

Décision n° 2020-837 QPC

Dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce

*Conditions de revalorisation des loyers de certains baux
commerciaux*

Dossier documentaire

Services du Conseil constitutionnel - 2020

Sommaire

I. Dispositions législatives	3
II. Constitutionnalité de la disposition contestée.....	10

Table des matières

I. Dispositions législatives	3
1. Dispositions contestées	3
- Article L. 145-34.....	3
A. Évolution des textes.....	4
1. Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.....	4
a. Article créé par le décret n° 72-561 du 3 juillet 1972 modifiant et complétant le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, art. 3).....	4
- Art. 23-6.....	4
2. Code de commerce.....	4
a. Version issue de l'ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 relative à la partie Législative du code de commerce.....	4
b. Version issue de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier, art. 33	4
c. Version issue de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, art. 47	5
d. Version issue de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit, art. 63.....	5
e. Version issue de la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives, art. 2.....	6
B. Autres dispositions.....	6
- Article L. 145-33.....	6
- Article L. 145-35.....	6
C. Jurisprudence d'application	7
- Cass. 3e civ., QPC, 5 octobre 2010, n° 10-14091.....	7
- Cass. 3e civ., QPC, 13 juillet 2011, n° 11-11072	7
- Cass. 3e civ., QPC, 28 septembre 2011, n° 11-13879	8
- Cass. 3e civ., avis n°150049, 9 mars 2018, n° 17-70040.....	8
D. Rapports publics	9
II. Constitutionnalité de la disposition contestée.....	10
A. Normes de référence	10
1. Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789	10
- Article 2	10
- Article 17	10
B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel	10
1. Sur le droit de propriété.....	10
- Décision n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000, Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains	10
- Décision n° 2010-60 QPC du 12 novembre 2010, M. Pierre B. (Mur mitoyen).....	10
- Décision n° 2014-691 DC du 20 mars 2014, Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové	10
10	
- Décision n° 2016-739 DC du 17 novembre 2016, <i>Loi de modernisation de la justice du XXI^e siècle</i>	14
14	
- Décision n° 2019-830 QPC du 12 mars 2020, Conseil national des centres commerciaux [Délivrance des autorisations d'exploitation commerciale].....	14

I. Dispositions législatives

1. Dispositions contestées

Code de commerce

LIVRE Ier : Du commerce en général.

TITRE IV : Du fonds de commerce.

Chapitre V : Du bail commercial.

Section 6 : Du loyer.

- **Article L. 145-34**

Modifié par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises - art. 9¹ art. 11

A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite prolongation, la durée du bail excède douze ans.

En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

NOTA :

Conformément au 21 II de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, les présentes dispositions sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014.

¹ Art. 9 :

I- Aux première et seconde phrases du premier alinéa de l'article L. 145-34 du même code, les mots : « de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'ils sont applicables, » sont supprimés.

Art. 11 :

1° L'article L. 145-34 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. » ;

Art. 21 :

II. - Les articles 3, 9 et 11 de la présente loi ainsi que l'article L. 145-40-2 du code de commerce, tel qu'il résulte de l'article 13 de la même loi, sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter du premier jour du troisième mois suivant la promulgation de ladite loi.

A. Évolution des textes

1. Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal

a. Article créé par le décret n° 72-561 du 3 juillet 1972 modifiant et complétant le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, art. 3²)

- Art. 23-6

Le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans ne peut excéder le coefficient publié chaque année au *Journal officiel* que s'il est motivé par une modification notable des éléments mentionnés aux articles 23-1 à 23-4.

Ce coefficient est obtenu en faisant la moyenne arithmétique de la variation, entre l'année précédant le point de départ du bail à renouveler et celle précédant son expiration :

D'une part, de la moyenne annuelle de l'indice trimestriel du coût de la construction (série nationale) ;

D'autre part, du produit de la moyenne annuelle de l'indice trimestriel de la production industrielle (hors bâtiment) par celle de l'indice mensuel des prix à la consommation (France entière).

Pour le calcul du coefficient, ces indices sont ramenés à la base 100 pour l'année précédant la prise d'effet du bail à renouveler.

2. Code de commerce

a. Version issue de l'ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 relative à la partie Législative du code de commerce

Article L. 145-34

A moins d'une modification notable des éléments déterminant la valeur locative, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite reconduction, la durée du bail excède douze ans.

b. Version issue de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier, art. 33³

Article L. 145-34

A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national

² Art. 3 :

Entre les articles 23 et 24 du décret susvisé sont insérés les nouveaux articles 23-1 et 23-9 ainsi conçus : (...)

³ Art. 33 :

VI. - A l'article L. 145-34 du même code, les mots : « déterminant la valeur locative » sont remplacés par les mots : « mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ».

de la statistique et des études économiques intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite reconduction, la durée du bail excède douze ans.

c. Version issue de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, art. 47⁴

Article L. 145-34

A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'il est applicable, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné au premier alinéa de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'il est applicable, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite reconduction, la durée du bail excède douze ans.

d. Version issue de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit, art. 63⁵

Article L. 145-34

A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'ils sont applicables, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'ils sont applicables, de l'indice

⁴ Art. 47 :

1° Le premier alinéa de l'article L. 145-34 est ainsi modifié : a) Après les mots : « ne peut excéder la variation », la fin de la première phrase est ainsi rédigée : «, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'il est applicable, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné au [premier alinéa de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier](#), publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques. » ;

⁵ Art. 63 :

III. — Le premier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce est ainsi modifié :

1° A la première phrase, les mots : « s'il est applicable, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné au premier alinéa » sont remplacés par les mots : « s'ils sont applicables, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas » ;

2° A la seconde phrase, les mots : « s'il est applicable, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux » sont remplacés par les mots : « s'ils sont applicables, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires ».

trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite reconduction, la durée du bail excède douze ans.

e. Version issue de la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives, art. 2⁶

Article L. 145-34

A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'ils sont applicables, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'ils sont applicables, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite prolongation, la durée du bail excède douze ans.

B. Autres dispositions

- **Article L. 145-33**

Modifié par Loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001 - art. 33

Le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative.

A défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après :

- 1 Les caractéristiques du local considéré ;
- 2 La destination des lieux ;
- 3 Les obligations respectives des parties ;
- 4 Les facteurs locaux de commercialité ;
- 5 Les prix couramment pratiqués dans le voisinage ;

Un décret en Conseil d'Etat précise la consistance de ces éléments.

- **Article L. 145-35**

Modifié par LOI n°2014-626 du 18 juin 2014 - art. 10

⁶ I. — Au second alinéa de l'article L. 145-8, à la fin du premier alinéa de l'article L. 145-10, au troisième alinéa de l'article L. 145-12 et au dernier alinéa de l'article L. 145-34 du même code, le mot : « reconduction » est remplacé par le mot : « prolongation ».

Les litiges nés de l'application des articles L. 145-34 et L. 145-38 ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux peuvent être soumis à une commission départementale de conciliation composée de bailleurs et de locataires en nombre égal et de personnes qualifiées. La commission s'efforce de concilier les parties et rend un avis.

Si la juridiction est saisie parallèlement à la commission compétente par l'une ou l'autre des parties, elle ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu.

La commission est dessaisie si elle n'a pas statué dans un délai de trois mois.

La composition de la commission, le mode de désignation de ses membres et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret.

C. Jurisprudence d'application

- Cass. 3e civ., QPC, 5 octobre 2010, n° 10-14091

Attendu que l'article L. 145-34 du code de commerce dispose : "A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'il est applicable, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné au premier alinéa de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'il est applicable, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié. En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif. Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite reconduction, la durée du bail excède douze ans".

Attendu que la société Ameublement Nancéien - Espace Cinna soutient que les dispositions de cet article en son dernier alinéa, en ce qu'il prévoit un déplafonnement du loyer du seul fait que le bail s'est poursuivi par tacite reconduction, alors que le plafonnement joue en cas de demande de renouvellement plus de 9 ans après la date du bail mais moins de 12 ans après celle-ci, crée une inégalité entre les locataires dans l'exercice de leur commerce et est donc contraire au principe constitutionnel d'égalité des citoyens devant la loi et les charges publiques ;

Attendu que la disposition contestée, de nature législative, est applicable au litige, qui est relatif à la fixation du prix d'un bail renouvelé alors que le bail à renouveler a, par l'effet de la tacite reconduction, duré plus de 12 ans ;

Attendu que la disposition contestée n'a pas déjà été déclarée conforme à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel ;

Mais attendu, en premier lieu, que la question, ne portant pas sur l'interprétation d'une disposition constitutionnelle dont le Conseil constitutionnel n'aurait pas encore eu l'occasion de faire application, n'est pas nouvelle ;

Et attendu, en second lieu, que la question posée ne présente pas un caractère sérieux en ce que le déplafonnement du prix du bail renouvelé, lorsque le bail à renouveler a duré plus de 12 ans par l'effet de sa tacite reconduction, n'opère à l'évidence aucune discrimination entre les preneurs à bail commercial qui, tous, peuvent demander, à l'expiration de leur bail d'une durée contractuelle de 9 ans, son renouvellement et ainsi ne pas laisser le bail se proroger tacitement plus de 12 ans ;

- Cass. 3e civ., QPC, 13 juillet 2011, n° 11-11072

Attendu que M. X... soutient que les dispositions de l'article L. 145-34 du code de commerce, qui prévoient le plafonnement du montant du loyer des baux commerciaux renouvelés, sont contraires aux droits et libertés garantis par la Constitution, notamment à la liberté contractuelle et à la libre concurrence garanties par l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, ainsi qu'au droit de propriété garanti par l'article 17 de ladite déclaration ;

Mais attendu, en premier lieu, que la question, ne portant pas sur l'interprétation d'une disposition constitutionnelle dont le Conseil constitutionnel n'aurait pas encore eu l'occasion de faire application, n'est pas nouvelle ;

Et attendu, en second lieu, que la question posée ne présente pas un caractère sérieux en ce que, d'une part, la règle du plafonnement ne s'applique pas lorsque les parties l'ont exclue de leurs prévisions contractuelles ou ont pu s'accorder sur le montant du loyer du bail renouvelé, et, par suite, ne porte atteinte ni à la liberté d'entreprendre ni à la liberté contractuelle, d'autre part, le loyer plafonné étant le loyer initialement négocié augmenté de la variation indiciaire si l'environnement du bail est demeuré stable, il ne résulte de l'application de la règle ni atteinte ni dénaturation du droit de propriété ;

D'où il suit qu'il n'y a pas lieu de renvoyer au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité ;

- **Cass. 3e civ., OPC, 28 septembre 2011, n° 11-13879**

Attendu que la SCI des Grands Hommes soutient que les dispositions de l'article L. 145 -34 du code de commerce, qui prévoient le plafonnement du montant du loyer des baux commerciaux renouvelés, sont contraires aux droits et libertés garantis par la Constitution, notamment à la liberté contractuelle et à la libre concurrence garanties par l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, ainsi qu'au droit de propriété garanti par l'article 17 de ladite déclaration ;

Mais attendu, en premier lieu, que la question, ne portant pas sur l'interprétation d'une disposition constitutionnelle dont le Conseil constitutionnel n'aurait pas encore eu l'occasion de faire application, n'est pas nouvelle ;

Et attendu, en second lieu, que la question posée ne présente pas un caractère sérieux en ce que, d'une part, la règle du plafonnement ne s'applique pas lorsque les parties l'ont exclue de leurs prévisions contractuelles ou ont pu s'accorder sur le montant du loyer du bail renouvelé, et, par suite, ne porte atteinte ni à la liberté d'entreprendre ni à la liberté contractuelle, d'autre part, le loyer plafonné étant le loyer initialement négocié augmenté de la variation indiciaire si l'environnement du bail est demeuré stable, il ne résulte de l'application de la règle ni atteinte ni dénaturation du droit de propriété ;

- **Cass. 3e civ., avis n°150049, 9 mars 2018, n° 17-70040**

Vu la demande d'avis formulée le 4 décembre 2017 par le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Dieppe, reçue le 18 décembre suivant, dans une instance opposant M. et Mme X... à Mme Y..., et ainsi libellée :

"Les dispositions de l'article L. 145-34 du code de commerce aux termes desquelles, en cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 du même code, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente

- donnent-elles uniquement compétence au juge des loyers commerciaux pour fixer le montant du loyer déplafonné à la date du renouvellement du bail, les parties s'accordant ensuite librement pour définir les modalités d'application du taux d'augmentation une année sur l'autre, laquelle peut ne pas être de 10 % chaque année (l'article L. 145-34 évoquant un plafond de 10 % mais n'interdisant pas des augmentations comprises entre 0,1 % et 10 %)

- donnent-elles uniquement compétence au juge des loyers commerciaux pour fixer le montant du loyer déplafonné à la date du renouvellement du bail, les augmentations ultérieures s'effectuant automatiquement par paliers de 10 % jusqu'à épuisement du loyer plafonné sans discussion possible entre les parties

- donnent-elles compétence au juge des loyers commerciaux pour fixer le montant du loyer déplafonné non seulement à la date du renouvellement du bail, mais également dans le cadre d'un échancier pour chacune des neuf années suivant ce renouvellement du bail en faisant application d'un taux annuel de progression de 10 % automatiquement ou de moins de 10 % le cas échéant ?" ;

Sur le rapport de Mme Z..., conseiller référendaire, et les conclusions de Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, entendu en ses observations orales ;

MOTIFS

:

Le loyer déplafonné est fixé à la valeur locative en application de l'article L. 145-33 du code de commerce.

Le dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce n'instaure, dans les cas qu'il détermine, qu'un étalement de la hausse du loyer qui résulte du déplafonnement, sans affecter la fixation du loyer à la valeur locative.

Ce dispositif étant distinct de celui de la fixation du loyer, il revient aux parties, et non au juge des loyers commerciaux dont la compétence est limitée aux contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé, d'établir l'échéancier de l'augmentation progressive du loyer que le bailleur est en droit de percevoir.

L'étalement prévu par le texte s'opère annuellement par l'application d'un taux qui doit être égal à 10 % du loyer de l'année précédente, sauf lorsque la différence entre la valeur locative restant à atteindre et le loyer de cette année est inférieure à ce taux.

L'étalement n'étant pas d'ordre public, les parties peuvent convenir de ne pas l'appliquer.

En conséquence,

LA COUR EST D'AVIS QUE

L'étalement de l'augmentation du loyer déplafonné prévu par le dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce s'opère chaque année par une majoration non modulable de 10 % du loyer de l'année précédente.

Il n'entre pas dans l'office du juge des loyers commerciaux, mais dans celui des parties, d'arrêter l'échéancier des loyers qui seront exigibles durant la période au cours de laquelle s'applique l'étalement de la hausse du loyer instauré par ce texte.

D. Rapports publics

II. Constitutionnalité de la disposition contestée

A. Normes de référence

1. Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789

- Article 2

Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'Homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression.

- Article 17

Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'Homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression.

B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel

1. Sur le droit de propriété

- Décision n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000, Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains

20. Considérant que le souci d'assurer « la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers » répond à un objectif d'intérêt général ; que, toutefois, en soumettant à une autorisation administrative tout changement de destination d'un local commercial ou artisanal entraînant une modification de la nature de l'activité, le législateur a apporté, en l'espèce, tant au droit de propriété qu'à la liberté d'entreprendre qui découle de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, une atteinte disproportionnée à l'objectif poursuivi ; que doit être par suite déclaré non conforme à la Constitution le huitième alinéa (3 °) de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'article 4 de la loi déférée ;

- Décision n° 2010-60 QPC du 12 novembre 2010, M. Pierre B. (Mur mitoyen)

3. Considérant que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 ; qu'aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ; qu'en l'absence de privation du droit de propriété, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les limites apportées à son exercice doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;

4. Considérant qu'il appartient au législateur, compétent en application de l'article 34 de la Constitution pour fixer les principes fondamentaux de la propriété et des droits réels, de définir les modalités selon lesquelles les droits des propriétaires de fonds voisins doivent être conciliés ; que la mitoyenneté des murs séparatifs est au nombre des mesures qui tendent à assurer cette conciliation ;

- Décision n° 2014-691 DC du 20 mars 2014, Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

6. Considérant que, selon les députés requérants, ces dispositions portent une atteinte disproportionnée aux conditions d'exercice du droit de propriété et à la liberté contractuelle ; qu'elles méconnaîtraient également l'égalité des parties dans les relations contractuelles ;

7. Considérant qu'il est loisible au législateur d'apporter aux conditions d'exercice du droit de propriété des personnes privées, protégé par l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, et à la liberté contractuelle, qui découle de son article 4, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi ;

8. Considérant qu'aux termes de l'article 6 de la Déclaration de 1789, la loi « doit être la même pour tous, soit qu'elle protège, soit qu'elle punisse. Tous les citoyens étant égaux à ses yeux sont également admissibles à toutes dignités, places et emplois publics, selon leur capacité, et sans autre distinction que celle de leurs vertus et de leurs talents » ; que le principe d'égalité ne s'oppose ni à ce que le législateur règle de façon différente des situations différentes, ni à ce qu'il déroge à l'égalité pour des raisons d'intérêt général pourvu que, dans l'un et l'autre cas, la différence de traitement qui en résulte soit en rapport direct avec l'objet de la loi qui l'établit ; qu'en outre, si le principe d'égalité devant les charges publiques, qui résulte de l'article 13 de la Déclaration de 1789, n'interdit pas au législateur de mettre à la charge de certaines catégories de personnes des charges particulières en vue d'améliorer les conditions de vie d'autres catégories de personnes, il ne doit pas en résulter de rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques ;

9. Considérant qu'en adoptant les dispositions contestées, le législateur a modifié les règles d'ordre public applicables aux relations entre les propriétaires bailleurs et les personnes locataires de leur résidence principale afin d'améliorer l'information de ces dernières au moment de la conclusion du bail et leur protection lors de l'exécution de celui-ci ; qu'il a également entendu renforcer la sécurité juridique des relations contractuelles et faire obstacle à des pratiques abusives ; qu'il a ainsi poursuivi des objectifs d'intérêt général ;

10. Considérant que les dispositions contestées de l'article 1er sont en adéquation avec ces objectifs ; que les atteintes qui en résultent à l'exercice du droit de propriété et à la liberté contractuelle ne revêtent pas un caractère disproportionné au regard de ces objectifs ; que le principe d'égalité ne fait pas obstacle à ce que le législateur adopte, dans le respect des autres exigences constitutionnelles, des mesures destinées à assurer la protection des locataires dans leurs relations contractuelles avec les bailleurs ; que, par suite, les dispositions contestées de l'article 1er, qui ne méconnaissent aucune autre exigence constitutionnelle, doivent être déclarées conformes à la Constitution ;

- SUR LES DISPOSITIONS CONTESTÉES DE L'ARTICLE 6 :

17. Considérant que l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 est relatif au loyer des logements ; qu'il dispose que le montant du loyer est « fixé librement entre les parties » et prévoit les limitations ainsi que les exceptions à ce principe ;

18. Considérant que le 2° du paragraphe I de l'article 6 de la loi déferée donne une nouvelle rédaction de cet article 17 afin d'instaurer un encadrement des prix des loyers dans les « zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social » ; qu'aux termes du deuxième alinéa du paragraphe I de cet article 17 ainsi modifié : « Dans ces zones, le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique » ;

19. Considérant que le premier alinéa du A du paragraphe II de ce même article prévoit que le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du bail, dans la limite du loyer de référence majoré ; qu'il permet également au locataire d'engager une action en diminution de loyer si le loyer de base prévu dans le bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du contrat ;

20. Considérant que le B de ce même paragraphe II permet qu'un complément de loyer exceptionnel soit appliqué au loyer de base « pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort exceptionnelles par leur nature et leur ampleur par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique » ; qu'il fixe les conditions et les modalités selon lesquelles ce complément de loyer peut être appliqué et, le cas échéant, contesté par le locataire ;

21. Considérant que, selon les requérants, ce dispositif porte une atteinte disproportionnée aux conditions d'exercice du droit de propriété et à la liberté contractuelle ; qu'il serait en outre impropre à atteindre l'objectif poursuivi de baisse des loyers ; que les sénateurs font valoir en outre que la complexité du dispositif ne permettra pas de suivre précisément les évolutions du marché locatif de sorte que ce dispositif d'encadrement aura pour seul

effet de « rigidifier » ce marché ; qu'ils soutiennent également que l'application immédiate de ce dispositif aux contrats de location en cours porte atteinte au droit au maintien des conventions légalement conclues ;

22. Considérant, d'une part, qu'en instaurant un mécanisme d'encadrement des loyers applicable à certaines zones urbanisées marquées par un déséquilibre de l'offre et de la demande de logements entraînant une hausse des loyers, le législateur a entendu lutter contre les difficultés d'accès au logement qui résultent d'un tel déséquilibre ; qu'il a ainsi poursuivi un but d'intérêt général ;

23. Considérant, d'autre part, que le Conseil constitutionnel ne dispose pas d'un pouvoir général d'appréciation et de décision de même nature que celui du Parlement ; qu'il ne lui appartient donc pas de rechercher si le but que s'est assigné le législateur pouvait être atteint par d'autres voies, dès lors que les modalités retenues par la loi ne sont pas manifestement inappropriées à cet objectif ;

24. Considérant que le dispositif résultant des dispositions contestées ne peut être mis en oeuvre que dans certaines zones urbaines qui se caractérisent par un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant, compte tenu de son effet sur le montant des loyers, des difficultés sérieuses d'accès au logement ; que le législateur a défini ces zones en des termes identiques à ceux qui définissent les zones dans lesquelles, en application de l'article 232 du code général des impôts, la taxe sur les logements vacants peut être instituée ;

25. Considérant que le loyer de référence, exprimé par un prix au mètre carré de surface habitable, sera fixé par catégorie de logement et par secteur géographique ; qu'en application du troisième alinéa de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, les catégories de logement et les secteurs géographiques sont déterminés « en fonction de la structuration du marché locatif constatée par l'observatoire local des loyers » prévu à l'article 16 de cette même loi ; qu'il appartiendra à l'autorité administrative de définir, sous le contrôle de la juridiction compétente, les catégories de logement et les secteurs géographiques avec une précision suffisante pour permettre que la définition du loyer de référence soit en adéquation avec l'ensemble des caractéristiques qui déterminent habituellement la fixation du montant du loyer ;

26. Considérant qu'un complément de loyer « exceptionnel » peut être appliqué au loyer de base pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort « exceptionnelles par leur nature et leur ampleur » par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique ; que, toutefois, en réservant la faculté d'un complément de loyer à des caractéristiques « exceptionnelles », le législateur a entendu interdire qu'un tel complément de loyer puisse être appliqué du seul fait que le logement présente des caractéristiques déterminantes pour la fixation du loyer qui ne sont pas prises en compte par la définition précitée des catégories de logements et des secteurs géographiques ; qu'il a ainsi porté à l'exercice du droit de propriété et à la liberté contractuelle une atteinte disproportionnée à l'objectif poursuivi ; que, par suite, aux premier à cinquième alinéas, ainsi qu'aux septième et huitième alinéas du B du paragraphe II de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction résultant de l'article 6, le mot « exceptionnel » doit être déclaré contraire à la Constitution ; qu'il en va de même des mots « exceptionnelles par leur nature et leur ampleur », figurant aux premier et sixième alinéas de ce même B ; qu'il en va de même, par voie de conséquence, de la référence au caractère exceptionnel du complément de loyer figurant à l'article 25-9 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction résultant de l'article 8 ;

27. Considérant en outre, que le cinquième alinéa du paragraphe I de l'article 17 dispose que chaque loyer de référence majoré et chaque loyer de référence minoré est fixé par majoration et par minoration du loyer de référence « en fonction de la dispersion des niveaux de loyers observés » ; qu'ainsi, ces dispositions permettent que la marge de liberté pour la fixation du montant du loyer soit plus ou moins grande selon que les loyers constatés pour la même catégorie de logements dans un même secteur géographique sont plus ou moins dispersés ; qu'en permettant que les conditions d'exercice de la liberté contractuelle varient sur le territoire national en fonction d'un tel critère, indépendant de celui des catégories de logement et des secteurs géographiques, le législateur a méconnu le principe d'égalité ; que, par suite, au cinquième alinéa du paragraphe I de l'article 17, les mots « en fonction de la dispersion des niveaux de loyers observés par l'observatoire local des loyers » doivent être déclarés contraires à la Constitution ; que, par voie de conséquence, au septième alinéa, les mots : « ne peut être fixé » et, au huitième alinéa, les mots « ne peut être fixé à un montant supérieur » doivent être remplacés par les mots « est égal » ;

28. Considérant que, pour le surplus, il résulte de ce qui précède que le dispositif d'encadrement instauré par les dispositions contestées de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 issues de l'article 6 de la loi déferée ne porte pas au droit de propriété et à la liberté contractuelle une atteinte disproportionnée à l'objectif poursuivi ;

29. Considérant, enfin, qu'il ressort de l'article 14 de la loi déferée que les dispositions contestées de l'article 6 ne s'appliqueront pas aux baux conclus avant l'entrée en vigueur de la loi, y compris s'ils ont fait l'objet d'une reconduction tacite après cette entrée en vigueur ; que, par suite, manque en fait le grief tiré de ce que les conditions d'entrée en vigueur de la nouvelle rédaction de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 porteraient atteinte aux conventions légalement conclues ;

30. Considérant que, pour le surplus, l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction résultant de l'article 6, ne méconnaît aucune autre exigence constitutionnelle ; qu'il doit être déclaré conforme à la Constitution ;

(...)

35. Considérant qu'il est loisible au législateur d'apporter aux conditions d'exercice du droit de propriété des personnes privées, protégé par l'article 2 de la Déclaration de 1789, et à la liberté contractuelle, qui découle de son article 4, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi ;

36. Considérant que, par les dispositions contestées qui complètent l'article L. 631-7, le législateur a soumis au régime de l'autorisation préalable de changement d'usage le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation, dès lors que cette location est faite de manière répétée, pour de courtes durées, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ; que la location d'un local meublé destiné à l'habitation qui ne répond pas à l'une de ces conditions, notamment lorsque le logement est loué dans les conditions fixées par l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, n'entre donc pas dans le champ d'application du régime de l'autorisation de changement d'usage institué par ces dispositions ;

37. Considérant que l'article L. 631-7-1 A, inséré dans le code de la construction et de l'habitation par l'article 16 de la loi, prévoit « un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile » ; qu'il appartient au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme de définir les modalités de délivrance de cette autorisation, ainsi que les critères de celle-ci ; qu'il lui appartient également de préciser les conditions dans lesquelles cette autorisation temporaire cesse de produire effet ; qu'une telle autorisation, à la différence de celle prévue à l'article L. 631-7, ne peut voir sa délivrance subordonnée à « une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage » ;

38. Considérant, en outre, que le législateur a prévu que, lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, celui-ci ne doit pas solliciter d'autorisation de changement d'usage prévue soit à l'article L. 631-7 soit à l'article L. 631-7-1 A pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ;

39. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que, par les dispositions contestées, le législateur a entendu préciser le champ d'application d'un dispositif de lutte contre la pénurie de logements destinés à la location et définir certaines exceptions en faveur des bailleurs ; qu'il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général ;

40. Considérant que le Conseil constitutionnel ne dispose pas d'un pouvoir général d'appréciation et de décision de même nature que celui du Parlement ; qu'il ne lui appartient donc pas de rechercher si le but que s'est assigné le législateur pouvait être atteint par d'autres voies, dès lors que les modalités retenues par la loi ne sont pas manifestement inappropriées à cet objectif ;

41. Considérant que les dispositions de l'article 16 de la loi sont en adéquation avec l'objectif poursuivi ; que les atteintes qui en résultent à l'exercice du droit de propriété ne revêtent pas un caractère disproportionné au regard de cet objectif ;

42. Considérant qu'en l'absence de délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour la mise en oeuvre des dispositions de l'article L. 631-7-1 A définissant un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage, les locations pour de courtes durées à une clientèle de passage entrent dans le champ d'application des dispositions de droit commun des articles L. 631-7 et L. 631-7-1 ; qu'en ne prévoyant pas de dispositif transitoire, le législateur, contrairement à ce que soutiennent les sénateurs requérants, n'a méconnu aucune exigence constitutionnelle ;

(...)

70. Considérant que les zones dans lesquelles l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal peut instituer une autorisation préalable de mise en location sont « délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées » ; que ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers sur un territoire « présentant une proportion importante d'habitat dégradé » ; qu'il ressort des débats parlementaires qu'en prévoyant cette procédure d'autorisation préalable de mise en location dans ces zones ainsi délimitées, le législateur a entendu permettre aux autorités locales compétentes de prévenir la location de biens susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique ainsi qu'à la sécurité des occupants de ces biens ;

71. Considérant que, dans ces zones, l'autorité locale compétente ne peut refuser l'autorisation de mise en location ou la soumettre à condition que lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité de ses occupants et à la salubrité publique ; que la décision rejetant la demande d'autorisation doit alors préciser la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité ; qu'en l'absence de décision expresse dans le délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par l'autorité compétente vaut autorisation de mise en location ; que le défaut de demande d'autorisation avant la mise

en location, ainsi que la mise en location en méconnaissance du rejet de la demande d'autorisation sont punis d'une amende proportionnée à la gravité des manquements constatés ;

72. Considérant que, par les dispositions contestées, qui contribuent à mettre en oeuvre l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent, le législateur n'a pas porté aux conditions d'exercice du droit de propriété une atteinte disproportionnée au regard du but recherché ; qu'il n'a pas davantage méconnu les exigences constitutionnelles découlant de l'article 4 de la Déclaration de 1789 dont résulte la liberté contractuelle ;

- **Décision n° 2016-739 DC du 17 novembre 2016, Loi de modernisation de la justice du XXI^e siècle**

. En ce qui concerne le grief tiré de l'atteinte au droit de propriété :

73. La propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789. En l'absence de privation du droit de propriété au sens de l'article 17, il résulte néanmoins de l'article 2 que les atteintes portées à ce droit doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi.

74. Les dispositions contestées, en ce qu'elles prévoient la possibilité pour la commission de surendettement d'imposer le rééchelonnement d'une créance et son effacement partiel ou total, portent atteinte au droit de propriété des titulaires de ces créances.

75. Toutefois, en premier lieu, en adoptant ces dispositions, le législateur a poursuivi un motif d'intérêt général de règlement des situations de surendettement.

76. En second lieu, d'une part, la commission de surendettement ne peut imposer le rééchelonnement de dettes et leur effacement partiel ou total que si le débiteur est dans l'impossibilité manifeste de faire face à l'ensemble de ses dettes non professionnelles. L'effacement total des dettes dans le cadre d'une décision de rétablissement personnel sans liquidation judiciaire ne peut en outre intervenir que si le débiteur se trouve dans une situation irrémédiablement compromise et ne possède que des biens meubles nécessaires à la vie courante, des biens non professionnels indispensables à l'exercice de son activité professionnelle, ou des biens dépourvus de valeur marchande ou dont les frais de vente seraient manifestement disproportionnés au regard de leur valeur vénale.

77. D'autre part, le rééchelonnement et l'effacement ne peuvent, sauf accord du créancier, porter sur les dettes alimentaires, les réparations pécuniaires allouées aux victimes dans le cadre d'une condamnation pénale, les dettes ayant pour origine des manœuvres frauduleuses commises au préjudice de certains organismes de protection sociale et les amendes pénales. L'effacement ne peut non plus porter sur une créance dont le montant a été payé au lieu et place du débiteur par la caution ou le coobligé personnes physiques.

78. Enfin, ces mesures ne s'imposent qu'en l'absence de contestation par l'une des parties devant le juge du tribunal d'instance.

79. Compte tenu de l'objectif poursuivi et des garanties prévues, le législateur n'a pas, par les dispositions contestées, porté une atteinte disproportionnée au droit de propriété. Le grief tiré de la méconnaissance de l'article 2 de la Déclaration de 1789 doit donc être écarté. Les articles L. 733-4, L. 741-1 et L. 741-2 du code de la consommation issus des 15° et 18° du paragraphe I de l'article 58, qui ne méconnaissent aucune autre exigence constitutionnelle, sont conformes à la Constitution.

- **Décision n° 2019-830 QPC du 12 mars 2020, Conseil national des centres commerciaux [Délivrance des autorisations d'exploitation commerciale]**

8. En premier lieu, en adoptant les dispositions contestées, le législateur a entendu renforcer le contrôle des commissions d'aménagement commercial sur la répartition territoriale des surfaces commerciales, afin de favoriser un meilleur aménagement du territoire et, en particulier, de lutter contre le déclin des centres-villes. Il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général.

