

# SÉNAT

1<sup>re</sup> SESSION ORDINAIRE DE 1959-1960

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 10 décembre 1959.

## PROPOSITION DE LOI

*tendant à permettre aux usagers des locaux à titre professionnel ou à usage mixte de céder à leur successeur le bénéfice du maintien dans les lieux.*

**PRÉSENTÉE**

par MM. Bernard LAFAY et Jean BERTAUD

Sénateurs.

---

(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,

Déjà, par deux propositions de loi, n° 18 (Conseil de la République, année 1950) en date du 19 janvier 1950 et n° 1594 (Assemblée Nationale, 2<sup>e</sup> législature) en date du 16 novembre 1951, modifiant une précédente proposition de loi que nous avons déposée en 1949, nous avons attiré l'attention sur la nécessité de remédier à la situation des locataires de locaux professionnels ou mixtes qui ne peuvent céder à leur successeur professionnel le droit au maintien dans les lieux dont ils bénéficient.

Depuis cette date, des informations nombreuses et précises ont été recueillies concernant la situation douloureuse de nombreux membres des professions libérales au regard de la législation actuelle sur le maintien dans les lieux de leur successeur. A l'heure où la crise du logement continue à sévir, l'impossibilité pour les membres des professions libérales de céder leur installation professionnelle dans les locaux qu'ils occupaient apporte une gêne très grande à l'exercice normal des professions.

En effet, malgré tout le soin apporté par le Parlement à l'étude de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 relative aux loyers, il est certain que ce texte ne peut répondre à toutes les situations. Comment en serait-il autrement, du reste, alors que le problème est tellement complexe, et que sont tellement nombreuses, diverses et souvent même contraires, ses incidences ?

Aussi, chaque année qui passe fait-elle apparaître de nouvelles imperfections dans la rédaction de ce texte qui, s'il a apporté, sur de nombreux points, des solutions logiques à l'angoissant problème de la revalorisation du capital construit — base de la reconstruction et de l'entretien des immeubles du pays — a cependant créé par contrecoup des situations injustes et douloureuses, auxquelles il nous appartient de porter progressivement remède de façon à aboutir à une saine application de la loi.

Parmi les catégories qui ont été ainsi injustement frappées, se pose le cas de tous ceux qui exercent une activité professionnelle à leur domicile, c'est-à-dire qui font un usage mixte des locaux qu'ils occupent. C'est le cas, par exemple, des professions libérales : avocats, officiers ministériels, architectes, médecins, vétérinaires, chirurgiens-dentistes, etc. Par extension, la même question se pose pour les mêmes professionnels chaque fois qu'ils occupent un local à usage exclusif de leur profession.

Il faut noter, en effet, que ces professionnels ne sont nullement couverts par la législation commerciale, puisqu'ils n'exercent pas un commerce, au sens légal et fiscal du mot. Ainsi, le régime qui leur est applicable est-il celui des locaux d'habitation, ce qui entraîne, entre autres, l'injuste conséquence que nous allons voir.

Lorsqu'un membre des professions libérales quitte le local d'habitation dans lequel il exerçait sa profession, c'est-à-dire un local mixte, il est habituel qu'il recède son installation professionnelle à son successeur. Cette pratique est de la plus grande importance pour lui puisque son installation professionnelle constitue

bien souvent son seul capital, un véritable capital-travail qu'il s'est constitué par de nombreuses années d'efforts. Lorsque — et c'est le cas le plus habituel — il quitte à la fois son installation professionnelle et l'exercice de son métier, par suite des fatigues occasionnées, soit par l'âge, soit par la maladie, cette cession devient capitale pour lui puisqu'elle va — seule bien souvent avec la maigre retraite des professions libérales — lui permettre d'assurer ses vieux jours.

Or, à l'heure actuelle, ces intéressantes catégories ne peuvent pas procéder à la cession de leur installation professionnelle, puisque la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 n'a prévu en leur faveur aucune disposition dans ce sens.

Mesure injuste, puisqu'elle va priver un médecin, un vétérinaire ou tout autre membre d'une profession libérale au moment où l'âge le contraint à prendre sa retraite, de maintenir dans les lieux son successeur, donc de céder son installation professionnelle, fruit de son travail.

Il y a là une anomalie qui appelle d'urgence un aménagement de la loi. Et ceci, d'autant plus que le décret d'application de la loi sur les loyers a décidé que, lorsque tout ou partie du local est affecté à un usage professionnel, la surface corrigée des pièces utilisées à titre professionnel peut être majorée de 25 %.

Les plaintes des usagers se sont fait entendre et des situations lamentables ont été exposées à de nombreux membres du Parlement.

Il n'y a aucune raison pour qu'un tel ostracisme frappe les membres des professions libérales, qui comptent parmi les catégories les plus actives et les plus intéressantes de la nation. A ceux-là nous devons assurer la possibilité de transmettre à autrui leur installation professionnelle, leur capital travail, le seul le plus souvent qu'ils puissent réunir au moment où l'âge leur interdit de continuer l'exercice de leur profession.

La présente proposition de loi tend à réaliser cette réforme nécessaire. Son adoption servira aux vieux médecins, aux vieux architectes, etc., qui vivent aujourd'hui dans l'angoisse de voir s'écrouler une installation professionnelle qui représente le résultat d'une vie de travail.

D'autre part, les mêmes raisons ci-dessus exposées imposent d'ouvrir la même faculté de cession du bénéfice du droit du maintien dans les lieux, à la veuve et aux héritiers en ligne directe du

professionnel. En cas de décès, des veuves, des enfants en bas âge se voient trop souvent privés du seul capital qu'ait pu constituer leur mari ou leur père. Il est urgent de remédier à cette situation : c'est pourquoi une disposition de la présente proposition de loi est prévue en leur faveur.

Pour ces raisons nous vous demandons d'adopter la proposition de loi suivante :

## PROPOSITION DE LOI

### Article premier.

Le deuxième alinéa de l'article 5 de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Toutefois, en ce qui concerne les locaux à usage professionnel ou mixte, le bénéfice du maintien dans les lieux peut être cédé par l'occupant à celui qui lui succède dans l'exercice de la profession qu'il y exerçait lui même.

« Le droit au maintien dans les lieux peut également être cédé, dans les mêmes conditions, par la veuve ou les héritiers en ligne directe de l'occupant d'un local professionnel ou mixte, au successeur professionnel de celui-ci. »

### Art. 2.

Le premier paragraphe de l'article 78 de la loi n° 48-1360 susvisée est ainsi complété *in fine* :

« ... ou sous réserve des dispositions de l'article 5 ci-dessus. »