



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Baux commerciaux

Question écrite n° 11885

Texte de la question

M Jacques Farran appelle l'attention de M le ministre delegue aupres du ministre de l'industrie et de l'amenagement du territoire, charge du commerce et de l'artisanat, sur la procedure de revision legale des baux commerciaux et plus particulierement sur les dispositions contenues dans les articles 27 et 28 du decret du 30 septembre 1953. L'article 27 pose notamment le principe de la revision triennale des loyers suivant l'indice du cout de la construction, sous reserve que soit rapportee la preuve d'une modification materielle des facteurs de commercialite ayant entraine une variation de plus de 10 p 100 de la valeur locative. Des lors, les dispositions de l'article 28 apparaissent comme l'exception a la regle precitee, laquelle exception ne serait applicable qu'aux seuls baux assortis d'une clause d'echelle mobile. Dans ces conditions il lui demande si l'on peut concevoir qu'un loyer commercial portant sur un local d'une galerie marchande, librement negocie par les parties, soit fixe par le juge des loyers commerciaux et lors de la revision du bail, a une valeur inferieure au montant du bail initial, sous pretexte que la revision du loyer selon l'indice INSEE du cout de la construction doit etre assimilee a une clause d'echelle mobile dont la variation de plus d'un quart autorise a rechercher la valeur locative dudit local pour en fixer le juste loyer. Plus simplement si l'on peut admettre que le loyer revise, fixe par le juge, soit inferieur a celui accepte par les parties a la conclusion du bail et que les dispositions de l'article 28 se trouvent appliquees du fait que la reference a l'indice du cout de la construction semble etre consideree comme une valeur d'echelle mobile et non comme un rappel de la revision legale.

Texte de la réponse

Reponse. - Le ministre du commerce et de l'artisanat indique a l'honorable parlementaire qu'aux termes de l'article 23 du decret no 53-960 du 30 septembre 1953 modifie portant statut des baux commerciaux, le loyer des baux a reviser doit correspondre a la valeur locative. La revision definie par l'article 28 de ce texte intervient par derogation a l'article 27 dudit decret et institue une procedure particuliere pour les baux comportant une clause d'echelle mobile. Dans ce cas, la reference a la variation annuelle de l'indice national du cout de la construction publie par l'INSEE est licite. En cas de contestation, eu egard a la nature privree du contrat de bail commercial, l'appréciation du juge est souveraine. Celui-ci doit alors determiner la valeur locative des lieux loues pour verifier si elle differe du prix resultant de la clause d'echelle mobile. Si tel est le cas, le juge doit adapter le jeu de la clause a la valeur locative. La jurisprudence considere que si le loyer contractuel excède la valeur locative, il convient de la reduire. Toutefois, elle admet que le loyer ne peut etre fixe a un taux inferieur au loyer initial du bail.

Données clés

Auteur : [M. Farran Jacques](#)

Circonscription : - Union pour la démocratie française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11885

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : commerce et artisanat

Ministère attributaire : commerce et artisanat

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 avril 1989, page 1728