

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 février 2014

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

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

Rejeté

AMENDEMENT

N° 145

présenté par

M. Zumkeller, M. Benoit, M. Borloo, M. de Courson, M. Demilly, M. Favennec, M. Fritch, M. Fromantin, M. Gomes, M. Meyer Habib, M. Hillmeyer, M. Jégo, M. Jean-Christophe Lagarde, Mme Sonia Lagarde, M. Maurice Leroy, M. Morin, M. Pancher, M. Piron, M. Reynier, M. Richard, M. Rochebloine, M. Salles, M. Sauvadet, M. Tahuaïtu, M. Tuaiva, M. Vercamer, M. Philippe Vigier et M. Villain

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 7 BIS, insérer l'article suivant:**

À la fin de la première phrase de l'article L. 145-58 du même code, les mots : « dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées conformément aux dispositions réglementaires prises à cet effet » sont remplacés par les mots : « dont le loyer est fixé par référence au montant du loyer indiqué dans le bail précédent, revalorisé le cas échéant en fonction d'un indice défini par les parties dans ce même bail ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Si un bailleur refuse de renouveler un bail commercial, il doit alors verser au locataire une indemnité d'éviction.

L'indemnité d'éviction étant fixée, le propriétaire peut finalement, en raison de son montant élevé, préférer renouveler le bail et se soustraire ainsi à son paiement.

Pour cela, le droit de repentir permet au propriétaire, durant 15 jours à compter de la décision fixant l'indemnité d'éviction passée en force de chose jugée, de consentir finalement au renouvellement à charge pour lui de supporter les frais de l'instance.

Pour l'exercice de ce droit, il est nécessaire que le locataire soit encore dans les lieux ou n'ait pas loué ou acheté un autre immeuble en vue de sa réinstallation (art L. 145-58 du code de commerce).

L'utilisation de cette prérogative à ce stade de la procédure peut entraîner une augmentation du loyer. En effet, le régime du bail renouvelé prévoit la conclusion d'un nouveau bail dont les clauses et conditions de l'ancien contrat s'appliquent sauf convention contraire à l'exception du prix du loyer.

Il est constaté un nombre de plus en plus important de refus de renouvellement des baux commerciaux avec indemnité de résiliation.

Une étude sur la pratique de cette procédure prouverait qu'elle est le plus souvent entamée non pas pour récupérer les locaux vides après paiement de l'indemnité, ce qui est son but normal, mais plutôt comme manœuvre d'intimidation du propriétaire sur le locataire dans l'espoir qu'il n'ira pas jusqu'au bout de la procédure et quittera les lieux sans demander d'indemnité, par méconnaissance de ses droits, découragement, voire sous la pression morale qui accompagne une telle procédure.

L'absence de sanction dissuasive en cas d'utilisation du droit de repentir facilite le recours à cette pratique qui n'est certes pas illégale mais à la limite du détournement de la loi.

Rappelons que la pression subie par le locataire pendant cette procédure ainsi que son incertitude concernant la garde de son fonds de commerce l'empêchent de pouvoir l'exploiter normalement (gestion des stocks aléatoire, investissements arrêtés, actions marketing réduites, embauche ou remplacement de salariés différé...)

Une telle procédure a donc des conséquences fortes sur la rentabilité du fonds de commerce et sur sa valeur.

Compte tenu de la situation dans laquelle le droit de repentir trouve son application et également de la durée de la procédure permettant la fixation de l'indemnité d'éviction, cet amendement propose qu'en cas d'exercice par le bailleur de son droit, le montant de l'ancien loyer soit conservé, à titre de compensation pour le locataire pour les dommages financiers et moraux subis.