

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1979-1980

Annexe au procès-verbal de la séance du 13 décembre 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, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, relatif au renouvellement des baux commerciaux en 1980,

Par M. Marcel RUDLOFF,

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, Michel Darras, Jacques Eberhard, Henri Fréville, Jean Geoffroy, François Giacobbi, Michel Giraud, Jean-Marie Girault, Pierre Jourdan, Jacques Larché, Pierre Marcilhacy, 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 les numéros :

Assemblée Nationale (6^e législ.) : 1428, 1445 et in-8° 244.

Sénat : 90 (1979-1980).

Baux commerciaux. — Loyers.

SOMMAIRE

	Pages.
Introduction	3
I. — Les règles de fixation du loyer des baux commerciaux à renouveler.	4
II. — Les minorations successives du coefficient de plafonnement.	4
III. — Le coefficient à retenir pour 1980.	5
Tableau comparatif	6
Amendement présenté par la commission.	7

Mesdames, Messieurs,

Le projet de loi adopté par l'Assemblée Nationale et soumis à notre examen a pour objet de fixer à 2,35 le coefficient qui sert à déterminer le plafond des loyers des baux commerciaux à renouveler en 1980. Ainsi que l'indique l'exposé des motifs du présent texte, le projet de loi n° 1282 prévoit la suppression du plafonnement, et par conséquent du coefficient, établis par l'article 23-6 du décret du 30 septembre 1953 ; mais ce projet, qui tend à réformer sur de nombreux autres points le statut des baux commerciaux, est actuellement en instance devant la Commission des Lois de l'Assemblée Nationale.

De ce fait, l'article 23-6 reste en vigueur et le présent projet de loi a pour seul objet de limiter les effets d'un coefficient de majoration trop élevé. Sans qu'il y ait lieu d'entrer dans les détails, il convient de rappeler succinctement les règles actuelles de fixation du loyer des baux commerciaux à renouveler ainsi que les diverses mesures qui ont minoré le coefficient de plafonnement.

I. — Les règles de fixation du loyer des baux commerciaux à renouveler.

Les articles 23 à 23-6 du décret du 30 septembre 1953 précisent dans quelles conditions doit être fixé le montant des loyers des baux à renouveler. Ce montant doit correspondre à la valeur locative ; à défaut d'accord entre les parties, cette valeur est déterminée d'après :

- les caractéristiques du local considéré ;
 - la destination des lieux ;
 - les obligations respectives des parties ;
 - les facteurs locaux de commercialité ;
 - les prix couramment pratiqués dans le voisinage,
- tous ces éléments étant définis par les articles 23-1 à 23-5.

L'article 23-6 prévoit un plafonnement ; le taux de variation du loyer applicable ne peut excéder un coefficient calculé en fonction de la formule suivante :

$$\frac{C + I \times P}{2}$$

où C est le coefficient de hausse du coût de la construction pendant la durée du bail venu à expiration ; I la variation de l'indice des prix de détail, pendant la même durée ; P la variation de l'indice de la production industrielle hors bâtiment.

Certes, il ne s'agit là que d'un plafond, et la règle normale devrait être celle de la valeur locative ; mais les parties ont tout naturellement tendance à s'y référer, notamment parce qu'il constitue un point de repère commode. Or, le coefficient a connu, ces dernières années, une évolution nettement plus rapide que celle du chiffre d'affaires des commerçants. C'est pourquoi il n'a jamais pu être appliqué.

II. — Les minorations successives du coefficient de plafonnement.

Selon l'heureuse formule de M. Krieg, Rapporteur du présent texte à l'Assemblée Nationale, l'article 23-6 du décret du 30 septembre 1953 a connu une « naissance difficile, une adolescence compliquée par des problèmes d'application et une existence fragile pendant sa maturité ». Après tous ces malheurs, il est aujourd'hui menacé de mort puisque le projet de loi n° 1282 en propose la suppression.

Dès le moment où l'article 23-6 allait entrer pleinement en vigueur, une première dérogation a paru nécessaire. La loi n° 75-1220 du 26 décembre 1975 a édicté, pour les baux commerciaux renouvelés en 1975, un abattement de 10 % au coefficient, calculé conformément aux dispositions précitées ; ainsi, le coefficient a été ramené de 2,30 à 2,07.

Pour les baux à renouveler en 1976 et 1977, l'article 8 de la loi de finances rectificative pour 1976 a fixé le coefficient à 2,15. De même, les lois n°s 77-1457 du 29 décembre 1977 et 79-17 d' du 3 janvier 1979 ont fixé le coefficient pour les baux à renouveler en 1978 et 1979 respectivement à 2,25 et 2,35. Il va de soi que tous ces coefficients sont inférieurs à ceux qui résulteraient d'une application pure et simple de la formule prévue par l'article 23-6.

III. — Le coefficient à retenir pour 1980.

L'exposé des motifs du projet de loi indique qu'au vu des éléments de calcul actuellement disponibles le coefficient s'établirait aux alentours de 2,60 à 2,65 en 1980.

Le Gouvernement a proposé de le fixer à 2,5 ; de son côté l'Assemblée Nationale, après une assez longue discussion, s'est arrêtée à 2,35.

Le chiffre retenu par l'Assemblée Nationale est un peu faible ; celui qui avait été proposé par le Gouvernement est nettement trop élevé. Avec le coefficient 2,40, votre commission vous propose une solution moyenne, qui devrait en fin de compte recueillir l'accord de tous les intéressés.

Telles sont les raisons pour lesquelles votre Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'administration générale vous demande d'adopter le projet de loi, légèrement modifié par son amendement.

TABLEAU COMPARATIF

Texte du projet de loi.

Article unique.

En cas de renouvellement, en 1980, 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 2,5.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Article unique.

En cas de renouvellement,...

..., fixé à 2,35.

Propositions de la commission.

Article unique.

En cas de renouvellement,...

..., fixé à 2,40.

AMENDEMENT PRESENTE PAR LA COMMISSION

Article unique.

Amendement : A la fin de cet article, remplacer le chiffre :
2,35,

par le chiffre :
2,40.