigueur à condition que ledit loyer n'ait pas encore été fixé par convention entre les parties ou par une décision de justice passée en force de chose jugée avant la publication de la présente loi.

AMENDEMENT PRESENTE PAR LA COMMISSION

Article unique.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Le loyer des locaux à usage commercial, industriel ou artisanal venant à expiration avant l'entrée en vigueur de la présente loi est déterminé conformément aux dispositions de l'article 7 du décret n° 72-561 du 3 juillet 1972 ou, au choix du bailleur, conformément aux dispositions de l'article 3 dudit décret, même lorsque le bail est venu à expiration avant son entrée en vigueur, à condition que ledit loyer n'ait pas encore été fixé par convention entre les parties ou par une décision de justice passée en force de chose jugée avant la publication de la présente loi.

PROPOSITION DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale en nouvelle lecture.)

Les dispositions de l'article 7 du décret n° 72-561 du 3 juillet 1972 sont applicables au renouvellement des baux venus à expiration avant l'entrée en vigueur de ce décret, à condition que le loyer n'ait pas encore été fixé par convention entre les parties ou décision de justice passée en force de chose jugée avant la publication de la présente loi.

En ce cas, le loyer est déterminé eu égard au montant le plus élevé résultant de l'application soit des articles 2 et 3, soit de l'article 7 du décret précité du 3 juillet 1972.