



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 5298

Texte de la question

M. Jean Dionis du Séjour attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur la question des baux commerciaux. L'article 145-33 de la loi MURCEF indique le montant du loyer des baux à renouveler ou à réviser qui doit correspondre à la valeur locative. Le législateur avait prévu que cette valeur locative pouvait être calculée en se basant sur les prix pratiqués dans le voisinage. La loi MURCEF a obligé la jurisprudence à changer l'application de l'article 145-38. Cette application a des conséquences importantes pour le patrimoine immobilier commercial, à savoir : certains baux ayant toujours été révisés par le jeu des indices se trouvent très souvent inférieurs aux baux récents. Souvent le loyer commercial est un des critères importants pour le calcul du chargement ou dans le calcul du prix de revient des marchandises vendues. Cette sous-évaluation du loyer commercial peut être assimilée à une concurrence déloyale vis-à-vis des commerces voisins. Par ailleurs, l'application de l'APA vient d'obliger les conseils généraux à augmenter leur base d'imposition. Ce dernier point provoque une baisse importante de rentabilité pour les propriétaires immobiliers commerciaux. En conséquence, il lui demande si une réforme de l'application de la loi MURCEF peut être envisageable prochainement. - Question transmise à M. le secrétaire d'Etat aux petites et moyennes entreprises, au commerce, à l'artisanat, aux professions libérales et à la consommation.

Texte de la réponse

La loi du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier, « loi MURCEF », publiée au Journal officiel du 12 décembre 2001, comporte deux dispositions en matière de baux commerciaux. Elle supprime la référence d'une part à la valeur locative lors de la révision triennale du loyer, d'autre part aux prix pratiqués dans le voisinage lors du renouvellement du bail. Pour ce qui concerne la suppression de la référence à la valeur locative lors de la révision triennale du loyer, avant l'adoption de la loi MURCEF le montant du loyer, lors de son éventuelle révision triennale, était soumis à un double plafond : il ne devait excéder ni la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction (art. L. 145-38 du code de commerce) ni la valeur locative du local loué (art. L. 145-33 du code de commerce). Cette règle du double plafond, souvent contestée, avait été confirmée par un arrêt de la cour de cassation du 10 mai 2001, mais l'article 26 de la loi MURCEF a supprimé cette référence à la valeur locative du fonds de commerce. Cette modification introduite par la loi MURCEF permet, en outre, d'éviter que le montant des loyers fixé lors de la révision triennale du bail ne soit inférieur au montant initialement convenu entre les parties lors de la conclusion du bail. En effet, ce scénario pouvait se produire lorsque la valeur locative baissait par rapport au loyer fixé initialement par les parties. Ce risque introduisait une incertitude et un manque de prévisibilité très nuisibles pour les investisseurs immobiliers. En conséquence, il ne paraît pas souhaitable de modifier la loi MURCEF sur ce point. S'agissant de la référence, lors du renouvellement du bail, à la valeur des loyers pratiqués dans le voisinage, la loi MURCEF a corrigé une erreur commise à l'occasion de la codification du statut des baux commerciaux. En effet, les prix couramment pratiqués dans le voisinage avaient été inclus, à tort, lors de cette codification, parmi les éléments à prendre en compte pour fixer le montant du loyer lors du renouvellement du bail, alors que cette codification aurait dû être faite à droit constant et que le droit existant ne prévoyait pas cette

référence. Quant à la concurrence déloyale qui résulterait de la sous-évaluation de certains loyers, elle ne paraît pas correspondre à une réalité. Le montant du loyer initial des contrats étant laissé à la libre appréciation des parties par la législation sur les baux commerciaux, les différences qui pourraient exister entre loyers fixés par les baux nouvellement conclus et loyers révisés ou stipulés dans des baux renouvelés résultent du jeu normal des règles de concurrence. Enfin, en ce qui concerne l'aide personnalisée d'autonomie (APA), qui provoquerait une baisse de la rentabilité pour les propriétaires immobiliers commerciaux, le ministère des affaires sociales, du travail et de la solidarité, en charge du dossier, envisage de la modifier. Un groupe de travail interministériel vient d'être constitué. Il devrait rendre très prochainement ses conclusions, qui permettront au Gouvernement de décider des mesures à prendre.

Données clés

Auteur : [M. Jean Dionis du Séjour](#)

Circonscription : Lot-et-Garonne (1^{re} circonscription) - Union pour la Démocratie Française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5298

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : PME, commerce, artisanat, professions libérales et consommation

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 28 octobre 2002, page 3816

Réponse publiée le : 6 janvier 2003, page 92