

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

8 février 2014

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

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

**AMENDEMENT**

N° 265

présenté par  
Mme Bruneau

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****AVANT L'ARTICLE 1ER A, insérer l'article suivant:**

Le I de l'article L. 145-2 du code de commerce est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 8° Aux baux, mentionnés à l'article L. 145-1 et au présent article, qui stipulent un loyer binaire. ».

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

En l'état actuel du droit, lorsqu'un bail commercial contient un loyer binaire, c'est à dire, un loyer défini par une partie fixe (loyer minimum garanti) et par une partie variable (déterminée en fonction du Chiffre d'affaires), il échappe aux dispositions régissant le statut des baux commerciaux.

Si cet état du droit peut s'avérer protecteur pour le bailleur lorsque la valeur locative baisse par rapport à la valeur retenue à la conclusion du bail après indexation, les conséquences, pour le locataire, lorsque la progression du loyer minimum indexé est très supérieur à la progression du chiffre d'affaires et que les valeurs locatives sont en baisse, sont préjudiciables.

En effet, dans ce dernier cas, le locataire ne peut obtenir de révision de son loyer ni en cours de bail ni lors de son renouvellement. De plus, son droit au renouvellement du bail devient factice puisque le locataire ne pouvant supporter un loyer trop élevé est contraint de quitter les lieux, sans aucune indemnité.

Cet amendement vise donc à appliquer l'ensemble du chapitre relatif aux baux commerciaux aux baux qui stipulent un loyer binaire.