

# SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1980-1981

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 18 décembre 1980.

## 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 1981,*

Par M. Marcel RUDLOFF,

Sénateur.

---

(1) Cette commission est composée de : MM. Léon Jozeau-Marigné, président ; Jean Geoffroy, Pierre Carous, Louis Virapouille, Charles de Cuttoli, vice-présidents ; Charles Lederman, Roland du Luart, Pierre Salvi, Baudouin de Hautecloque, secrétaires ; Alphonse Arzel, Germain Authié, Marc Bécam, Roger Boileau, Raymond Bouvier, Lionel Cherrier, Felix Ciccolini, François Collet, Raymond Courrière, Etienne Dailly, Michel Darras, Michel Dreyfus Schmidt, Jacques Eberhard, Edgar Faure, François Giacobbi, Michel Giraud, Jean-Marie Girault, Paul Girod, Jacques Larché, Jean Ooghe, Guy Petit, Hubert Peyou, Paul Pillet, Roger Romani, Marcel Rudloff, Pierre Schiélé, Franck Sérusclat, Edgar Tauhades, Raymond Tarcy, Jacques Thyraud, Lionel de Tinguy.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (6<sup>e</sup> légis.) : 2104, 2123 et In-8° 403.

Sénat : 176 (1980-1981).

## SOMMAIRE

---

	<b>Pages.</b>
	<u>      </u>
<b>Introduction .....</b>	<b>3</b>
<b>I — Les règles de fixation du loyer des baux commerciaux à renouveler .....</b>	<b>3</b>
<b>II — Les minérations successives du coefficient de plafonnement.....</b>	<b>4</b>
<b>III — Le coefficient à retenir pour 1981.....</b>	<b>4</b>
<b>Tableau comparatif .....</b>	<b>5</b>

---

Mesdames, Messieurs,

Une nouvelle fois, il est nécessaire de limiter les effets du coefficient de majoration des baux commerciaux à renouveler, tel qu'il est déterminé par l'article 23-6 du décret du 30 septembre 1953. En effet, le projet de loi n° 1282, qui prévoit la suppression du plafonnement du prix des baux commerciaux à renouveler, et par conséquent du coefficient établi par l'article 23-6, n'a pas encore été examiné par l'Assemblée Nationale. En conséquence, et comme les années précédentes, il convient de réduire par la loi le montant du coefficient qui résulterait de l'application pure et simple de l'article 23-6. Votre commission espère très vivement que c'est la dernière fois qu'il en est ainsi et souhaite qu'à l'avenir soit adopté un système plus satisfaisant.

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

Ainsi qu'il avait déjà été indiqué l'an dernier, les articles 23 à 23-6 du décret du 30 septembre 1953 précisent dans quelles conditions doit être fixé le montant du loyer des baux à renouveler. Ce montant doit correspondre à la valeur locative, qui est fonction des caractéristiques du local considéré, de la destination des lieux, des obligations respectives des parties, des facteurs locaux de commercialité et des prix couramment pratiqués dans le voisinage.

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 :

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

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.

Ce coefficient a connu ces dernières années une évolution plus rapide que celle du chiffre d'affaires des commerçants et, en fait, il n'a jamais pu être appliqué.

## II. — Les minorations successives du coefficient de plafonnement.

Dès le moment où l'article 23-6 du décret du 30 septembre 1953 allait être appliqué, il a été nécessaire d'y déroger. C'est ainsi que le coefficient a été ramené à :

- 2,07 pour les baux commerciaux renouvelés en 1975 ;
- 2,15 pour ceux renouvelés en 1976 et 1977 ;
- 2,25 pour ceux renouvelés en 1978 ;
- 2,35 pour ceux renouvelés en 1979 ;
- 2,40 pour ceux renouvelés en 1980.

On note donc la progression continue de ce coefficient, assez comparable à celle du coût de la vie mais inférieure à celle qui résulterait de l'application des règles prévues à l'article 23-6.

## III. — Le coefficient à retenir pour 1981.

Le Gouvernement avait proposé un coefficient égal à 2,50. L'Assemblée Nationale a, quant à elle, retenu le coefficient de 2,45.

Il est bien difficile de choisir entre l'un ou l'autre de ces chiffres, aucun élément absolument déterminant ne faisant pencher la balance d'un côté ou de l'autre.

Après réflexion, votre commission estime que le chiffre adopté par l'Assemblée Nationale doit être retenu et vous propose donc d'adopter sans modification le projet de loi soumis à votre examen.

**TABLEAU COMPARATIF**

<b>Texte du projet de loi.</b>	<b>Texte adopté par l'Assemblée Nationale.</b>	<b>Propositions de la commission.</b>
<p>Article unique.</p>	<p>Article unique.</p>	<p>Article unique.</p>
<p>En cas de renouvellement, en 1981, 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 2,50.</p>	<p>En cas de renouvellement, ...         ... fixé à 2,45.</p>	<p>Sans modification.</p>