

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 janvier 2014

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

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE148

présenté par
M. Verdier, rapporteur

ARTICLE PREMIER

Rédiger ainsi cet article :

« L'article L. 145-5 du code de commerce est ainsi rédigé :

« *Art. L. 145-5.-* Lors de la conclusion initiale d'un bail, les parties peuvent convenir de déroger aux dispositions du présent chapitre à condition que la durée du bail ou la durée totale des baux successifs, n'excède pas trois ans.

« A l'issue de cette période de trois ans, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogatoire pour exploiter le même fonds.

« Dans un délai de deux mois avant l'expiration du bail, si celui-ci est d'une durée supérieure à 6 mois, et dans un délai d'un mois dans le cas contraire, chacune des parties peut faire connaître à l'autre sa volonté de renouveler, à l'issue de la période de trois ans, le bail dans le cadre des dispositions du présent chapitre. À défaut de refus, ou en cas d'acceptation de l'autre partie avant l'expiration du bail, il s'opère un nouveau bail soumis aux dispositions du présent chapitre. En l'absence d'une telle demande ou en cas de refus de l'autre partie avant l'expiration du bail, celui-ci cesse de plein droit à son échéance.

« Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont pas applicables s'il s'agit d'une location à caractère saisonnier qui relève de l'article 1737 du code civil. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement qui ne remet pas en cause la durée maximale de trois ans pour les baux dérogatoires, a pour objet de sécuriser la fin du bail qui donne lieu à un contentieux abondant puisque le droit en vigueur prévoit que « si le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre ». Il s'agit de formaliser une procédure entre les parties au contrat afin de clarifier leurs intentions respectives et ne pas aboutir à une situation non désirée.