



N° 1763

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 21 juillet 2004.

PROPOSITION DE LOI

*visant à garantir l'accès à la propriété
aux commerçants locataires,*

(Renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

PRÉSENTÉE

PAR M. RUDY SALLES

Député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Si la législation actuelle sur les baux d'habitation protège les locataires, il n'en va pas de même pour celle réglementant les baux commerciaux.

En effet, la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation ainsi que la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, obligent un propriétaire souhaitant vendre son bien immobilier à faire connaître à son locataire, par lettre recommandée, l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. L'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, modifiée par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, mentionne que « cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire » tandis que l'article 15-II de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 indique que « le congé vaut offre de vente au profit du locataire ». Cette offre prioritaire est valable pour une durée de 2 mois, renouvelable en cas d'acceptation.

Par ailleurs, cette législation protectrice ne se retrouve pas dans notre code de commerce. Aucune disposition ne prévoit de favoriser les commerçants locataires. Ainsi, ces derniers, propriétaires de leur fonds mais locataires des murs, n'ont aucun droit de préférence, en cas de vente du local qu'ils occupent. L'article L. 145-9 du code de Commerce astreint seulement le bailleur à demander la résiliation du bail par une notification faite six mois à l'avance et pour un terme d'usage.

Cette situation est la source de nombreuses difficultés pour des commerçants qui apprennent parfois, une fois la vente réalisée, que leur propriétaire a changé. Parce que ces acteurs économiques contribuent à la richesse de notre pays, nous devons prendre toutes les mesures nécessaires à la sécurisation de leur activité.

Cette proposition de loi apporte des solutions concrètes. Actuellement, les positions ministérielles s'orientent vers la mise en place de clauses contractuelles de préférence pour réglementer les transferts de propriété entre locataires et bailleurs de locaux commerciaux. L'idée est ici d'insérer dans notre code de commerce un droit de préemption, en cas de vente, identique à celui institué pour les baux d'habitation. Si les pouvoirs publics ont, par l'instauration d'un droit légal de préemption, cherché à favoriser l'accession des ménages à la propriété, pourquoi, au nom des spécificités de configuration des lieux loués, notamment au sein d'ensemble plus vaste, tels que les centres commerciaux, les commerçants propriétaires de leur fonds de commerce mais non de leurs murs ne pourraient-ils pas bénéficier des mêmes avantages ?

Telles sont les raisons pour lesquelles je vous demande de bien vouloir adopter la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

Après la section 4 du chapitre V du titre IV du livre premier du code de commerce, il est inséré une section ainsi rédigée :

« *Section 4 bis*

« ***De la vente***

« *Art. L. 145-30-1.* – Préalablement à la conclusion de toute vente d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au locataire, l'indication du prix et des conditions de la vente projetée pour le local qu'il occupe. Cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire.

« L'offre est valable pendant une durée de deux mois à compter de sa réception. Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation est porté à quatre mois. Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est nulle de plein droit.

« Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

« Le locataire qui accepte l'offre ainsi dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit. Les termes des quatre alinéas qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification. »

Composé et imprimé pour l'Assemblée nationale par JOUVE
11, bd de Sébastopol, 75001 PARIS

Prix de vente : 0,75 €
ISBN : 2-11-118485-3
ISSN : 1240 – 8468

En vente au Kiosque de l'Assemblée nationale
4, rue Aristide Briand - 75007 Paris - Tél : 01 40 63 61 21

N° 1763 – Proposition de loi de M. Rudy Salles visant à garantir l'accès à la propriété aux commerçants locataires