

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1973-1974

Annexe au procès-verbal de la séance du 29 novembre 1973.

RAPPORT <sup>(1)</sup>

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE (2) *chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion de la proposition de loi 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<sup>er</sup> janvier 1975,*

Par M. André FOSSET,

Sénateur.

(1) Le même rapport est déposé à l'Assemblée Nationale par M. Claude Gerbet, sous le numéro 806 (5<sup>e</sup> législature).

(2) Cette commission est composée de : MM. Léon Jozeau-Marigné, sénateur, président ; Jean Foyer, député, vice-président ; Claude Gerbet, député ; André Fosset, sénateur, rapporteurs ; titulaires : Bignon, Krieg, Bernard Marie, Massot, Claudius-Petit, députés ; Auburtin, de Félice, Geoffroy, Mignot, Nuninger, sénateurs ; suppléants : Chamant, Dhinnin, Lauriol, Piot, Rivierez, Mme Stéphan, MM. Alain Terrenoire, députés ; Bruyneel, Ciccolini, Estève, Genton, Guillard, Namy, de Montigny, sénateurs.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (4<sup>e</sup> législ.) : 1<sup>re</sup> lecture, 2808, 2813 et in-8° 769 ;  
2<sup>e</sup> lecture, 2866, 2867 et in-8° 776 ;  
(5<sup>e</sup> législ.) : 3<sup>e</sup> lecture, 615, 616 et in-8° 44.

Sénat : 1<sup>re</sup> lecture : 218, 219 et in-8° 89 (1972-1973) ;  
2<sup>e</sup> lecture : 226, 319 et in-8° 136 (1972-1973) ;  
3<sup>e</sup> lecture : 369 (1972-1973).

Mesdames, Messieurs,

La Commission mixte paritaire, constituée à la demande du Gouvernement, s'est réunie sous la présidence de M. de Félice, président d'âge, le mercredi 7 novembre 1973 au Sénat.

Elle a tout d'abord procédé à la constitution de son bureau. Elle a nommé président, M. Jozeau-Marigné et vice-président, M. Foyer. MM. Charles Bignon et Fosset ont été choisis comme rapporteurs, le premier pour l'Assemblée Nationale, le second pour le Sénat.

\*  
\* \*

Les rapporteurs ont rappelé les étapes de la procédure, ainsi que les positions adoptées par les deux Assemblées. Ils ont insisté, l'un et l'autre, sur la nécessité de parvenir à un compromis et sur la difficulté, tant juridique que politique, de la tâche qui leur était confiée.

M. Charles Bignon, se faisant l'interprète de préoccupations qui s'étaient manifestées tant à l'Assemblée Nationale qu'au Sénat, s'est déclaré soucieux d'éviter que le texte à élaborer par la commission ne conduise à valider le décret du 3 juillet 1972 dans son ensemble, alors que sa légalité est contestée et qu'un recours a été introduit devant le Conseil d'Etat pour en demander l'annulation. A son avis, l'intervention du législateur ne se justifie donc qu'en ce qui concerne les baux expirés avant l'entrée en vigueur du décret du 3 juillet 1972, le Gouvernement n'ayant pas le pouvoir de prendre des dispositions rétroactives. Il a préconisé l'adoption d'un texte dont la portée serait ainsi limitée (*annexe n° 1*). Il a également soumis à la commission la même solution, mais dans une version différente, dont la rédaction ne ferait aucune référence au décret litigieux, afin d'éviter toute validation législative avant que le Conseil d'Etat ait statué (*annexe n° 2*).

M. Fosset, pour sa part, a insisté sur les inconvénients et les injustices que suscite l'application du régime de plafonnement du loyer de renouvellement au baux dont le prix avait pris effet entre le 12 mai 1963 et le 12 mai 1965 — c'est-à-dire

moins de deux ans avant la publication de la loi du 12 mai 1965 — et qui ont été écartés, pour ce motif, de la remise en ordre prévue par l'article 17-1 de ladite loi. Situation aggravée encore par le jeu des coefficients de plafonnement prévus par le décret : à l'inverse des intentions de ses auteurs, l'application de l'article 7 (1) à ces baux s'avère en effet plus rigoureuse pour les bailleurs que ne l'aurait été celle du régime normal établi par le nouvel article 23-6, pour la période postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1975 (2). A son avis, par conséquent, il est nécessaire de remédier à ces anomalies qui concernent les baux venant à expiration entre le 12 mai 1972 et le 12 mai 1974 ; il ne lui est donc pas possible de suivre M. Charles Bignon, lorsque celui-ci propose de se limiter aux seuls baux expirés avant le 5 juillet 1972.

Ces deux prises de position ont été suivies d'une discussion à laquelle ont pris part MM. Foyer, Claudius-Petit, Gerbet, Krieg, Massot, de Félice et Mignot.

A l'issue de cette discussion, la Commission mixte paritaire a décidé de demander au Garde des Sceaux de bien vouloir venir lui exposer :

— le nombre approximatif d'affaires encore litigieuses auxquelles la proposition de loi pourrait s'appliquer ;

— la position du gouvernement sur une éventuelle modification des dispositions transitoires du décret du 3 juillet 1972 ;

— les incidences pratiques que pourraient avoir les différentes solutions envisagées.

\*

\* \*

La commission s'est à nouveau réunie le jeudi 22 novembre sous la présidence de M. Jozeau-Marigné.

Elle a tout d'abord procédé à l'audition de M. Jean Taittinger, Garde des Sceaux, Ministre de la Justice.

Conformément à la demande qui lui avait été présentée, le Garde des Sceaux a tout d'abord communiqué à la commission les résultats de sondages statistiques, effectués auprès des greffes des cours et tribunaux, d'où il résulterait qu'environ

---

(1) Coefficient calculé sur les trois dernières années du bail.

(2) Coefficient calculé sur les neuf années du bail.

2.000 instances en fixation de loyers commerciaux seraient actuellement en cours pour des baux venus à expiration avant le 2 juillet 1972 (*annexe n° 3*).

M. Jean Taittinger a souligné que ce nombre justifiait pleinement l'intervention du législateur et a, en conséquence, insisté auprès de la commission pour qu'elle parvienne à un texte commun.

Quant à la solution qui aurait la préférence du Gouvernement, le Garde des Sceaux a déclaré que les dispositions des articles 34 et 37 de la Constitution s'opposaient à toute intervention du Parlement en cette matière, ayant un autre objet que de régler le sort des baux venus à expiration avant l'entrée en vigueur du décret du 3 juillet 1972. Le Gouvernement souhaite que le champ d'application de l'article 7 du décret du 3 juillet 1972 soit étendu à ces baux, mais il suggère que le système de calcul par coefficient dudit article 7 soit écarté au profit de celui de l'article 23-6, chaque fois que ce dernier donnerait un résultat d'un montant plus élevé (*annexe n° 4*).

Après le départ de M. le Garde des Sceaux, M. Charles Bignon a proposé une nouvelle rédaction consacrant la solution esquissée par M. Taittinger : aux termes de ce texte, les dispositions du décret du 3 juillet 1972 seraient applicables aux baux venus à expiration avant son entrée en vigueur, mais avec cette précision que le plafonnement du loyer serait calculé eu égard au montant le plus élevé résultant de l'application soit de l'article 23-6, soit de l'article 7, de telle sorte que les propriétaires ne soient pas lésés dans les cas où l'application du système transitoire aboutirait à une majoration plus faible que celle applicable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1975 (*annexe n° 5*).

M. Fosset s'est déclaré d'accord avec M. Charles Bignon sur la nécessité de prévoir l'application de la majoration la plus élevée résultant de l'application soit de l'article 7, soit de l'article 23-6. Mais il a fait observer que l'équité commandait que le même choix entre les deux modes de calcul soit également permis pour les baux venant à expiration entre le 5 juillet 1972 et le 1<sup>er</sup> janvier 1975, date à laquelle l'article 23-6 entrera en application de plein droit. Il a souligné que la date d'entrée en vigueur du décret du 3 juillet 1972 ne correspondait, sur ce point, à aucun critère précis, que le choix de cette date avait un caractère arbitraire et ne permettrait d'appliquer le système d'option

qu'à une très faible part des baux qui, venant à expiration entre le 12 mai 1972 et le 12 mai 1974, avaient été écartés de la remise en ordre prévue par l'article 17-1 de la loi du 12 mai 1965. Estimant inéquitable de ne pas appliquer à tous ces baux la même faculté d'option, il a proposé un texte ayant cet objet (*annexe n° 6*).

M. Charles Bignon, sans méconnaître la valeur des arguments invoqués par M. Fosset, a déclaré s'en tenir à sa position initiale, compte tenu de la limite constitutionnelle entre le pouvoir législatif et le pouvoir réglementaire.

M. Gerbet a fait observer que c'était le pouvoir réglementaire lui-même qui demandait au Parlement de préciser les modalités d'application de son propre décret, et qu'il n'y avait pas de raison, dans ces conditions, de ne pas faire un pas dans le sens préconisé par M. Fosset.

M. Krieg, après avoir évoqué à nouveau les règles constitutionnelles, a souligné que le texte proposé par M. Fosset risquait d'entraîner de nouvelles injustices, de nombreuses affaires concernant des baux venus à expiration après le 3 juillet 1972 ayant déjà fait l'objet d'accords amiables.

M. Massot s'est, en revanche, prononcé en faveur du texte proposé par M. Fosset.

M. Fosset s'est déclaré prêt, dans un but de conciliation, à substituer dans son amendement la date du 12 mai 1974 à celle du 1<sup>er</sup> janvier 1975, afin de viser exclusivement les baux n'ayant pu faire l'objet d'une remise en ordre.

M. Foyer a alors suggéré une rédaction différente, comportant une solution applicable à tous les baux venus à expiration ou qui viendraient à expiration avant le 1<sup>er</sup> janvier 1975 :

— les règles antérieures de fixation du loyer, lors du renouvellement, resteraient applicables au seul cas des baux les plus anciens et dont le prix n'aurait pas fait l'objet d'une révision postérieurement au 12 mai 1963 ;

— les règles du décret du 3 juillet 1972 seraient applicables dans tous les autres cas, selon les modalités d'option préconisées par M. Fosset, c'est-à-dire avec la prise en considération du mode de calcul des coefficients de plafonnement le moins défavorable au bailleur (*annexe n° 7*).

M. Mignot a approuvé cette rédaction et M. Fosset a fait de même, sous réserve d'une référence plus explicite aux baux n'ayant pas été révisés en application de l'article 17-I de la loi du 12 mai 1965, modification que M. Foyer a acceptée. M. Krieg s'est, en revanche, déclaré en désaccord avec ce texte et a quitté la salle.

Le président, n'étant plus saisi que de deux textes, en raison du retrait de celui présenté par M. Fosset, a procédé à un vote au cours duquel treize membres de la commission se sont prononcés pour le texte présenté par M. Foyer, modifié à la demande de M. Fosset, et un pour le texte de M. Charles Bignon.

Ce dernier a alors déclaré se démettre du rapport, ne pouvant présenter à l'Assemblée Nationale un texte en contradiction avec les positions qu'il avait prises précédemment comme rapporteur de la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat. La commission a, en conséquence, procédé à la nomination d'un nouveau rapporteur en remplacement de M. Charles Bignon. M. Gerbet a bien voulu accepter de présenter à l'Assemblée Nationale les conclusions de la Commission mixte paritaire.

## TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première et deuxième lecture et rejeté par le Sénat en première lecture.

### Article unique.

Les dispositions de l'article 7 du décret n° 72-561 du 3 juillet 1972 s'appliquent à tous les baux à renouveler avant le 1<sup>er</sup> janvier 1975, quelle que soit la date d'expiration du précédent bail, à condition que le prix n'ait pas été fixé par convention ou décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture et rejeté par l'Assemblée Nationale en troisième lecture.

### Article unique.

Les dispositions de l'article 7 du décret n° 72-561 du 3 juillet 1972 s'appliquent, *quelle que soit la date de leur renouvellement, à tous les baux qui ont fait l'objet d'une révision dans les conditions prévues par l'article 17-I de la loi n° 65-356 du 12 mai 1965.*

*Les prix des baux autres que ceux visés à l'alinéa précédent et qui viennent à expiration avant le 1<sup>er</sup> janvier 1975 demeurent soumis aux règles de fixation en vigueur antérieurement à la publication du décret n° 72-561 du 3 juillet 1972.*

*Sont exclus du champ d'application de la présente loi les baux dont le prix a été fixé par convention ou décision de justice passée en force de chose jugée avant l'entrée en vigueur de la présente loi.*

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<sup>er</sup> 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, alinéas 2 et suivants, et 33-1 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

Dans tous les autres cas, le prix des baux renouvelés avant le 1<sup>er</sup> 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.

# ANNEXES





## ANNEXE N° 1

---

**TEXTE PROPOSE PAR M. CHARLES BIGNON LE 7 NOVEMBRE 1973**

### Article unique.

Les dispositions de l'article 7 du décret n° 72-561 du 3 juillet 1972 s'appliquent aux baux expirés avant la date de publication dudit décret, dès lors que le prix de ces baux avait fait l'objet d'une révision dans les conditions prévues par l'alinéa premier du I de l'article 17 de la loi n° 65-356 du 12 mai 1965.

Sont exclus du champ d'application de la présente loi les baux dont le prix a été fixé par convention ou décision de justice passée en force de chose jugée avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

### Exposé des motifs.

Ce texte vise deux objectifs :

1° Il s'efforce de circonscrire la discussion à l'objet initial de la proposition de loi qui semble avoir été progressivement perdu de vue. Pour cela, il faut revenir à la distinction fondamentale entre les baux renouvelés avant la publication du décret du 3 juillet 1972 et ceux dont la date de renouvellement est postérieure à cette publication. Les premiers seuls concernent le législateur, les seconds non.

En effet, en dépit des multiples thèses qu'on a défendues sur ce point en doctrine, il n'est plus sérieusement contesté, en définitive, que le critère à retenir pour l'application dans le temps de l'article 7 du décret est la date de renouvellement du bail : c'est en ce sens que se sont prononcés, il y a un an maintenant, le tribunal de grande instance, puis la cour d'appel de Paris ; et, depuis lors, seule la cour de Rennes, dans une décision qui paraît devoir rester isolée, aurait pris une position différente. Par conséquent, les baux qui sont venus ou viendraient à expiration après le 5 juillet 1972 doivent être laissés hors du champ de la discussion : pour ces baux, le Gouvernement a pris ses responsabilités et il n'appartient pas, comme on l'a dit, au Parlement de fixer par une loi les conditions d'application d'un décret. Sans doute, la légalité de ce décret est-elle contestée par la voie d'un recours contentieux, mais il y a là une raison de plus pour le législateur de s'abstenir d'intervenir, tant que le Conseil d'Etat ne s'est pas prononcé.

En revanche, la situation est toute différente pour les baux venus à expiration avant le 5 juillet 1972, et ceux-là seuls doivent, à l'heure actuelle, retenir notre attention. Car le Gouvernement était à coup sûr constitutionnellement démuné des pouvoirs pour réglementer le prix de renouvellement de ces baux, et seul le Parlement peut, s'il l'estime opportun, prendre sur ce point des dispositions législatives à caractère rétroactif.

Tel était bien l'objet initial de la proposition de notre collègue Krieg ; il suffit pour s'en convaincre de relire l'exposé des motifs (document n° 2808 de la quatrième législature) ; mais il faut reconnaître, après réflexion, que le texte proposé et voté par l'Assemblée Nationale à deux reprises, le 20 décembre 1972, allait au-delà de cet objet ; car il visait « tous les baux à renouveler avant le 1<sup>er</sup> janvier 1975, quelle que soit la date d'expiration du précédent bail ».

Le même grief peut être adressé au texte voté par le Sénat le 30 juin 1972 : il s'étend de la même manière aux baux dont le renouvellement est postérieur au 5 juillet 1972 ; mais, allant beaucoup plus loin que l'Assemblée, il bouleverse l'économie du décret du 3 juillet 1972, en plaçant hors du champ de son article 7 la grande majorité des baux venant à renouvellement entre le 5 juillet 1972 et le 12 mai 1974.

En conclusion, le texte proposé se borne strictement à régler le sort des baux expirés avant la date de publication du décret du 3 juillet 1972.

2° Le problème à régler par le législateur étant ainsi soigneusement délimité, le texte préconise une solution transactionnelle entre les positions respectivement prises par les deux assemblées.

Pour l'application des nouvelles règles de plafonnement du prix des baux renouvelés, il paraît acceptable d'opérer, comme l'a fait le Sénat, une distinction suivant que ces baux avaient ou non fait l'objet précédemment d'« une mise à jour » en application des dispositions transitoires contenues dans l'article 17 de la loi du 12 mai 1965.

Echapperaient ainsi aux nouvelles règles de plafonnement, deux catégories de baux qui n'ont pas bénéficié d'une révision en vertu dudit article 17 :

— soit pour des raisons de droit : à la date du 17 mai 1965, le prix de ces baux avait effet depuis moins de deux ans et les termes de l'article 17 s'opposaient à la mise à jour ;

— soit pour des raisons de fait : à la date du 14 mai 1965, le prix de ces baux avait effet depuis plus de deux ans et une dernière révision non plafonnée était juridiquement possible ; mais les personnes intéressées, pour des motifs divers, n'ont pas exercé le droit que leur ouvrait la loi.

En revanche — et c'est ce qu'affirme le texte proposé — dès lors qu'une révision en application de l'article 17 a eu lieu, les nouvelles règles de plafonnement doivent s'appliquer sans restriction.

## ANNEXE N° 2

### PROPOSITION RELATIVE AU PRIX, LORS DU RENOUELEMENT, DE CERTAINS BAUX DE LOCAUX A USAGE COMMERCIAL OU ARTISANAL, VENUS A EXPIRATION AVANT LE 5 JUILLET 1972

Texte soumis à la commission par M. Charles Bignon le 7 novembre 1973.

#### Article premier.

Le prix des baux de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, venus à expiration avant le 5 juillet 1972 est régi, au moment du renouvellement, par les dispositions des articles ci-après, dès lors que ce prix avait fait l'objet d'une révision dans les conditions prévues par l'alinéa premier du I de l'article 17 de la loi n° 65-356 du 12 mai 1965.

#### Art. 2.

Le taux de variation du loyer applicable hors de la prise d'effet du bail renouvelé, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder un coefficient publié au *Journal officiel*, que s'il est motivé par une notification notable des éléments suivants :

- caractéristiques du local considéré ;
- destination des lieux ;
- obligations respectives des parties ;
- facteurs locaux de commercialité ;
- prix couramment pratiqués dans le voisinage.

#### Art. 3.

Le coefficient, prévu à l'article précédent, est obtenu en faisant la moyenne arithmétique de la variation pour la période de trois années précédant l'expiration du bail :

- d'une part, de la moyenne annuelle de l'indice trimestriel du coût de la construction (série nationale) ;
- d'autre part, du produit de la moyenne annuelle de l'indice trimestriel de la production industrielle (hors bâtiment) par celle de l'indice mensuel des prix à la consommation (France entière).

Pour le calcul du coefficient, les indices sont ramenés à la base 100 pour l'année précédant la dernière période triennale du bail à renouveler.

#### Art. 4.

Les dispositions des articles premier et 2 ci-dessus ne sont applicables ni au prix du bail des terrains, ni à celui des locaux construits en vue d'une seule utilisation, ni à celui des locaux à usage exclusif de bureaux.

Art. 5.

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.

**Exposé sommaire.**

L'économie du texte proposé est la même que celle de l'amendement précédent.

Mais, poussant jusqu'au bout l'idée qu'il n'appartient pas au Parlement de modifier le décret du 3 juillet 1972, ni même de s'y référer, le texte construit un système autonome qui se suffit à lui-même.

Les articles 2 et 3 s'inspirent directement, en évitant soigneusement de s'y référer, des dispositions combinées de l'article 7 du décret et des articles 23-6 (nouveau) et 23-1 à 23-5 du décret du 30 septembre 1953 modifié.

L'article 4 exclut, comme le font les articles 23-7, 23-8 et 23-9, un certain nombre de baux à caractère particulier.

Enfin, l'article 5 sauvegarde la validité des accords amiables et des décisions passées en force de chose jugée.

## ANNEXE N° 3

### ELEMENTS D'INFORMATION SUR LES INSTANCES EN FIXATION DE LOYERS COMMERCIAUX (Document communiqué par M. le Garde des Sceaux.)

Les sondages effectués auprès des cours et tribunaux sur le nombre d'instances en fixation de loyers commerciaux, en cours au 13 novembre 1973, ont donné les résultats suivants, en ce qui concerne les baux venus à expiration :

a) Avant le 15 mai 1972 :

Cour d'Appel : Paris .....	228
Tribunaux de grande instance :	
Paris .....	291
Marseille .....	31
Lyon .....	42
Nice .....	65
Toulouse .....	36
Lille .....	46
Bordeaux .....	19
Strasbourg .....	7
Nantes .....	3
<b>Total .....</b>	<b>768</b>

b) Entre le 16 mai et le 5 juillet 1972 :

Cour d'Appel : Paris .....	4
Tribunaux de grande instance :	
Paris .....	41
Marseille .....	1
Lyon .....	14
Nice .....	11
Toulouse .....	5
Lille .....	22
Bordeaux .....	2
Strasbourg .....	0
Nantes .....	3
<b>Total .....</b>	<b>83</b>

Total général : 768 + 83 = 851.

Ces données appellent trois observations :

1° La statistique présentée ci-dessus porte sur 1 cour d'appel parmi les 29 existantes et sur 9 tribunaux de grande instance choisis parmi les 174 situés en France métropolitaine. Il s'agit cependant de la cour d'appel et des tribunaux les plus importants et l'on peut estimer que les procédures pendantes devant ces

juridictions représentent approximativement la moitié du nombre total d'affaires dont les cours et tribunaux sont actuellement saisis. Une extrapolation faite sur cette base conduirait par conséquent à évaluer entre 1.500 et 2.000 les instances en fixation de loyers commerciaux qui sont actuellement en cours.

2° Le délai de forclusion, étant de deux ans, n'est expiré que pour les baux venus à expiration avant le 13 novembre 1971.

3° L'incertitude du sort de la proposition de loi de M. Krieg semble avoir ralenti les assignations, qui seraient actuellement lancées soit en cas de désaccord flagrant et irréductible, soit à titre conservatoire à mesure que le délai de forclusion approche de son terme.

\*  
\* \*

Il n'a pu être recueilli de renseignements précis sur le nombre total de baux commerciaux, sur celui des baux venus à expiration depuis le 5 juillet 1972 et dont le prix n'est pas définitivement fixé, ni sur celui des baux venant à expiration d'ici le 15 mai 1974.

## ANNEXE N° 4

### NOTE SUR L'APPLICATION DANS LE TEMPS DU DECRET DU 3 JUILLET 1972 RELATIF AUX BAUX COMMERCIAUX (1).

La Commission mixte paritaire a été constituée à la suite des votes divergents intervenus à l'Assemblée Nationale et au Sénat, à partir de la proposition de loi de M. Krieg qui tend à donner un effet rétroactif au décret du 3 juillet 1972 relatif aux baux commerciaux.

L'objectif de la commission est par conséquent de rapprocher les points de vue des deux Assemblées sur cette proposition de loi et de parvenir à un accord sur un texte qui pourrait être ensuite adopté tant par l'Assemblée Nationale que par le Sénat.

Pour qu'un vote conforme ait quelque chance d'intervenir dans les deux assemblées, il importe, de l'avis du Gouvernement, que les dispositions du décret du 3 juillet 1972 ne soient pas remises en cause, quant au fond et quant à leur portée à l'égard des baux venus à expiration postérieurement à l'entrée en vigueur de ce décret. Il y aurait d'ailleurs là une intervention législative dans le domaine réglementaire, à laquelle le Gouvernement pourrait être fondé à opposer l'article 41 de la Constitution.

Au contraire, la tâche de la commission serait facilitée si elle s'engageait dans la voie de l'application du décret du 3 juillet 1972 aux baux venus à expiration avant l'entrée en vigueur de ce texte.

C'est d'ailleurs en ce sens que M. Royer, Ministre du Commerce et de l'Artisanat, s'était engagé à régler la question avant la fin de la présente session parlementaire et le Premier Ministre avait approuvé cette position.

Mais il a paru préférable que cette question ne soit pas traitée dans la loi d'orientation du commerce et, pour cette raison, la Commission mixte paritaire a été constituée, à la demande du Gouvernement, afin de rechercher une solution dans le cadre de l'examen de la proposition de loi de M. Krieg. Du point de vue de la procédure législative, si les tentatives de la commission, dans sa recherche d'une conciliation entre les deux assemblées, n'aboutissaient pas à un résultat positif, le Gouvernement pourrait être conduit à demander à l'Assemblée Nationale de se prononcer, à titre définitif, après une dernière lecture.

Le Gouvernement souhaite évidemment que la Commission mixte paritaire parvienne à trouver un terrain d'entente entre les deux Assemblées. Il a pensé l'y aider en suggérant une solution qui paraît raisonnable.

Cette solution consiste :

- d'une part à étendre le champ d'application de l'article 7 du décret du 3 juillet 1972 aux baux venus à expiration avant l'entrée en vigueur de ce décret ;
- d'autre part, à fixer le loyer par rapport au montant le plus élevé résultant de l'application soit des articles 2 et 3, soit de l'article 7 du décret.

Ainsi, ce que la rétroactivité pure et simple du décret pourrait avoir de trop favorable aux commerçants locataires serait, dans une certaine mesure, corrigé par l'avantage donné aux propriétaires de bénéficier du résultat le plus favorable des deux mécanismes de calcul du loyer, prévus par le texte. Un équilibre serait ainsi établi entre les intérêts contradictoires des parties en présence.

---

(1) Remise par M. le Garde des Sceaux.

## ANNEXE N° 5

**TEXTE PROPOSE PAR M. CHARLES BIGNON, LE 22 NOVEMBRE 1973**

### 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.

Toutefois, 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.

### Exposé des motifs.

Pour lever toute incertitude sur l'application dans le temps du décret n° 72-561 du 3 juillet 1972, M. Krieg a déposé une proposition de loi n° 2808, tendant à préciser que ce décret s'applique à tous les baux commerciaux à renouveler, même s'ils sont venus à expiration avant l'entrée en vigueur dudit décret.

Il convient cependant, pour cette période antérieure, de tenir compte de la diversité des situations et de tous les intérêts en présence.

A cette fin, il est proposé, d'une part d'appliquer le système instauré par le décret du 3 juillet 1972 à la fixation du prix des baux venus en renouvellement avant l'entrée en vigueur de ce décret et, d'autre part, de tempérer ce système en retenant le produit le plus élevé qui résulte de l'application du coefficient sur trois ans et sur neuf ans.



## ANNEXE N° 6

**TEXTE PROPOSE PAR M. FOSSET LE 22 NOVEMBRE 1973**

Article unique.

Le loyer des locaux à usage commercial, industriel ou artisanal venant à expiration avant le 1<sup>er</sup> janvier 1975 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.

## ANNEXE N° 7

TEXTE PROPOSE PAR M. FOYER LE 22 NOVEMBRE 1973

### 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<sup>er</sup> janvier 1975, et non révisés depuis le 12 mai 1963, 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, alinéas 2 et suivants et 33-1 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

Dans tous les autres cas, le prix des baux renouvelés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1975 est déterminé selon les modalités prévues 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.