

N° 114

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1985-1986

Annexe au procès-verbal de la séance du 27 novembre 1985.

PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE
APRÈS DÉCLARATION D'URGENCE

*relatif au renouvellement des baux commerciaux, du crédit-bail sur
fonds de commerce et établissements artisanaux et à l'évolution
de certains loyers immobiliers.*

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(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.)

*L'Assemblée nationale a adopté, en première lecture, après
déclaration d'urgence, le projet de loi dont la teneur suit :*

Voir les numéros :

Assemblée nationale (7^e législ.) : 3037, 3102 et in-8° 915.

Baux.

Article premier.

En cas de renouvellement en 1986, au terme contractuellement prévu, 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 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, le coefficient prévu à l'article 23-6 dudit décret est, par dérogation aux dispositions des deuxième à cinquième alinéas dudit article, fixé à 2,10.

Art. 2.

L'article 23-6 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 précité est complété par les alinéas suivants :

« En cas de renouvellement postérieur à la date d'expiration du bail échu :

« 1° si le renouvellement intervient dans les douze mois qui suivent cette date, le coefficient applicable est celui afférent à l'année d'échéance ;

« 2° dans les autres cas, le coefficient applicable est celui afférent à l'année d'échéance, majoré d'un neuvième par période de douze mois d'écart entre la date d'expiration du bail échu et la date de renouvellement effectif.

« Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite reconduction, la durée du bail excède douze ans. ».

Art. 3.

L'article premier de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail est complété par un 3° ainsi rédigé :

« 3° Les opérations de location de fonds de commerce ou d'établissement artisanal, assorties d'une promesse unilatérale de vente moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers, à l'exclusion de toute opération de location à l'ancien propriétaire du fonds de commerce ou de l'établissement artisanal. ».

Art. 4.

Le 3° de l'article 6 de la loi n° 56-277 du 20 mars 1956 relative à la location-gérance des fonds de commerce et des établissements artisanaux est ainsi rédigé :

« 3° aux établissements de crédit. ».

Art. 5.

Pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 1986 et nonobstant toutes dispositions contraires, les loyers convenus lors du renouvellement des baux ou contrats de location des locaux ou immeubles à usage professionnel ainsi que des locaux, immeubles ou emplacements à usage de garage autres que ceux dont le prix de location est fixé

par application de l'ordonnance n° 45-1483 du 30 juin 1945 relative aux prix ou de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ne pourront augmenter de plus de 1,5 % par rapport aux loyers ou prix de location établis conformément aux dispositions de la loi n° 84-1210 du 29 décembre 1984 relative au renouvellement des baux commerciaux et à l'évolution de certains loyers immobiliers pour le même local, immeuble ou emplacement en 1985. L'effet de cette limitation reste en vigueur pendant les douze mois consécutifs au renouvellement.

Toutefois, lorsque la dernière fixation de prix remonte à plus de douze mois, l'augmentation de 1,5 % sera calculée par référence au dernier prix pratiqué, majoré du pourcentage d'augmentation de l'indice trimestriel du coût de la construction série nationale entre la date de dernière détermination de ce prix et le début de la période de douze mois précédant le renouvellement.

A l'expiration de la période de douze mois suivant le renouvellement, les clauses contractuelles de révision ou d'indexation suspendues en application du premier alinéa du présent article reprendront leur entier effet. Toutefois, le bailleur ne pourra percevoir aucune augmentation destinée à compenser les conséquences de cette suspension.

Art. 6.

La hausse du prix des locations saisonnières de locaux ou d'immeubles de toute nature hors du champ d'application de l'ordonnance n° 45-1483 du 30 juin 1945

précitée conclues ou renouvelées en 1986 ne pourra excéder 1,5 % par rapport aux prix établis conformément aux dispositions de la loi n° 84-1210 du 29 décembre 1984 précitée pour ces mêmes locations en 1985.

Toutefois, lorsque la dernière fixation de ce prix remonte à plus de douze mois, l'augmentation est calculée comme prévu au deuxième alinéa de l'article 5 ci-dessus.

Il est fait, le cas échéant, application du troisième alinéa de l'article 5 ci-dessus.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 26 novembre 1985.

Le Président,

Signé : LOUIS MERMAZ.