

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 février 2014

ARTISANAT, COMMERCE ET TRÈS PETITES ENTREPRISES - (N° 1739)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 45

présenté par
M. Fasquelle et M. Cinieri

ARTICLE 5

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« Est réputée non écrite toute clause qui serait contraire aux dispositions du présent article. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Afin d'assurer une pleine force d'ordre public aux dispositions de l'article 5, telles qu'elles seront précisées par un décret en Conseil d'État, il est précisé que toute clause contraire est réputée non écrite. En effet, mentionner que toute cause contraire est « nulle et de nul effet » est insuffisant : du fait de la prescription biennale en matière de baux commerciaux, le régime de la nullité est privé d'effet deux ans après la signature du bail, ce qui signifie que des clauses nulles sont indirectement validées à l'expiration de ce délai.

Il serait donc aisé pour un bailleur de contourner les règles de l'article 5 par des stipulations contractuelles contraires qui ne pourraient pas être remise en cause au bout de 2 ans.

Par contre, si la clause est « réputée non écrite », aucune prescription ne peut être opposée. S'agissant de contrat de longue durée (9 ans au minimum) et compte tenu des déséquilibres dans les rapports de force entre les locataires et les propriétaires, seule la notion de clause « réputée non écrite » permettra d'assurer l'effectivité du rééquilibrage des relations bailleurs-preneurs souhaité par le législateur.