

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1975-1976

Annexe au procès-verbal de la séance du 21 octobre 1975.

PROJET DE LOI

*relatif à la fixation du prix des baux commerciaux
renouvelés en 1975,*

PRÉSENTÉ

AU NOM DE M. JACQUES CHIRAC,
Premier Ministre,

PAR M. JEAN LECANUET,
Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,

ET PAR M. VINCENT ANSQUER,
Ministre du Commerce et de l'Artisanat.

(Renvoyé 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.)

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Aux termes de l'article 23-6 du décret du 30 septembre 1953, modifié et complété par le décret n° 72-561 du 3 juillet 1972, la variation du prix d'un bail commercial renouvelé ne peut, en principe, excéder un coefficient publié chaque année au *Journal officiel*. Le coefficient est obtenu à partir de la variation, au cours des neuf années précédant celle du renouvellement du bail, des trois indices élémentaires suivants : coût de la construction (série nationale), production industrielle, prix de détail. Ce régime est entré en vigueur sous sa forme définitive le 1^{er} janvier 1975, après une période transitoire de trois ans pendant laquelle le coefficient était calculé selon des modalités particulières.

Les indices élémentaires à partir desquels ce coefficient est établi ont été choisis de manière à refléter l'évolution de l'activité commerciale, industrielle et artisanale. Leur taux moyen de variation devrait donc conduire à un réajustement des loyers tenant compte de cette évolution. De fait, ces dernières années, ce mécanisme a effectivement concilié les intérêts légitimes, bien qu'opposés, des propriétaires et des locataires en assurant une rémunération du capital immobilier de l'ordre de 8 % par an, puisque le coefficient, calculé conformément aux dispositions de l'article 23-6, a oscillé entre 1,80 et 2,20.

Mais, pour l'année 1975, qui est la première année d'application effective de ce mécanisme de fixation des prix, le coefficient s'est établi à 2,30. Cette hausse inhabituelle est due au fait que les trois indices élémentaires ont augmenté ensemble et dans des proportions importantes. La charge des loyers commerciaux risque donc de s'avérer particulièrement lourde à supporter, notamment par les petits commerçants et artisans, en raison du ralentissement actuel de l'activité commerciale et artisanale.

Il convient donc d'éviter que la fixation du prix des baux renouvelés en 1975 ne s'opère à des taux anormalement élevés par suite de circonstances temporaires, et, dès lors, de ramener le coefficient publié cette année à une valeur proche de celle qu'il avait atteinte en 1974. Par souci de simplicité, cette mesure, qui a fait l'objet d'une concertation avec les représentants des bailleurs et ceux des preneurs, prend la forme d'un abattement de 10 % ramenant le coefficient à 2,07 au lieu de 2,30.

PROJET DE LOI

Le Premier Ministre,

Sur le rapport du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice et
du Ministre du Commerce et de l'Artisanat,

Vu l'article 39 de la Constitution,

Décète :

Le présent projet de loi, délibéré en Conseil des Ministres
après avis du Conseil d'Etat, sera présenté au Sénat par le Garde
des Sceaux, Ministre de la Justice, qui est chargé d'en exposer les
motifs et d'en soutenir la discussion.

Article unique.

A titre exceptionnel, un abattement de 10 % est appliqué, en
ce qui concerne le renouvellement des baux venus à expiration
au cours de l'année 1975, au coefficient calculé conformément aux
dispositions de l'article 23-6 du décret n° 53-960 du 30 septembre
1953.

Fait à Paris, le 17 octobre 1975.

Signé : JACQUES CHIRAC.

Par le Premier Ministre :

Le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,

Signé : Jean LECANUET.

Le Ministre du Commerce et de l'Artisanat,

Signé : Vincent ANSQUER.