

N° 147

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1974-1975

Annexe au procès-verbal de la séance du 13 décembre 1974.

PROPOSITION DE LOI

*tendant à proroger les dispositions de l'article 7
du décret n° 72-561 du 3 juillet 1972 relatif aux baux commerciaux.*

PRÉSENTÉE

Par MM. Roger GAUDON, Jacques DUCLOS, Louis NAMY, Serge BOUCHENY
et les membres du groupe communiste (1) et apparenté (2),

Sénateurs.

(Renvoyée à la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

(1) *Ce groupe est composé de :* MM. André Aubry, Serge Boucheny, Fernand Chatelain, Georges Cogniot, Léon David, Jacques Duclos, Jacques Eberhard, Gérard Ehlers, Roger Gaudon, Mme Marie-Thérèse Goutmann, MM. Raymond Guyot, Paul Jargot, Mme Catherine Lagatu, MM. Fernand Lefort, Léandre Létouart, Louis Namy, Guy Schmaus, Louis Talamoni, Hector Viron.

(2) *Apparenté :* M. Marcel Gargar.

Baux commerciaux.

Mesdames, Messieurs,

Les hausses très importantes des baux commerciaux survenues au cours des dernières années ont contribué à détériorer gravement la situation des commerçants et artisans.

Le décret n° 70-561 du 3 juillet 1972 n'a pas réglé tous les problèmes liés aux augmentations du prix des baux.

Il comporte en particulier plusieurs dispositions, qui devraient être modifiées rapidement, faute de quoi l'on aboutirait, après le 1^{er} janvier 1975, à une nouvelle dégradation de la situation en ce domaine.

Plusieurs aspects devront être réexaminés rapidement. Il s'agit notamment des modalités déterminant le coefficient de majoration à la fin du bail (art. 23-6), du prix du loyer des locaux construits en vue d'une seule utilisation (art. 23-8), du prix des locaux à usage de bureaux (art. 23-9).

Le coefficient multiplicateur, tel qu'il a été établi, est critiquable. Il est en effet obtenu en effectuant la moyenne arithmétique de deux éléments : d'une part, l'indice du coût de la construction et, d'autre part, le produit de l'indice de la production industrielle, par l'indice des prix.

Le fait que, dans la période 1972 à 1975, le coefficient de majoration devait s'appliquer au dernier prix en vigueur du loyer (dernière révision triennale) atténuait les conséquences des excès que la multiplication de deux indices entre eux pouvait faire naître.

Mais, à partir du 1^{er} janvier 1975, il en ira tout autrement puisque le coefficient multiplicateur sera alors obtenu en fonction de la variation des indices pendant toute la durée du bail, et non plus sur les trois dernières années.

Ce mode de calcul favoriserait des excès spéculatifs en matière de loyers commerciaux.

Il nous paraît indispensable, avec la participation des organisations professionnelles intéressées, de redéfinir un meilleur indice.

Enfin, il est essentiel, étant donné que le calcul doit être effectué à partir de l'année précédant le début du bail, que le coefficient retenu soit applicable à tous les baux commerciaux, quel qu'en soit l'objet ou la durée.

Comme il n'apparaît pas possible de mettre au point ces modifications avant le 31 décembre 1974, il est indispensable, dès maintenant, de proroger au-delà du 1^{er} janvier 1975 les dispositions de l'article 7 du décret n° 72-561 du 3 juillet 1972.

Cette mesure éviterait que l'on assiste, dans les prochains mois, à une poussée excessive du prix des loyers commerciaux, disproportionnée par rapport au niveau général des prix. Une telle situation ne pourrait qu'entraîner de nouvelles difficultés aux entreprises familiales du commerce et de l'artisanat.

Sous le bénéfice de ces observations, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir adopter la proposition de loi suivante.

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

Les dispositions de l'article 7 du décret n° 72-561 du 3 juillet 1972 sont prorogées au-delà du 1^{er} janvier 1975 jusqu'à ce que soit révisé l'indice servant au calcul du loyer des baux commerciaux.