

ASSEMBLÉE NATIONALE

8 janvier 2015

LA CROISSANCE ET L'ACTIVITÉ - (N° 2447)

Retiré

AMENDEMENT

N° SPE1484

présenté par
M. Poisson

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 56, insérer l'article suivant:**

L'article L.145-3 du Code de commerce est complété par un deuxième alinéa :

« Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux contrats de mise à disposition d'emplacement situé dans l'enceinte d'un lieu de vente et dont il profite de la chalandise, dès lors que l'emplacement n'a pas d'accès direct sur l'extérieur ou sur le mail commercial, que son exploitation est soumise au respect des horaires d'ouverture et de fermeture du lieu de vente et que les parties ont expressément exclu ces contrats du champ d'application du statut des baux commerciaux».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à clarifier le statut des contrats de mise à disposition d'emplacement au sein d'un commerce dès lors, d'une part, que l'emplacement affecté est soumis aux horaires d'ouverture et de fermeture du magasin et n'a pas d'accès direct sur l'extérieur et, d'autre part, que la commune intention des parties, à la date de signature du contrat, est d'exclure ce contrat du champ d'application du statut des baux commerciaux.

Ces contrats sont fréquents dans les magasins disposant d'une certaine surface qui n'est pas occupée intégralement par l'activité propre du commerçant. La mise disposition d'espaces au profit de marques ou de prestataires de services (coiffeur, restauration, réparation de montres etc.) constitue un accessoire de l'offre du magasin. Ce n'est pas un bail commercial, car l'activité qui s'exerce dans cet espace n'a pas d'existence autonome : elle profite de la chalandise du magasin, dont elle complète l'offre ; elle n'est pas libre de ses horaires d'ouverture et son accessibilité est dépendante de la politique de l'établissement qui l'accueille.

Dans ces conditions, les parties peuvent valablement exclure ces contrats du statut des baux commerciaux. La jurisprudence est sur ce point ferme et constante (Cour de cassation, 3ème chambre civile, 20 février 1985, Bulletin civil, 3ème partie n° 38 ; CA PARIS, 16ème chambre B, 21 novembre 2003, jurisdata n° 225869 ; Cass. 3ème civ., 5 septembre 2012, Elsie Restauration ; CA PARIS, Pôle 5 Chambre 3, 24 avril 2013, Kodilis/Galfa Restauration ; tribunal de grande instance de Paris, 4 juin 2013, SARL Restaurant SICHUAN/Galeries Lafayette). Régulièrement, toutefois, en cours de contrat ou, plus fréquemment, en fin de contrat, certains

occupants revendiquent par des procédures une requalification de leur contrat en bail commercial, malgré les stipulations exprès du contrat. Ces actions ont une visée dilatoire, car, conformément à la jurisprudence visée ci-dessus, la requalification est refusée par les tribunaux. Elles conduisent en fait les commerçants, désireux de libérer l'emplacement sans attendre la fin d'une longue procédure judiciaire, à verser une indemnité indue.

Il s'agit d'un abus de droit auquel il doit être mis fin. Par ailleurs, au-delà des aspects strictement juridiques, la généralisation de ces pratiques constitue un préjudice économique pour les commerçants, car elle entrave la concurrence entre les enseignes et renchérit l'adaptation des commerces, plus que jamais nécessaire en cette période de crise.

Compte tenu de ces enjeux, il est nécessaire de préciser explicitement, dans la réglementation des baux commerciaux, le cadre juridique des contrats de mise à disposition d'emplacement, en reprenant les critères utilisés par la jurisprudence. Cette précision s'inscrit légitimement dans le cadre du projet de loi pour la croissance et l'activité dont les dispositions ont précisément pour objet de lever les freins à l'innovation et à la concurrence en simplifiant pour les entreprises les conditions d'exercice de leurs activités.