ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Loyers

Question écrite n° 6797

Texte de la question

M. Gerard Voisin attire l'attention de M. le ministre du logement sur la situation de certains proprietaires-bailleurs de locaux commerciaux. Certains baux commerciaux datant parfois de plus de trente ans sont a l'origine de disparites importantes. Un immeuble entier, comprenant sur plusieurs etages un local a usage professionnel mais egalement plusieurs locaux a usage d'habitation, donne a bail commercial pour l'ensemble, a vu son loyer augmenter uniquement en fonction de l'indice de la construction. Il en resulte aujourd'hui un loyer derisoire, qui n'a aucune comparaison avec les loyers pratiques dans la meme rue. Il lui demande donc quelles dispositions sont envisagees pour parvenir a un alignement des baux commerciaux sur les loyers generalement pratiques dans un perimetre restreint.

Texte de la réponse

Le bail dont le commercant est titulaire pour l'exploitation de son fonds de commerce constitue un element essentiel de son patrimoine. Aussi fait-il l'objet d'un statut protecteur, institue par le decret du 30 septembre 1953, dont le plafonnement des loyers et le droit au bail constituent les elements fondamentaux. En instituant au profit du titulaire d'un bail commercial un droit de principe au renouvellement de celui-ci, le decret du 30 septembre 1953 vise en effet a assurer aux commercants la stabilite materielle necessaire a la perennite de leur activite. Ce droit se trouverait cependant atteint dans sa substance si le locataire devait se voir imposer des majorations de loyer incompatibles avec la rentabilite de son activite. En consequence, si le prix du loyer initial d'un bail commercial est librement convenu entre les parties, sa variation a l'occasion soit d'une revision triennale, soit d'un renouvellement ne peut en principe exceder celle de l'indice national du cout de la construction intervenue depuis la derniere fixation. Institue en 1965 en matiere de revision et etendu en 1988 au renouvellement, ce mode de plafonnement selon l'indice du cout de la construction preserve les interets des proprietaires en leur assurant une exacte compensation de l'evolution des charges afferentes a la conservation de leur bien. Le principe initialement pose par l'article 23 du decret du 30 septembre 1953 selon lequel le montant des loyers des baux a renouveler ou a reviser doit correspondre a la valeur locative s'en trouve neanmoins considerablement attenue et il est exact que certains loyers s'averent manifestement sous-evalues au regard de la valeur qui resulterait de la libre application des lois du marche. Echappent seuls aux regles de plafonnement les baux d'une duree superieure a neuf ans. En dehors de ce cas, le proprietaire desireux de revaloriser le loyer d'un bail commercial peut neanmoins invoquer soit, lors d'une revision triennale, « une modification materielle des facteurs locaux de commercialite ayant entraine par elle-meme une variation de plus de 10 p. 100 de la valeur locative », soit, lors du renouvellement, une « modification notable » d'un des elements qui permettent de determiner la valeur locative, a l'exception de celui constitue par les prix du voisinage. De telles dispositions sont evidemment difficiles a mettre en oeuvre par un proprietaire, etant donne qu'en cas d'instance judiciaire il lui faudra rapporter la preuve des elements susceptibles de justifier le deplafonnement et qui seront apprecies strictement par le juge. Aussi le ministere charge du commerce et de l'artisanat a-t-il voulu favoriser le reglement a l'amiable des litiges au sein d'instances de conciliation reunissant proprietaires et locataires. L'intervention des commissions departementales des baux commerciaux, creees a cet effet par la loi

du 5 janvier 1988, permet ainsi de remedier aux rigidites parfois excessives induites par l'application mecanique des regles legales de plafonnement.

Données clés

Auteur : M. Voisin Gérard
Circonscription : - UDF
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 6797
Rubrique : Baux commerciaux
Ministère interrogé : logement
Ministère attributaire : entreprises et développement économique, chargé des petites et moyennes e

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 18 octobre 1993, page 3520
Réponse publiée le : 17 janvier 1994, page 258