

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° 964

présenté par

M. Bazin

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 54, insérer l'article suivant:**

Le titre IV du livre premier du code de commerce est complété par un chapitre VII ainsi rédigé :

« *Chapitre VII*

« Du contrat de dynamisation commerciale.

« *Art. L. 147. – I. –* Le propriétaire d'un local commercial peut proposer à un commerçant immatriculé au registre du commerce et des sociétés ou à un artisan immatriculé au répertoire des métiers l'usage de ce local par un contrat de dynamisation commerciale.

« II. – Le propriétaire met son local à disposition de l'exploitant pour une durée indéterminée. Chaque partie a la possibilité de résilier le contrat avec un préavis de six mois minimum. Si la résiliation intervient à l'initiative du propriétaire au cours des trois premières années d'exploitation, il rembourse l'investissement réalisé dans le local par l'exploitant à raison de 50 % si la résiliation intervient avant la fin de la première année d'exploitation, 30 % si la résiliation intervient entre la fin de la première année et la fin de la deuxième, 20 % si la résiliation intervient entre la fin de la deuxième année et la fin de la troisième année d'exploitation.

« III. – L'exploitant verse au propriétaire, en contrepartie de l'usage du local, une redevance mensuelle ou trimestrielle sous la forme d'un pourcentage de son chiffre d'affaires hors taxes qui ne peut excéder 20 %.

« IV. – Afin de maintenir l'attractivité commerciale de ces locaux, le propriétaire peut proposer à l'exploitant, avec un préavis minimum de trois mois, une modification de la surface du local. Lorsque le propriétaire dispose de plusieurs locaux dans le même périmètre, il peut proposer à l'exploitant, avec un préavis minimum de trois mois, l'usage d'un autre local en remplacement de celui qu'il utilisait, aux mêmes conditions de redevance. Si l'exploitant refuse la modification de

surface ou le remplacement, le contrat est de plein droit résilié et l'exploitant peut conserver l'usage du local pendant au moins trois mois. Si l'exploitant accepte la proposition et que celle-ci est intervenue au cours des trois premières années d'exploitation, il rembourse l'investissement réalisé dans le local par l'exploitant à raison de 50 % si la résiliation intervient avant la fin de la première année d'exploitation, 30 % si la résiliation intervient entre la fin de la première année et la fin de la deuxième, 20 % si la résiliation intervient entre la fin de la deuxième année et la fin de la troisième année d'exploitation. Le propriétaire ne peut proposer une réduction de surface ou un changement de local plus d'une fois par an.

« V. – L'exploitant peut offrir, dans le cadre du contrat, des prestations associées à l'usage du local relatives notamment à l'organisation de la promotion du commerce à l'égard de la clientèle, à l'assistance en matière de recrutement et de formation du personnel, à l'assistance en matière de commercialisation de produits, à l'entretien et à la maintenance du local. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement propose l'expérimentation d'un nouveau contrat de mise à disposition d'un local commercial révolutionnaire mais très encadré : plus souple que le bail commercial, en ce que sa durée serait négociée entre les parties, sans droit au bail, et dont la contrepartie serait une redevance proportionnelle au chiffre d'affaires, ce contrat devrait permettre une gestion plus active de locaux commerciaux dans le cadre d'une redynamisation commerciale et fournir un cadre adapté pour de nouveaux commerçants souhaitant s'installer dans une zone fragile.

Cet amendement s'inspire des mesures contenues dans la proposition de loi portant "Pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs", fruit d'un travail transpartisan au Sénat.