



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 40336

Texte de la question

M. Jean-Marie Morisset appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur deux revendications que l'Union confédérale des locataires de France lui ont exprimé à propos des baux commerciaux et plus particulièrement de leur déspécialisation ainsi que la date d'effet des congés avec offre de renouvellement d'un bail commercial. Les textes en vigueur autorisant les locataires commerçants à se déspécialiser sont trop lourds à mettre en oeuvre et exigent des procédures longues et compliquées. Dans le contexte économique actuel, il serait opportun de permettre à un locataire commerçant, quel que soit son âge, de modifier son activité et de céder son droit de bail pour tout commerce conforme à la destination, aux caractères et la situation de l'immeuble. Une simple notification au bailleur suffirait. Ce dernier ne pourrait s'y opposer que par assignation dans la quinzaine devant le juge des référés et pour motif légitime. Pour ce qui concerne la date, d'effet des congés avec offre de renouvellement, après avoir rappelé que le loyer du bail commercial renouvelé est en principe plafonné en fonction de la variation de l'indice d'INSEE du coût de la construction depuis l'origine du bail, il est regrettable de constater que certains bailleurs, profitant des dispositions qui excluent du plafonnement le bail dont la durée, par l'effet d'une tacite reconduction, excède douze ans, donnent congé en fin de bail pour une date postérieure aux douze années susvisées, ce qui leur évite de subir le plafonnement. La réforme de l'article 5 du décret du 30 septembre 1953 et l'adoption de dispositions qui prévoiraient que le congé donné par le bailleur avec l'offre de renouvellement ne peut être donné pour une date postérieure au délai de six mois fixé par l'article 5 ou s'il est supérieur, au délai fixé par les usages locaux, permettraient de mettre un terme aux manoeuvres pour le moins déloyales des bailleurs. Il lui demande de lui indiquer ses intentions sur ces deux sujets.

Texte de la réponse

Le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires de locaux à usage commercial établit un équilibre entre les obligations respectives des parties au contrat de bail. La destination des locaux loués, lorsqu'elle est strictement indiquée, constitue une clause essentielle du contrat dans la mesure où elle définit son objet même. Il est par conséquent légitime que le locataire, qui par ailleurs dispose d'un droit au renouvellement infini du bail, ne puisse modifier la destination des lieux sans l'accord du bailleur. C'est précisément la portée des articles 34-1 à 34-3 du décret du 30 septembre 1953 qui règlent la demande de déspecialisation du fonds lorsque la conjoncture économique ou les nécessités d'une organisation rationnelle de la distribution justifient de la part de l'occupant un changement de nature d'activité. Pour être valide, la demande doit être effectuée par acte extrajudiciaire auprès du bailleur qui doit donner son accord ou opposer un refus dans un délai de trois mois dans les mêmes formes, à moins que son silence pendant le même délai n'emporte accord tacite sur la demande. Le refus du bailleur peut donner lieu à un recours contentieux devant le juge du contrat. Ces dispositions définissent une procédure minimum qui permet de garantir le droit du bailleur au maintien de la chose louée. Il ne peut être envisagé de donner le droit au locataire de modifier la destination du local sur simple notification faite au bailleur, celui-ci n'ayant d'autre possibilité de s'y opposer que par la procédure d'urgence du référé. En ce qui concerne le plafonnement du loyer en deçà de l'évolution de l'indice

trimestriel du coût de la construction, la règle ne s'applique, selon le dernier alinéa de l'article 23-6 du décret du 30 septembre 1953, qu'autant que la durée effective du bail n'a pas excédé douze ans. Lorsque le terme minimum des neuf années est atteint, le contrat peut se prolonger au moyen de la tacite reconduction jusqu'à dépasser douze années effectives. Le locataire ne pourra plus alors opposer le plafonnement du loyer à la demande de révision du prix par son bailleur. Toutefois, le locataire peut faire échec à la tacite reconduction du bail en adressant, au plus tard avant le douzième anniversaire du bail, une demande de renouvellement par acte extrajudiciaire sur la base de l'article 6 du décret du 30 septembre 1953.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marie Morisset](#)

Circonscription : Deux-Sèvres (3^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 40336

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 24 janvier 2000, page 403

Réponse publiée le : 3 avril 2000, page 2183