

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 janvier 2014

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

Tombé

AMENDEMENT

N° CE63

présenté par
M. Fasquelle

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 d'un premier 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 deux ans.

« A l'issue de cette période de deux 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 deux ans, le bail dans le cadre des dispositions du présent chapitre. À défaut de refus 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

Le rapport d'information n°3192 sur « la vacance des locaux commerciaux et les moyens d'y remédier » a été présenté par l'auteur de cet amendement et adopté par la commission des affaires économiques le 2 mars 2011. Ce rapport comprenait 8 propositions techniques et opératoires dont certaines sont d'ailleurs reprises par le présent projet de loi.

À l'heure où l'attractivité des centres-villes et la lutte contre l'implantation anarchique des grandes surfaces sont des problématiques au cœur de la vie quotidienne des Français, la question de la

vacance des locaux commerciaux est perçue avec une grande acuité, tant elle peut être à l'origine de préjudices pour une rue, un quartier, voire une agglomération dans son ensemble, ainsi que, par répercussion, sur les consommateurs.

Couplée à la « tertiarisation » des rez-de-chaussée commerciaux qui conduit à la disparition progressive des commerces de bouche dans certaines artères principales au bénéfice des agences bancaires, immobilières ou de travail temporaire, cette nouvelle forme de mitage urbain interpelle les élus locaux qui souhaitent agir en faveur du dynamisme commercial de leurs quartiers.

Aucune région n'est préservée à l'égard du phénomène des vitrines vides ou à l'abandon, qui porte atteinte à l'image des commerces voisins et décourage les chalands. De la simple « verrue » au sein d'une artère commerçante à la multiplication des rideaux baissés et des vitrines à l'abandon avec la crise, le développement de véritables petites friches commerciales n'est pas contestable. Mais, à l'évidence du constat de la situation s'oppose l'incertitude quant aux causes profondes de ce phénomène.

Une des explications les plus fréquemment mises en avant sur le terrain, est celle du développement des baux dits « précaires » dont la courte durée – ils ne peuvent excéder deux ans –, contribuerait à l'instabilité des fonds de commerce et à la multiplication des locaux vacants durant les périodes plus ou moins longues de viduité entre deux exploitations.

Il convient de préciser que le régime des baux de nature commerciale improprement dits « précaires » en raison de la limitation à deux ans de leur durée, constitue une dérogation au statut des baux commerciaux élaboré par le législateur depuis 1926 et qui figure désormais aux articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce.

Partant de l'idée selon laquelle les baux dérogatoires seraient les principaux responsables de la vacance des locaux commerciaux, il a été constaté, au cours des diverses auditions, que les professionnels n'y attribuent pas une grande pertinence et qu'ils préfèrent avancer diverses autres causes, principalement de nature économique. Il apparaît en conséquence que, si les baux dérogatoires méritent quelque attention, notamment pour clarifier leur situation juridique par rapport à d'autres conventions comme les baux saisonniers ou les conventions d'occupation précaire, et pour tenter de sécuriser certains aspects donnant lieu à contentieux, ils n'interviennent que marginalement dans la présente problématique de vacances des locaux commerciaux.

Cet amendement reprend ainsi la proposition n°4 du rapport d'information sur « la vacance des locaux commerciaux et les moyens d'y remédier ». Il propose une nouvelle rédaction de l'article L 145-5 du code de commerce afin de mieux encadrer la fin de la période dérogatoire qui resterait de 2 ans, et non de 3 ans comme le prévoit le présent projet de loi.

On pourrait ainsi imaginer que, dans un délai pouvant être différencié selon qu'il s'agit d'un bail de deux ans ou d'un bail d'une durée inférieure à l'issue duquel la période de deux ans expire, les deux parties puissent mettre en oeuvre une procédure expresse de demande de transformation en bail statutaire. Une telle démarche est bien entendu possible dans le droit actuel mais le texte place l'accent sur la transformation automatique du bail, l'inscription dans la loi d'une procédure expresse permettrait d'établir une règle claire et d'éviter, autant que faire ce peut, les stratégies destinées à « piéger » le co-contractant. En effet, à défaut de demande ou en cas de refus expresse de l'autre

partie, le bail prendrait fin à son terme normal et le locataire qui se maintiendrait dans les lieux deviendrait occupant sans titre.