



ASSEMBLÉE NATIONALE

8ème législature

Baux commerciaux

Question écrite n° 38864

Texte de la question

M Albert Mamy attire l'attention de M le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sur le fait que l'article 2 de la loi du 6 janvier 1986 prévoit qu'en cas de renouvellement de bail commercial postérieur à la date d'expiration et si ce renouvellement intervient plus de douze mois après cette date, le coefficient applicable est celui afférent à l'année d'échéance majeure de 1/9 par période de douze mois d'écart entre la date d'expiration du bail échue et la date de renouvellement effectif. Il lui demande si l'on doit considérer que le coefficient applicable et éventuellement à majorer de 1/9 par an est celui de l'échéance contractuelle ou de l'échéance effective cumulant donc la durée contractuelle et la prorogation par tacite reconduction. En effet, si on prend en compte l'échéance contractuelle, on risque d'aboutir à des résultats assez surprenants comme le montre l'exemple concret du dossier suivant. Il s'agit d'un loyer initial au 1er juillet 1975 de 7 000 francs par an. Le coefficient de renouvellement au 1er juillet 1984, soit neuf ans plus tard, était de 2,35. Le renouvellement effectif intervient au 1er juillet 1987, le loyer n'étant pas plafonné faute d'une durée supérieure à douze ans. Si l'on retient le coefficient de l'année d'échéance contractuelle, soit 2,35 et si l'on applique trois majorations correspondant à trois périodes de douze mois depuis cette échéance contractuelle, le coefficient de 2,35 sera à majorer de 3/9, soit 0,78 (0,26-3), le coefficient global passe donc à (2,35 + 0,78) 3,13 et le loyer de 7 000 francs (×3,13) à 21 910 francs par an. Si l'on vérifie à quel résultat l'on aurait abouti en prenant en compte l'indice de la construction du deuxième trimestre 1975 (353) précédant la prise d'effet du bail et celui du deuxième trimestre 1987 (889), c'est-à-dire la date d'effet du renouvellement effectif, l'on aboutit à $7\,000 : 353 - 889 = 17\,628,89$ francs. On aboutit donc à la constatation que l'application de la loi du 6 janvier 1986 interprétant l'année d'échéance comme celle d'échéance contractuelle vient à appliquer une majoration se situant sensiblement entre 20 et 25 p 100 plus importante que la variation de l'indice de la construction durant la même période. L'on peut penser, en conséquence, que certains bailleurs pourraient préférer le renouvellement du bail à douze ans pour faire jouer un tel automatisme et un résultat aussi assuré, le plafonnement au-delà de douze ans pouvant amener à des résultats plus incertains, peut-être moins bénéfiques pour eux. Enfin, si l'on considère que l'année d'échéance est celle de l'échéance effective par le coup d'arrêt à la reconduction que donne soit un congé, soit une demande de renouvellement de bail, dans l'exemple ci-dessus cité, le coefficient étant pour les baux à renouvellement en 1987, la majoration de 3/9 (0,66) fait passer le coefficient à 2,66 et le loyer à un montant annuel au 1er juillet 1987 de 18 666,66 francs, montant encore supérieur à la variation de l'indice de la construction durant la même période. Certes, le problème pose pourrait être considéré comme résolu par la loi du 5 janvier 1988 dans la mesure où on la considérerait comme applicable aux renouvellements antérieurs à sa promulgation, ce qui a été la perspective de la Cour de cassation (arrêt du 16 décembre 1987) en ce qui concerne la loi du 6 janvier 1986 déclarée applicable à un renouvellement de bail à compter du 1er janvier 1981. Il lui demande si des mesures ne devraient pas être prises en ce sens.

Données clés

Auteur : [M. Mamy Albert](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 38864

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : équipement, logement, aménagement du territoire et transports.

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 avril 1988, page 1401