

ASSEMBLÉE NATIONALE

8 février 2014

ARTISANAT, COMMERCE ET TRÈS PETITES ENTREPRISES - (N° 1739)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 263

présenté par

Mme Dubié, M. Giraud, M. Schwartzberg, M. Braillard, M. Carpentier, M. Chalus, M. Charasse,
M. Falorni, M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Krabal, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert,
M. Saint-André et M. Tourret

ARTICLE 4

Après l'alinéa 3, insérer l'alinéa suivant :

« 1° *bis* Au début du troisième alinéa de l'article L. 145-38, les mots : « Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et » sont supprimés.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à permettre au commerçant, lors de la révision triennale de son loyer, d'obtenir une baisse du loyer au niveau de la valeur locative si le loyer a trop augmenté.

En raison de la conjoncture et des augmentations automatiques des loyers indexés, des loyers dépassent la réelle valeur locative et de plus en plus de contentieux sont suscités par des refus systématiques de baisse de loyer par les bailleurs.

Dans les années 1980- 1990, la Cour de cassation avait jugé que le loyer ne pouvait pas excéder la valeur locative (Cass. 3^{ème} civ. 13 janvier 1988, n° 86-16431 ; Cass. 3^e civ. 24 janvier 1996, n° 93-20842).

Mais depuis la loi du 11 décembre 2001, les fixations à la valeur locative à la baisse lors d'une révision triennale sont interdites, ce qui aboutit à des situations incongrues notamment lorsqu'un commerçant doit payer plus que la valeur locative.

Le projet de loi dans sa rédaction actuelle a pour effet de bloquer les loyers à un montant supérieur à la valeur locative jusqu'à la fin du bail. Or, le commerce a besoin d'adaptations rapides à la conjoncture.

Ainsi, cet amendement propose 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.