



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Baux a usage professionnel

Question écrite n° 31281

Texte de la question

M Jean-Marie Demange demande a M le ministre delegue aupres du ministre de l'industrie et de l'aménagement du territoire, charge du commerce et de l'artisanat, de bien vouloir lui preciser la duree de location des baux dits de « gerance libre » ou de « location-gerance », regis par la loi no 56-277 du 20 mars 1956. Cette categorie de baux ne serait pas soumise, en effet, au statut des baux commerciaux et, par la-meme, a la regle des neuf ans en ce qui concerne la duree de location.

Texte de la réponse

Reponse. - La location des locaux a usage commercial, industriel ou artisanal et celle des fonds de commerce ou des etablissements artisanaux ne sont pas soumises au meme statut. Le regime des baux commerciaux est fixe par le decret no 53-960 du 30 septembre 1953 modifie. La location-gerance ou gerance libre est quant a elle regie par la loi no 56-277 du 20 mars 1956 modifiee qui requiert du loueur la satisfaction de plusieurs conditions. Celui-ci doit, sauf derogation, avoir ete commercant pendant sept ans et avoir exploite personnellement pendant deux ans le fonds qu'il souhaite mettre en location-gerance. Outre le fait qu'elles portent sur des objets differents, ces deux reglementations se distinguent sur plusieurs points. Tout d'abord sur la duree : un bail commercial est conclu pour une periode qui ne peut etre inferieure a neuf ans, tandis qu'un contrat de location-gerance prend fin au terme que les parties ont conventionnellement fixe, la legislation en vigueur n'imposant aucune duree minimum ou maximum. Ensuite sur le regime des loyers : le decret de 1953 reglemente precisement les augmentations de loyer a l'occasion des revisions triennales et des renouvellements de baux commerciaux, en basant dans la plupart des cas la methode de calcul sur la variation de l'indice national trimestriel du cout de la construction publie par l'INSEE, intervenu soit depuis la derniere revision, soit depuis le dernier renouvellement. La location-gerance est conclue moyennant le paiement d'une redevance, dont le montant ainsi que la periodicite sont fixes lors du contrat. Lorsque celui-ci est assorti d'une clause d'echelle mobile, la revision du loyer peut etre demandee chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmente de plus d'un quart par rapport au prix precedemment fixe. Une des differences fondamentales entre les deux regimes de location consiste dans la reconnaissance du droit au renouvellement de son bail commercial pour le proprietaire du fonds de commerce exploite dans les lieux loues alors qu'aucun droit de cet ordre n'est reconnu au locataire-gerant en ce qui concerne le contrat de location-gerance. Ainsi, en cas de refus de renouvellement, le locataire des murs peut reclamer le paiement d'une indemnite d'eviction representant le prejudice qu'il subit, qui peut aller jusqu'a la perte du fonds de commerce. Dans l'hypothese ou le proprietaire du fonds sur lequel porte un contrat de location-gerance est egalement proprietaire des murs dans lesquels ce fonds est exploite, le locataire-gerant peut, lorsqu'il quitte les lieux, recevoir une indemnite correspondant a la plus-value qu'il aura pu apporter soit au fonds, soit a la valeur locative de l'immeuble dans les conditions prevues par l'article 37 du decret du 30 septembre 1953. Il arrive que certains contrats soient qualifies a tort de contrat de location-gerance et constituent en realite un bail commercial. Dans ce cas, la qualification de la nature du contrat releve de l'appréciation souveraine du juge judiciaire.

Données clés

Auteur : [M. Demange Jean-Marie](#)

Circonscription : - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 31281

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : commerce et artisanat

Ministère attributaire : commerce et artisanat

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 9 juillet 1990, page 3200