

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 janvier 2014

ARTISANAT, COMMERCE ET TRÈS PETITES ENTREPRISES - (N° 1338)

Retiré

AMENDEMENT

N° CE119

présenté par

M. Roig, Mme Troallic, Mme Dombre Coste, M. Grellier, Mme Massat, M. Fekl, M. Blein, Mme Chauvel, Mme Fabre, Mme Gueugneau, Mme Grelier, Mme Descamps-Crosnier, M. Cottel, Mme Sommaruga, M. Travert, Mme Françoise Dubois, M. William Dumas et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant:**

Au début de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 145-38 du code du commerce, les mots : « par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et » sont supprimés.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Il s'agit de permettre l'adaptation du loyer à sa valeur locative en cours de bail. Il est proposé de compléter l'article 4 afin de revenir au texte antérieur à la réforme du 11 décembre 2001, pour permettre une adaptation du loyer à la valeur locative lors d'une révision triennale, lorsque le loyer dépasse la valeur locative.

En effet, dans les années 1980- 1990, la Cour de cassation avait admis que, lorsqu'un commerçant paie un loyer supérieur à la valeur locative, il puisse demander la réduction à la valeur locative à l'occasion d'une révision triennale (Cass. 3^e civ. 13 janvier 1988, pourvoi n° 86-16.431 ; Cass. 3^e civ. 12 juillet 1989, pourvoi n° 88-11.109 ; Cass. 3^e civ. 24 janvier 1996, pourvoi n° 93-20.842).

Cependant, le texte de l'article L. 145-38 du Code de commerce a été modifié par la loi du 11 décembre 2001, pour interdire les fixations à la valeur locative à la baisse lors d'une révision triennale, avec ce résultat paradoxal qu'un commerçant doit parfois payer un loyer supérieur à la valeur locative.

Il est donc nécessaire de permettre des adaptations rapides à la conjoncture, pour éviter qu'un commerçant soit amené à payer un loyer dépassant la valeur locative.