

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 avril 2025

SIMPLIFICATION DE LA VIE ÉCONOMIQUE - (N° 1191)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N ° 1674

présenté par

Mme Manon Meunier, Mme Abomangoli, M. Alexandre, M. Amard, Mme Amiot, Mme Amrani, M. Arenas, M. Arnault, Mme Belouassa-Cherifi, M. Bernalicis, M. Bex, M. Bilongo, M. Bompard, M. Boumertit, M. Boyard, M. Cadalen, M. Caron, M. Carrière, Mme Cathala, M. Cernon, Mme Chikirou, M. Clouet, M. Coquerel, M. Coulomme, M. Delogu, M. Diouara, Mme Dufour, Mme Erodi, Mme Feld, M. Fernandes, Mme Ferrer, M. Gaillard, Mme Guetté, M. Guiraud, Mme Hamdane, Mme Hignet, M. Kerbrat, M. Lachaud, M. Lahmar, M. Laisney, M. Le Coq, M. Le Gall, Mme Leboucher, M. Legavre, Mme Legrain, Mme Lejeune, Mme Lepvraud, M. Léaument, Mme Élisabeth Martin, M. Maudet, Mme Maximi, Mme Mesmeur, M. Nilor, Mme Nosbé, Mme Obono, Mme Oziol, Mme Panot, M. Pilato, M. Piquemal, M. Portes, M. Prud'homme, M. Ratenon, M. Saint-Martin, M. Saintoul, Mme Soudais, Mme Stambach-Terrenoir, M. Taché, Mme Taurinya, M. Tavel, Mme Trouvé et M. Vannier

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 8 BIS, insérer l'article suivant:**

Après l'article L. 145-33 du code de commerce, il est inséré un article L. 145-33-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 145-33-1. – I. – Afin de préserver l'animation de la vie urbaine et rurale, d'une part, et de favoriser la préservation ou la revitalisation du tissu commercial, d'autre part, mentionnées respectivement au c et au e du I de l'article L. 752-6, le montant des loyers commerciaux est encadré par le représentant de l'État dans le département, conformément aux dispositions énoncées par le présent article.

« Le représentant de l'État dans le département fixe, chaque année, par arrêté, un loyer de référence et un loyer de référence minoré, égal au loyer de référence diminué de 30 %, exprimés par un prix au mètre carré de surface exploitable pour l'activité commerciale, par catégorie de local à usage commercial et par secteur géographique.

« II. – Le loyer de base des locaux à usage commercial mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence fixé par le représentant de l'État. Par dérogation, ce loyer peut excéder le loyer de référence lorsque les caractéristiques particulières du local, notamment sa localisation, sa surface ou ses équipements, le justifient. Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le

contrat de bail est supérieur au loyer de référence en vigueur à la date de signature de ce contrat. La commission départementale de conciliation prévue à l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est compétente pour l'examen des litiges relatifs à cette action en diminution.

« III. – Le contrat de location précise le loyer de référence, correspondant à la catégorie de local à usage d'habitation. En cas d'absence dans le contrat de location de cette mention, le commerçant locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter cette information au bail. À défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le commerçant locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

« IV. – Lorsque le représentant de l'État dans le département constate qu'un contrat de bail ne respecte pas les dispositions du III du présent article, il peut mettre en demeure le bailleur, dans un délai de deux mois, d'une part, de mettre le contrat en conformité avec le présent article et, d'autre part, de procéder à la restitution des loyers trop-perçus. Le bailleur est informé des sanctions qu'il encourt et de la possibilité de présenter, dans un délai d'un mois, ses observations.

« Si cette mise en demeure reste infructueuse, le représentant de l'État dans le département peut prononcer une amende administrative d'un montant proportionnel au préjudice à l'encontre du locataire.

« Le prononcé de l'amende ne fait pas obstacle à ce que le locataire engage une action en diminution de loyer.

« V. – Le loyer de référence minoré s'applique dans les situations suivantes :

« 1° Installation de commerces essentiels, dont la liste est définie par arrêté du représentant de l'État dans le département, en tenant compte des besoins économiques et sociaux du territoire, conformément aux critères fixés par l'article L. 750-1. Ces commerces ne peuvent appartenir à un réseau de distribution composé de plus de deux établissements sous une même enseigne ;

« 2° Installation de commerces indépendants dont la surface exploitable est inférieure à 800 mètres carrés et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 1,5 million d'euros, afin de favoriser l'implantation de petites structures commerciales locales ;

« 3° Locaux situés dans des zones de forte vacance commerciale, définies par arrêté préfectoral sur la base d'un taux de vacance supérieur à 15 % des locaux commerciaux dans le secteur concerné, afin de lutter contre la désertification commerciale et la spéculation foncière ;

« 4° Commerces en difficulté, dès lors qu'une baisse de chiffre d'affaires d'au moins 30 % sur une période de 12 mois consécutifs compromet leur viabilité économique. Le bénéfice de cette disposition est réservé aux entreprises indépendantes et aux structures dont le chiffre d'affaires annuel est inférieur à 1,5 million d'euros. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Par cet amendement, les député.es LFI-NFP proposent d'instaurer un encadrement des loyers commerciaux, sur la base d'un loyer médian fixé par le représentant de l'État en département. Il s'agit tout à la fois d'alléger les charges qui pèsent sur nos TPE et de lutter contre la désertification des centres-villes en soutenant les artisans et commerçants.

Nous proposons que le loyer de base des locaux à usage commercial mis en location soit fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite toutefois d'un loyer de référence qui serait fixé par le représentant de l'État dans le département. Par dérogation, ce loyer peut excéder le loyer de référence lorsque les caractéristiques particulières du local, notamment sa localisation, sa surface ou ses équipements, le justifient. Enfin, cet amendement définit les conditions dans lesquelles le commerçant peut poursuivre son bailleur en cas de litige.

Du fait d'une croissance particulièrement atone pendant deux années consécutives, en 2023 et cette année, d'une explosion des charges due aux bonds des prix de l'énergie, nous considérons que les TPE doivent être soutenues et alors que bon nombre d'entre elles, ne se sont pas encore remises des déficits de chiffres d'affaires dû à la Covid 19. Ainsi, les défaillances d'entreprises ont bondi de 23% au second trimestre 2024 par rapport à la même période en 2023, selon le cabinet d'Altare.

Pour répondre à ces difficultés, nous avons par ailleurs déposé un amendement afin que la taxe foncière soit à la charge exclusive du bailleur, et automatiquement acquittée par ce dernier. En effet actuellement, et par dérogation au droit commun, les baux commerciaux et professionnels mettent le plus souvent à la charge du locataire le paiement de la taxe foncière. Cette pratique a pour effet de renchérir de 10% à 15% le prix de loyers déjà élevés. De plus, par cette pratique, le locataire subit désormais une double peine. En effet, puisque la taxe foncière des locaux commerciaux et professionnels est calculée sur la base des valeurs locatives réelles depuis 2017, une augmentation des loyers entraîne une augmentation mécanique de la taxe foncière.

Nous avons également déposé un amendement pour rendre pleinement effective l'instauration du paiement mensualisé des loyers commerciaux que ce projet de loi entend créer, alors que la rédaction actuelle du texte la conditionne à l'absence de tout arriéré de loyer. Pourtant ces arriérés ne résultent pas de caprices mais de difficultés de plus en plus fréquentes pour nos petits commerces face à la hausse continue des loyers.