



N° 2566

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 3 mars 2026.

## PROPOSITION DE LOI

*relative à l'encadrement des loyers des baux commerciaux,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

Mme Eva SAS, M. Boris TAVERNIER, M. Nicolas THIERRY, Mme Marie-Charlotte GARIN, Mme Cyrielle CHATELAIN, M. Pouria AMIRSHAHI, Mme Christine ARRIGHI, Mme Clémentine AUTAIN, Mme Léa BALAGE EL MARIKY, Mme Lisa BELLUCO, M. Arnaud BONNET, M. Nicolas BONNET, M. Alexis CORBIÈRE, M. Hendrik DAVI, M. Emmanuel DUPLESSY, M. Charles FOURNIER, M. Damien GIRARD, M. Steevy GUSTAVE, Mme Catherine HERVIEU, M. Jérémie IORDANOFF, M. Benjamin LUCAS-LUNDY, Mme Julie OZENNE, M. Sébastien PEYTAVIE, Mme Marie POCHON, M. Jean-Claude RAUX, Mme Sandra REGOL, M. Jean-Louis ROUMÉGAS, Mme Sandrine ROUSSEAU, Mme Sabrina SEBAIHI, Mme Dominique VOYNET, M. Joël AVIRAGNET, Mme Colette CAPDEVIELLE, M. Michel CASTELLANI, M. Pierrick COURBON, M. Peio DUFAU, Mme Céline HERVIEU, M. Paul MOLAC, Mme Mereana REID ARBELOT, Mme Sandrine RUNEL, M. Stéphane VIRY,

députées et députés.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les dispositifs d'encadrement des loyers d'habitation, définis dans la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014 et la loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) du 23 novembre 2018, ont démontré leur efficacité, dans la mesure où ils ont limité la hausse des loyers.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, l'idée d'un encadrement des loyers commerciaux, tenant compte des spécificités du marché de l'immobilier commercial (en particulier la nécessité d'outils adaptés pour connaître la situation quartier par quartier), a fait du chemin. Les commerçants ont constaté que le poids du loyer dans leurs charges fixes progressait. Selon l'enquête de l'observatoire de la Fédération Nationale de l'Habillement (FNH) sur les commerçants indépendants de l'habillement et du textile, publiée en avril 2024, la part de commerces ayant connu une augmentation de loyer égale ou supérieure à 6 % est passée de 5 % entre 2021 et 2022 à 6 % entre 2022 et 2023, puis à 12 % entre 2023 et 2024.

Dans le même temps, le taux de vacance commerciale en France a augmenté. Selon la Banque des Territoires, il est passé de 6,4 % en 2014 à 9,5 % en 2019, puis à 11 % en 2024, les villes entre 25 000 et 50 000 habitants étant les plus touchées. Le taux de vacance commerciale y est passé de 8,7 % en 2014 à 13,8 % en 2024. La situation est également très dégradée dans les centres-villes : en 2024, selon Pascal Madry, directeur général de l'Institut pour la Ville et le Commerce (IVC), le taux de vacance en centre-ville atteignait 14 %, contre 6 % en 2010.

La dégradation se poursuit en 2025, le taux de vacance commerciale atteignant désormais 11,6 % tous emplacements confondus et 11,7 % pour les commerces situés en pied d'immeuble.

Les difficultés de nos commerces de proximité sont multifactorielles : manque d'accessibilité aux transports en commun, état du parc immobilier, pouvoir d'achat des habitants, problèmes de sécurité, attractivité touristique, ou encore, et peut-être surtout, concurrence du e-commerce et des zones commerciales en périphérie des villes. En 2024, les ventes sur internet, selon la Fédération e-commerce et vente à distance (FEVAD), s'élevaient à 175 milliards d'euros, soit 11 % du total des ventes du commerce de détail en France. En 2015, le montant de ces ventes était

de 65 milliards d'euros. Les confinements et la concurrence des plateformes de vente en ligne ont mis à mal les équilibres économiques des commerces, particulièrement pour les commerces indépendants.

L'encadrement des loyers commerciaux constitue l'un des outils permettant de soutenir le commerce de centre-ville, en agissant à la fois sur les niveaux des loyers lors de la conclusion des baux et, à l'initiative du locataire, sur les loyers des baux en cours dont le montant est manifestement excessif. La présente proposition de loi prévoit ainsi, d'une part, un encadrement des loyers commerciaux applicable aux nouveaux baux commerciaux conclus dans les territoires entrant dans l'expérimentation. Cet encadrement permet d'agir en amont, au moment où le loyer est aujourd'hui librement fixé, et de créer progressivement une nouvelle génération de baux à loyers encadrés.

D'autre part, le texte instaure un mécanisme correctif applicable aux baux commerciaux déjà en cours d'exécution à la date de mise en œuvre du dispositif, afin d'éviter que ne perdurent dans les territoires d'expérimentation des loyers durablement déconnectés des réalités du marché. Cette faculté offerte au locataire apparaît essentielle au regard de la situation des centres-villes anciens, où la grande majorité des commerces est exploitée dans le cadre de baux conclus de longue date. Car si le droit en vigueur encadre déjà les hausses de loyers en cours de bail ou lors de leur renouvellement, force est de constater que ces règles ne suffisent pas toujours à prévenir l'existence de loyers excessifs. Or, de tels loyers sont susceptibles d'entraîner la fermeture de commerces et d'aggraver la vacance commerciale dans nos territoires.

Cette proposition de loi fait écho aux appels des maires de Lyon et de Bordeaux, Grégory Doucet et Pierre Hurmic, qui avaient adressé au Premier ministre Sébastien Lecornu un courrier commun en septembre 2025 demandant la mise en place d'un encadrement des loyers commerciaux à titre expérimental. Leur demande reposait sur le constat des difficultés rencontrées par les commerçants du fait des crises sociales et économiques et de la concurrence des plateformes de vente en ligne.

Comme le font remarquer Grégory Doucet et Pierre Hurmic dans leur courrier au Premier ministre, un encadrement des loyers commerciaux ne vise pas à figer le marché, mais à redonner de l'oxygène aux commerçants et à revitaliser les centres-villes dans les zones les plus tendues. Il a aussi pour objectif de faire baisser le prix des loyers commerciaux et de rééquilibrer les rapports entre propriétaires et locataires. Trop souvent, des hausses brutales de loyers condamnent des commerces installés depuis

plusieurs années. À Paris, au 155 rue de Rennes, dans le 6<sup>e</sup> arrondissement de Paris, le magasin Kookaï a été exploité de 1995 à 2023. La façade est actuellement murée. Dans la capitale, le taux de vacance commerciale était passé de 3,9 % en 2016 à 4,9 % en 2019, puis à 7,9 % en 2024, selon les données de l’observatoire du commerce de détail et de l’immobilier commercial Codata.

À Lyon, plusieurs situations comparables illustrent également les effets de hausses de loyers devenues insoutenables pour des commerces historiques. Implantée depuis plus de cinquante ans en Presqu’île, la pizzeria Carlino a vu son loyer quintupler en quelques années, passant de 7 600 euros annuels en 2010 à plus de 36 000 euros en 2017. Menacée d’expulsion à la suite de contentieux avec son bailleur, elle a cessé son activité, et le local est demeuré vacant de 2019 à 2025. Rue de la République, la Maison Debeaux, pâtisserie installée de longue date, a quitté les lieux fin 2018 après une hausse de loyer qu’elle ne pouvait plus absorber ; le local a depuis été repris par une enseigne de restauration rapide. Toujours dans le centre historique de la Presqu’île, la boutique d’artisan créateur de décoration Villa Borghèse, présente depuis 33 ans, a été contrainte de fermer en janvier 2024 à l’issue d’une procédure judiciaire de cinq années, engagée par le bailleur, qui souhaitait revoir à la hausse le montant du loyer lors du renouvellement du bail.

Dans ce contexte de hausse continue de la vacance commerciale et de fragilisation des commerces, l’encadrement des loyers commerciaux apparaît comme un outil de régulation ciblé, destiné à corriger les déséquilibres les plus manifestes du marché. Sans viser à entraver la dynamique de marché, il permet de prévenir les loyers excessifs, qui constituent l’un des facteurs majeurs de fermeture des commerces et de vacance durable des locaux commerciaux et artisanaux, mais aussi d’uniformisation des commerces.

L’encadrement proposé vise ainsi à préserver la diversité commerciale, à garantir l’accès aux locaux pour les commerces, notamment indépendants, et à redonner des marges de manœuvre économiques à ces acteurs, tout en contribuant à la revitalisation de nos territoires. Ceux-ci sont au cœur de l’expérimentation, dès lors que les collectivités éligibles décident elles-mêmes, par délibération, de la mise en œuvre du dispositif et des périmètres d’application. Ce choix de la décentralisation repose sur la conviction que l’échelon local est le mieux à même de connaître les réalités économiques de son territoire et d’identifier les secteurs où une intervention est nécessaire.

L'**article 1<sup>er</sup>** institue, à titre expérimental, pour une durée de cinq ans, un dispositif d'encadrement des loyers des baux commerciaux.

Peuvent y recourir les communes et certains établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre qui, soit disposent sur leur territoire d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini à l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme, soit connaissent, sur au moins une zone urbaine de leur territoire, un taux anormal de vacance commerciale des immeubles et locaux susceptibles d'accueillir l'exploitation d'un fonds de commerce ou d'un fonds artisanal, regardé comme tel lorsqu'il excède un seuil fixé par décret, lequel ne peut être inférieur à 6 %. Lorsqu'une de ces conditions est remplie, les collectivités concernées peuvent décider, par délibération, d'activer ou non l'expérimentation et de déterminer, dans cette même délibération, le ou les périmètres de leur territoire sur lesquels le dispositif d'encadrement s'appliquera.

Cette expérimentation repose sur la création d'observatoires locaux des loyers commerciaux, composés de commerçants et de bailleurs, et de leurs représentants, selon un principe de représentation équilibrée. Ces observatoires sont institués à l'initiative de communes ou d'établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'aménagement des zones d'activités commerciales. Ces observatoires recueillent des données relatives aux loyers effectivement pratiqués sur l'ensemble de leur périmètre d'observation, sur la base d'obligations de transmission pesant sur les bailleurs et les gérants locatifs. À partir de ces données de marché, les observatoires procèdent chaque année à une analyse des loyers par catégorie d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou artisanal et par secteur géographique, afin d'en déterminer les niveaux médians. Sur la base de ces loyers médians, ils calculent des loyers de référence en procédant à une correction des valeurs locatives des locaux professionnels. Les loyers de référence ainsi établis sont rendus publics afin d'assurer la bonne information des locataires et des bailleurs de locaux commerciaux et artisanaux. Ces loyers de référence constituent des loyers plafonds. Ils permettent d'encadrer, d'une part, les loyers des nouveaux baux commerciaux conclus dans les territoires ayant mis en place l'encadrement des loyers commerciaux. Ils permettent, d'autre part, de plafonner certains loyers de baux commerciaux déjà en cours d'exécution dans ces mêmes territoires. Ainsi, le locataire peut demander à son bailleur la révision du loyer qu'il acquitte lorsque celui-ci excède de plus de 10 % le loyer de référence.

Le loyer ainsi révisé est fixé par accord entre les parties ou, à défaut, à l'issue d'une procédure de conciliation ou par décision de justice, dans la limite du loyer de référence, le cas échéant augmenté d'un complément de loyer strictement encadré et objectivement justifié. Pour les loyers concernés par ce mécanisme de révision, le loyer de référence constitue la norme de plafonnement applicable. Il se substitue, pour ces seules situations et dans le cadre de l'expérimentation, aux règles du code de commerce, et aux clauses contractuelles, en matière de révision des loyers commerciaux.

Les loyers prévus par les nouveaux baux conclus à partir de la mise en œuvre de l'expérimentation peuvent également être majorés par un complément de loyer. L'objectif est toujours le même : tenir compte de situations particulières que même un zonage fin ne permettrait pas d'appréhender.

Le complément de loyer ne peut être appliqué que lorsque les immeubles ou locaux à usage commercial ou artisanal présentent des caractéristiques de localisation exceptionnelles conférant une attractivité réelle et objectivement supérieure par comparaison avec des locaux de même catégorie situés dans le même secteur géographique. Il s'ajoute au loyer de référence et ne peut excéder 20 % de ce loyer. Il est automatiquement proscrit dans certains cas (présence d'amiante, signe d'humidité, non-respect de l'obligation d'accessibilité issue de la loi Handicap de 2005, niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G).

Lorsque le loyer prévu par le bail commercial nouvellement conclu, hors complément de loyer, excède le loyer de référence, le locataire peut engager une action en diminution de loyer, susceptible de conduire à la restitution par le bailleur des loyers indûment perçus. Indépendamment de cette action en justice, le représentant de l'État dans le département peut constater le dépassement du loyer de référence et mettre en demeure le bailleur de mettre le bail en conformité et de procéder à la restitution des loyers trop-perçus, sous peine d'une amende administrative.

Des procédures spécifiques sont également prévues afin de garantir que le complément de loyer soit dûment justifié, sous peine de restitution des sommes indûment perçues par le bailleur, et expressément mentionné, de même que le loyer de référence, dans le bail commercial.

**L'article 2** gage la présente proposition de loi.

## PROPOSITION DE LOI

### Article 1<sup>er</sup>

- ① I. – À titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la deuxième année suivant la promulgation de la présente loi, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant une compétence d'aménagement des zones d'activités commerciales, au sein desquels se trouve soit un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini à l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme, soit au moins une zone urbaine délimitée par le règlement du plan local d'urbanisme caractérisée par une vacance commerciale anormale des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds de commerce ou un fonds artisanal visé à l'article L. 145-1 du code de commerce peut être exploité, peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A *bis* du code général des impôts, instaurer le dispositif d'encadrement des loyers des baux commerciaux régi par le présent article. La délibération précise le ou les périmètres du territoire communal ou intercommunal sur lesquels cet encadrement s'applique.
- ② La vacance commerciale est réputée anormale lorsque son taux moyen constaté par l'observatoire local des loyers commerciaux mentionné au II au cours de l'année précédant la délibération mentionnée au premier alinéa excède un seuil fixé par décret. Ce seuil ne peut être inférieur à 6 %.
- ③ L'encadrement prévu au présent article s'applique aux loyers des baux des immeubles ou locaux à usage commercial ou artisanal visés à l'article L. 145-1 du code de commerce, conclus à compter de la mise en œuvre du dispositif d'encadrement, ainsi que, dans les conditions prévues au A *bis* du III du présent article, à certains loyers de baux en cours d'exécution portant sur les mêmes immeubles ou locaux.
- ④ II. – A. – Des observatoires locaux des loyers commerciaux peuvent être créés, dès la promulgation de la présente loi et pour la durée de l'expérimentation prévue à cet article, à l'initiative des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant une compétence d'aménagement des zones d'activités commerciales.
- ⑤ Ces observatoires recueillent les données relatives aux loyers commerciaux pratiqués dans leur périmètre d'observation, qui correspond à l'ensemble du territoire de la commune ou de l'établissement public de

coopération intercommunale à fiscalité propre qui les a institués, et mettent à disposition du public les résultats statistiques représentatifs de ces données.

- ⑥ B. Les bailleurs qui interviennent lors de la conclusion du bail, de sa révision ou de son renouvellement, ou les professionnels qui assurent la gestion locative d'un immeuble ou d'un local à usage commercial ou artisanal visé à l'article L. 145-1 du code de commerce, situé dans le périmètre d'observation d'un observatoire local des loyers commerciaux, communiquent à cet observatoire des informations relatives aux immeubles et locaux concernés et aux contrats de location correspondants.
- ⑦ En cas de manquement à l'une de ces obligations, le président de l'observatoire local des loyers commerciaux peut saisir le représentant de l'État dans le département afin que celui-ci prononce une amende administrative dont le montant ne peut être supérieur à 5 000 euros pour une personne physique et à 15 000 euros pour une personne morale. L'amende est prononcée après que l'intéressé a été informé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés.
- ⑧ La nature des informations mentionnées au présent B et les conditions dans lesquelles elles sont transmises et utilisées par les observatoires sont précisées par décret.
- ⑨ Toute personne intéressée peut communiquer à l'observatoire local des loyers commerciaux les informations mentionnées dans le présent B.
- ⑩ C. À partir de l'ensemble des données reçues, les observatoires procèdent, chaque année, à une analyse des loyers effectivement pratiqués dans leur périmètre d'observation. Cette analyse permet de constater, pour chaque catégorie d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou artisanal et pour chaque secteur géographique, les niveaux médians des loyers correspondants.
- ⑪ Sur la base de ces loyers médians, les observatoires calculent, chaque année, selon des modalités fixées par décret, les loyers de référence à partir des valeurs locatives des locaux professionnels constatées par la commission départementale des valeurs locatives mentionnée à l'article 1650 B du code général des impôts, corrigées grâce aux loyers médians. Ces loyers de référence sont exprimés en prix au mètre carré, par catégorie d'immeubles ou de locaux et par secteur géographique.

- ⑫ Pour l'application du présent article, les catégories d'immeubles et de locaux à usage commercial ou artisanal retenues sont celles utilisées pour la détermination des valeurs locatives des locaux professionnels mentionnées au précédent alinéa. Les secteurs géographiques retenus sont ceux utilisés pour la détermination de ces mêmes valeurs locatives ou des sous-secteurs définis dans leurs limites.
- ⑬ Les loyers de référence établis par les observatoires locaux des loyers commerciaux sont rendus publics selon des modalités fixées par décret.
- ⑭ D. Les observatoires locaux des loyers commerciaux sont des associations agréées par le représentant de l'État dans le département dans des conditions définies par décret. Les statuts de l'observatoire assurent la représentation équilibrée des bailleurs, ou de leurs représentants, et des commerçants et chefs d'entreprises du secteur des métiers et de l'artisanat, ou de leurs représentants, tant au sein de l'observatoire que dans ses organes dirigeants. Les membres de l'observatoire exercent leur activité à titre bénévole. Les modalités de consultation et de fonctionnement de cette instance sont précisées par décret.
- ⑮ III. – A. – Dans les périmètres du territoire communal ou intercommunal mentionnés au I sur lesquels l'encadrement des loyers des baux commerciaux s'applique, le loyer de base des locaux à usage commercial ou artisanal mis en location à compter de la mise en œuvre de cet encadrement est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du bail, dans la limite du loyer de référence défini au II du présent article pour la catégorie d'immeuble ou de local et le secteur géographique correspondants.
- ⑯ Le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le loyer de base prévu par le bail commercial conclu à compter de la mise en œuvre du dispositif d'encadrement, hors montant du complément de loyer mentionné au B du présent III le cas échéant, est supérieur au loyer de référence en vigueur à la date de signature de ce bail.
- ⑰ La commission départementale de conciliation prévue à l'article L. 145-35 du code de commerce est compétente pour l'examen des litiges relatifs à cette action en diminution. Elle doit être saisie dans un délai de trois mois à compter de la signature du bail.
- ⑱ En cas de conciliation, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission départementale de conciliation.

- ⑲ En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis de la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande de diminution du loyer et de restitution par le bailleur des loyers trop-perçus.
- ⑳ Dans les deux cas, le loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail commercial.
- ㉑ *A bis.* – Pour les baux commerciaux, renouvelés ou non, situés dans les périmètres d'application d'un dispositif d'encadrement mentionnés au I et en cours d'exécution à la date de mise en œuvre de ce dispositif, le locataire peut demander la révision du loyer à son bailleur lorsque le loyer en vigueur à la date de la demande excède de plus de 10 % le loyer de référence défini au II du présent article pour la catégorie d'immeuble ou de local et le secteur géographique correspondants en vigueur à la date de la demande.
- ㉒ Par dérogation à la section 6 du chapitre V du titre IV du livre I<sup>er</sup> du code de commerce, et aux clauses du bail en cours, le loyer en vigueur à la date de la demande est révisé librement entre les parties dans la limite de ce loyer de référence, le cas échéant augmenté d'un complément de loyer défini dans les conditions prévues au B du présent III.
- ㉓ La commission départementale de conciliation prévue à l'article L. 145-35 du code de commerce est compétente pour l'examen des litiges nés de l'application du présent *A bis*. Elle doit être saisie dans un délai de trois mois à compter de la date de la demande de révision.
- ㉔ En cas de conciliation, le montant du loyer, tenant compte de l'éventuel complément de loyer, est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission départementale de conciliation.
- ㉕ En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis de la commission départementale de conciliation pour saisir la juridiction compétente afin qu'il soit procédé à la révision du loyer.
- ㉖ Par dérogation à l'article L. 145-33 du code de commerce, la juridiction saisie ne peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence pour la catégorie d'immeuble ou de local et le secteur géographique correspondants en vigueur à la date de la demande de révision, le cas

échéant augmenté d'un complément de loyer justifié dans les conditions prévues au B du III.

- ②⑦ Dans les deux cas, le loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la date de la demande de révision.
- ②⑧ B. – Lors de la conclusion d'un nouveau bail commercial, à compter de la mise en œuvre du dispositif d'encadrement, ou de la révision du loyer d'un bail commercial dans les conditions prévues au A *bis* du présent III, un complément de loyer peut être ajouté au loyer de référence applicable lorsque l'immeuble ou le local à usage commercial ou artisanal présente des caractéristiques de localisation exceptionnelles conférant une attractivité réelle et objectivement supérieure, par comparaison avec les immeubles et les locaux de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.
- ②⑨ Le complément de loyer ne peut excéder 20 % du montant du loyer de référence.
- ③⑩ Le montant du complément de loyer et les éléments le justifiant sont mentionnés dans le bail commercial ou dans la proposition de révision de son loyer dans les conditions prévues au A *bis* du présent III.
- ③① Aucun complément de loyer découlant des caractéristiques de localisation ne peut être appliqué lorsque l'immeuble ou le local présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes : des signes d'humidité sur les murs, des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation, des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur de l'immeuble ou du local, des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois, une installation électrique dégradée, des matériaux et produits contenant de l'amiante, une non-conformité à l'obligation d'accessibilité fixée à l'article L. 161-1 du code de la construction et de l'habitation, ou encore un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation lorsqu'un diagnostic de performance énergétique est obligatoire pour la mise en location du local.
- ③② Le locataire qui souhaite contester ce complément de loyer dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation prévue à l'article L. 145-35 du code de commerce.

- ③③ En cas de contestation, il appartient au bailleur de démontrer que l'immeuble ou le local présente des caractéristiques de localisation le justifiant, par comparaison avec les immeubles et locaux à usage commercial ou artisanal de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.
- ③④ En cas de conciliation, le montant du complément de loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission départementale de conciliation.
- ③⑤ En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis de la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer, ainsi que de la restitution par le bailleur des compléments de loyers trop-perçus.
- ③⑥ Dans les deux cas, le complément de loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail commercial.
- ③⑦ IV. – Le bail commercial, conclu à compter de la mise en œuvre du dispositif, précise le loyer de référence correspondant à sa catégorie d'immeuble ou de local à usage commercial ou artisanal et à son secteur géographique et, le cas échéant, le complément de loyer et les éléments le justifiant. En cas d'absence de ces mentions dans le contrat, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du bail, mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au contrat. À défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le 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 et la restitution par le bailleur des loyers et des compléments de loyers trop-perçus.
- ③⑧ V. – Lorsque le représentant de l'État dans le département constate que le loyer de base prévu par le bail commercial conclu à compter de la mise en œuvre d'un dispositif d'encadrement, hors montant du complément de loyer mentionné au B du III, le cas échéant, est supérieur au loyer de référence en vigueur à la date de la signature de ce contrat, il peut mettre en demeure le bailleur, d'une part, de mettre le bail en conformité avec les obligations définies par le présent article et, d'autre part, de procéder à la restitution des loyers de base trop-perçus dans un délai de deux mois. Le bailleur est informé des sanctions qu'il encourt et de la possibilité de présenter, dans un délai d'un mois, ses observations.

- ③⑨ Si cette mise en demeure reste infructueuse, le représentant de l'État dans le département peut prononcer une amende à l'encontre du bailleur, dont le montant ne peut excéder six mois du loyer de base stipulé au bail commercial. Cette décision est motivée et indique les voies et délais de recours. L'amende est prononcée après que l'intéressé a été mis à même de présenter ses observations.
- ④⑩ Le prononcé de l'amende ne fait pas obstacle à ce que le locataire engage une action en diminution de loyer.
- ④⑪ Le représentant de l'État dans le département peut, dans les territoires où s'applique un encadrement des loyers des baux commerciaux, déléguer les attributions qu'il exerce en application du présent V, à leur demande, aux maires des communes ou aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés. Le représentant de l'État dans le département peut y mettre fin dans les mêmes conditions, de sa propre initiative ou à la demande des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale concernés.
- ④⑫ VI. – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article.

## Article 2

- ① I. – La charge pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.
- ② II. – La charge pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.