

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

24 janvier 2014

---

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

Adopté

**AMENDEMENT**

N ° CE232

présenté par  
le Gouvernement

-----

**ARTICLE 4**

Rédiger ainsi cet article :

« Le code de commerce est ainsi modifié :

« 1° L'article L. 145-34 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de modification notable des éléments visés au premier alinéa, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. »

« 2° Le troisième alinéa de l'article L. 145-38 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Dans le cas où cette preuve est rapportée, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. »

« 3° L'article L. 145-39 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. » ».

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Il s'agit d'un amendement qui vise à clarifier la portée de la mesure relative au lissage des augmentations fortes et brutales de loyer.

Au lieu de prévoir un texte d'ordre général, qui peut être une source d'ambiguïté quant à son champ d'application, il est apparu préférable d'insérer la limitation des loyers dans le corps même des articles où les cas d'augmentation des loyers sont spécifiés.

Il est ainsi prévu de modifier à la fois l'article L. 145-34 pour les cas de dé plafonnement des loyers lors du renouvellement du bail commercial, mais aussi l'article L. 145-38 qui concerne le cas de dé plafonnement du loyer lors de la révision triennale et enfin le cas de l'article L. 145-39 qui concerne le dé plafonnement du loyer en raison d'une clause d'échelle mobile prévue dans le contrat de bail.

Les autres causes de dé plafonnement ne sont pas visées par la mesure, afin de préserver la liberté contractuelle dans les cas spécifiques où la relation bailleur-preneur est plus équilibrée :

- baux des locaux monovalents ou à usage exclusif de bureaux
- baux contenant une clause spécifique relative à la durée du bail ou au mode de fixation du loyer (clause d'indexation sur le chiffre d'affaires par exemple), hormis la clause recette visée à l'article L145-39).

Cette clarification apportera une meilleure lisibilité de la réforme envisagée et une plus grande sécurité juridique pour tous les acteurs.