

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 janvier 2014

ARTISANAT, COMMERCE ET TRÈS PETITES ENTREPRISES - (N° 1338)

Adopté

AMENDEMENT

N° CE117

présenté par

M. Roig, Mme Troallic, Mme Dombre Coste, M. Grellier, Mme Massat, M. Fekl, M. Blein, Mme Chauvel, Mme Fabre, Mme Gueugneau, Mme Grelier, Mme Descamps-Crosnier, M. Cottel, Mme Sommaruga, M. Travert, Mme Françoise Dubois, M. William Dumas et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen

ARTICLE ADDITIONNEL**AVANT L'ARTICLE PREMIER, insérer l'article suivant:**

Au deuxième alinéa de l'article L. 145-4 du code de commerce, les mots : « à défaut de convention contraire, » sont supprimés.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à permettre au commerçant de s'adapter au contexte commercial en garantissant son droit au congé triennal. En effet, le locataire a le droit de donner congé tous les trois ans (article L. 145-4 du Code de commerce), mais cette règle a été très affaiblie par la loi du 30 décembre 1985, qui a introduit la possibilité d'une « convention contraire ».

Or, le commerce a besoin de souplesse et une entreprise, dans un environnement économique très changeant, ne peut pas être bloquée pendant six ans ou pendant neuf ans. Les clauses qui interdisent au locataire de donner congé mettent en péril l'équilibre économique et financier de l'entreprise, lorsqu'elle doit continuer à payer un loyer pour des locaux devenus superflus.

Cet amendement propose de rétablir l'équilibre d'origine du statut des baux commerciaux issu du décret du 30 septembre 1953 : un bail d'une durée minimum de neuf ans avec une faculté de résiliation triennale pour le preneur (le bailleur a d'ailleurs la même faculté pour démolir et reconstruire l'immeuble).

En outre, les textes actuels comportent des contradictions puisque l'article L. 145-4 du Code de commerce autorise les « conventions contraires », tandis que l'article L. 145-15 du Code de commerce dispose à juste titre que les clauses contraires à l'article L. 145-4, c'est-à-dire contraires

à la faculté de résiliation triennale, sont nulles et de nul effet. L'ordre public « à défaut de convention contraire » est un non-sens.