

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 janvier 2014

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

Adopté

AMENDEMENT

N° CE83

présenté par

Mme Dubié, M. Braillard, M. Carpentier, M. Chalus, M. Charasse, M. Falorni, M. Giacobbi,
Mme Girardin, M. Giraud, M. Krabal, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André,
M. Schwartzenberg et M. Tourret

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

L'avant-dernier alinéa de l'article L. 145-4 du code de commerce est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il en est de même pour ses ayant droits en cas de décès du preneur. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à corriger une injustice qui s'impose aux héritiers d'une personne décédée locataire d'un bail.

L'article L. 145-4 du code de commerce prévoit que la durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans.

Toutefois, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Par ailleurs, en application de l'article 1742 du Code civil, le contrat de bail ne cesse pas en raison du décès du locataire, si bien que les héritiers se trouvent dans l'obligation de reprendre à leur compte les obligations contractuelles du locataire décédé.

Ainsi les héritiers ont l'obligation de continuer à payer les loyers quand bien même ces derniers n'auraient pas repris l'exploitation du fonds de commerce.

Les héritiers qui auraient même dénoncé le contrat de bail doivent tout de même assurer le paiement du loyer jusqu'au terme de la période triennale.

Afin de mettre un terme à cette situation désavantageuse pour les héritiers, l'amendement prévoit pour ces derniers la possibilité de mettre un terme au contrat de bail en respectant seulement un délai de six mois sans attendre le terme de la période triennale.

Les héritiers se trouveront ainsi dans la même situation que le preneur qui prend sa retraite et qui bénéficie aujourd'hui de la possibilité de dénoncer le contrat de bail sans attendre l'échéance de la prochaine période triennale.