



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 6528

Texte de la question

M. Christian Jeanjean attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat aux petites et moyennes entreprises, au commerce, à l'artisanat, aux professions libérales et à la consommation auprès du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la nécessité de soutenir et favoriser le maintien et l'installation des artisans, travailleurs indépendants et professions libérales confrontés au poids des charges et notamment aux difficultés entraînées par la pratique de plus en plus fréquente de baux précaires. Il lui demande si le Gouvernement serait favorable à étudier la mise en place de dispositifs fiscaux incitant les propriétaires bailleurs à pratiquer des loyers plafonnés et des baux de durée raisonnable.

Texte de la réponse

Le régime juridique relatif aux baux commerciaux est régi par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce. Les règles concernant la durée des contrats de bail commercial sont énoncées aux articles L. 145-4 et suivants. Sont concernés par ce dispositif les commerçants et les artisans, dont les travailleurs indépendants. La durée du bail commercial ne peut être inférieure à neuf ans, et le contrat doit, sauf situations exceptionnelles, être renouvelé par le bailleur de manière quasi perpétuelle si le locataire commerçant le souhaite. Pour des raisons liées à la contrainte de durée qui pèse sur le bailleur et au fait qu'en pratique les contractants ne souhaitent pas systématiquement s'engager sur une longue période, le législateur a prévu la possibilité de conclure des baux pour une durée au plus égale à deux ans (art. L. 145-5 du code de commerce). Ces baux de courte durée sont dits « baux précaires ». Ils permettent une plus grande souplesse pour les parties en présence. Afin que les bailleurs ne profitent pas de cette possibilité pour contourner les règles générales de durée du bail, le législateur a encadré ces baux précaires. Si, à l'expiration de cette durée de deux ans, le preneur reste et est laissé en possession du local, un nouveau bail, soumis aux règles générales de durée, est alors conclu. Il en est de même en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion d'un nouveau bail avant la fin de ce délai de deux ans. Quant aux professions libérales, elles sont régies, pour ce qui concerne le bail, par la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. L'article 57 A de cette loi prévoit que la durée du bail ne peut être inférieure à six ans. Ce texte étant d'ordre public, les parties au contrat de bail ne peuvent déroger à cette règle de durée. Il en résulte que la question des baux précaires ne se pose pas pour ce qui concerne les professions libérales. En conséquence, compte tenu de la souplesse que confère le bail précaire et de l'encadrement strict dont il fait l'objet pour éviter tout abus, il ne paraît pas nécessaire d'envisager une modification de la réglementation incitant à ne pas recourir à ce type de bail. Dans cette optique, toute mesure d'alourdissement fiscal serait inopportune, car elle conduirait à imposer davantage les loyers dont les montants dépasseraient un certain seuil ou à créer une surtaxe sur les baux concernés. Cette éventuelle disposition ne serait pas compatible avec l'engagement du Gouvernement de réduire l'impôt sur le revenu des Français. Par ailleurs, modifier l'assiette ou le taux de la contribution sur les revenus locatifs, taxe qui a été très récemment instituée sur les loyers perçus à compter du 1er janvier 2001, ne pourrait être, dans certains cas, répercuté sur le montant des loyers. Pour ces raisons, un renforcement du dispositif fiscal concernant les baux précaires ne paraît pas approprié.

Données clés

Auteur : [M. Christian Jeanjean](#)

Circonscription : Hérault (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 6528

Rubrique : Baux

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

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

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 11 novembre 2002, page 4143

Réponse publiée le : 6 janvier 2003, page 93