



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Renouvellement

Question écrite n° 6342

Texte de la question

M. Jean-Jacques Descamps attire l'attention de M. le ministre des entreprises et du développement économique, chargé des petites et moyennes entreprises et du commerce et de l'artisanat, sur le problème du renouvellement des baux de location liant les commerçants en galerie marchande des centres commerciaux et les propriétaires de ces galeries. En effet, nombre de ces baux qui arrivent souvent à échéance actuellement étaient d'une durée de douze ans et se référaient à un décret du 30 septembre 1953 modifié, ne prévoyant aucun plafonnement d'augmentation des loyers à cette échéance. Il en résulte en pratique des propositions d'augmentation souvent exagérées de la part des bailleurs, dépassant les réalités économiques, et qui sont incompatibles avec les possibilités des preneurs, ainsi obligés soit de quitter les lieux et de perdre le bénéfice de leur implantation dans la zone de chalandise, créant du chômage supplémentaire, soit d'accepter une dégradation particulièrement dangereuse de leur équilibre de gestion. Une possibilité de recours en justice est possible mais avec une procédure longue et des difficultés certaines à estimer la valeur locative du bien à partir de laquelle les experts se prononceront. À ces loyers nouveaux s'ajoutent enfin des charges locatives élevées sans possibilité pour les preneurs d'en évaluer la réalité économique. Il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer ses intentions en la matière afin de réintroduire dans la réglementation un nouvel équilibre entre les bailleurs et les preneurs lors des renouvellements des baux de douze ans évoqués ci-dessus, par exemple en utilisant les mêmes dispositions que celles en vigueur dans les baux 3-6-9 traditionnels.

Texte de la réponse

Aux termes de l'article 23-6 du décret du 30 septembre 1953 relatif aux baux commerciaux, sont seuls plafonnés à l'occasion de leur renouvellement les loyers des baux dont la durée a été fixée à neuf ans. Les baux d'une durée de douze ans, en usage dans les centres commerciaux, sont donc simplement soumis à la règle de principe énoncée par l'article 23 du décret précité, selon laquelle « le montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser doit correspondre à la valeur locative ». Aussi les commerçants anciennement installés dans les centres se voient-ils imposer, à l'occasion du renouvellement de leur bail, des réévaluations de loyer importantes, susceptibles de compromettre, notamment dans une conjoncture économique difficile, la rentabilité financière de leur activité. Une telle situation est non seulement dommageable à un certain nombre de commerçants, dont la survie est en jeu, mais pourrait en outre s'avérer à terme préjudiciable à l'évolution d'une forme de distribution qui répond à une attente réelle des consommateurs. Il convient donc d'y remédier en recherchant les solutions les mieux adaptées au caractère très spécifique que revêt, tant du point de vue juridique qu'économique, le fonctionnement d'un centre commercial. Le ministre des entreprises et du développement économique souhaite en conséquence que puisse se poursuivre la concertation engagée par ses services sur l'ensemble des problèmes posés actuellement au sein des centres commerciaux et qui dépassent le seul cadre du décret du 30 septembre 1953 sur les baux commerciaux. Un groupe de travail a été constitué à cet effet avec l'ensemble des organisations professionnelles concernées et tiendra une prochaine réunion au mois de décembre 1993. Le ministre souhaite que ce groupe puisse lui faire des propositions précises sur les moyens propres à établir un meilleur équilibre contractuel entre bailleurs et locataires,

notamment sur des points tels que la fixation des loyers, la repartition des charges, la gestion et l'animation des centres.

Données clés

Auteur : [M. Descamps Jean-Jacques](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 6342

Rubrique : Baux commerciaux

Ministère interrogé : entreprises et développement économique, chargé des petites et moyennes e

Ministère attributaire : entreprises et développement économique, chargé des petites et moyennes e

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 octobre 1993, page 3280

Réponse publiée le : 13 décembre 1993, page 4497