



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 23215

Texte de la question

M. Jean-Marie Tetart attire l'attention de Mme la ministre de l'artisanat, du commerce et du tourisme sur la situation des commerçants dont le bail de location arrive à échéance et qui souhaitent en conserver l'exploitation. Ces commerçants, lors du renouvellement de leur bail, doivent en effet fournir toujours plus de preuves au propriétaire du local pour prouver la solidité de leur exploitation commerciale et garantir de ce fait le paiement des loyers. Il s'ensuit notamment que de nombreux propriétaires leur demandent de fournir leur bilan financier, et peuvent du coup optimiser la hausse du prix du loyer au plus juste de ce qu'ils peuvent payer. Cette situation de tension devient parfois invivable et conduit à dégouter les commerçants qui, de gérants de leur activité, deviennent de simples « tenanciers » de leur établissement, leur niveau de marge commerciale étant gérée, de fait, par le propriétaire. Il lui demande quelles mesures le Gouvernement entend prendre pour limiter les pièces justificatives que les propriétaires peuvent demander aux commerçants lors de l'établissement d'un bail ou d'un renouvellement, et surtout quelles solutions elle préconise pour empêcher que la hausse du loyer ne soit ajustée trop directement au bilan de l'entreprise.

Texte de la réponse

La législation encadrant les hausses des loyers commerciaux figure essentiellement aux articles L. 145-33 à L. 145-40 du code de commerce. Cette législation ne prévoit pas des obligations en matière de fourniture de pièces comptables par le locataire commerçant à son propriétaire bailleur afin de lui permettre de connaître ses capacités financières. Ce point est laissé à la libre appréciation des parties au contrat. Dans le cadre de la négociation préalable à la signature du bail commercial, le locataire peut donc refuser l'inclusion de clauses imposant la présentation de pièces comptables. Toutefois, la fourniture de tels documents ne présente pas que des inconvénients puisqu'elle permet d'éviter que les bailleurs n'augmentent les loyers au-delà des capacités financières des locataires. En tout état de cause et sur un plan général, la législation prévoit le principe de plafonnement de l'évolution du loyer lors de la révision ou du renouvellement du bail qui s'impose au bailleur et lui interdit d'augmenter le loyer comme bon lui semble en fonction de la bonne marche de l'entreprise. Ainsi, l'augmentation ne doit pas excéder, au choix des cocontractants, soit l'évolution de l'indice trimestriel du coût de la construction, soit celle du nouvel indice de référence de plafonnement des évolutions de loyer, l'indice des loyers commerciaux, créé dans la loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie. En outre, le montant des loyers renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative du local concerné (article L. 145-33 du code de commerce). Il faut également souligner que le statut des baux commerciaux est relativement protecteur pour le locataire car, outre le principe du plafonnement de l'évolution des loyers, il prévoit d'autres avantages en sa faveur qu'il convient de rappeler : - une durée minimale du bail initial fixée à neuf années imposée au seul bailleur, le locataire pouvant, quant à lui résilier le bail tous les trois ans ; - un droit au renouvellement quasi permanent de ce bail bénéficiant au seul locataire ; - une indemnité d'éviction qui est versée au commerçant au cas où le propriétaire du local commercial refuserait ce renouvellement. La législation prévoit, toutefois, plusieurs cas permettant le déplafonnement de l'évolution du loyer dans des situations particulières, qui peut parfois conduire à des augmentations fortes et brutales : - lorsque la durée initiale du bail est supérieure à neuf

années ou que la présence effective du locataire dans le local est supérieure à douze ans ; - en cas de modification notable des éléments énumérés à l'article L. 145-33 tels que les facteurs locaux de commercialité (création de zones de stationnement, accroissement de la population, nouveaux moyens de transport à proximité du commerce), les caractéristiques du local considéré, la destination des lieux ou les obligations respectives des parties ; - quand le bail conclu contient des clauses de loyer variable, qui permettent de faire correspondre le loyer à un pourcentage du chiffre d'affaires. Elles ne sont pas prévues par la législation mais sont reconnues comme valables par la jurisprudence. Des améliorations du statut des baux commerciaux seront prochainement présentées, afin notamment, d'empêcher que ces dé plafonnements viennent menacer la pérennité et l'équilibre économique des entreprises commerciales.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marie Tétart](#)

Circonscription : Yvelines (9^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 23215

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Artisanat, commerce et tourisme

Ministère attributaire : Artisanat, commerce et tourisme

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [9 avril 2013](#), page 3685

Réponse publiée au JO le : [10 septembre 2013](#), page 9441