

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 février 2014

ARTISANAT, COMMERCE ET TRÈS PETITES ENTREPRISES - (N° 1739)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 62

présenté par

M. Reynès, M. Sermier, M. Morel-A-L'Huissier, M. de Rocca Serra, Mme Dalloz, M. Decool,
M. Perrut, M. Fasquelle, M. Marlin, M. Olivier Marleix, M. Gosselin et M. Scellier

ARTICLE PREMIER

À la première phrase de l'alinéa 4, substituer au mot :

« deux »

le mot :

« trois ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 1^{er} du présent projet de loi sécurise d'avantage les commerçants et artisans, puisqu'il étend à trois ans la durée d'un bail dérogatoire, aussi appelé « bail précaire ». Cette proposition leur est tout à fait favorable, puisqu'ils disposeront désormais d'une année supplémentaire pour tester l'activité de leur commerce. Ce texte est par ailleurs cohérent avec la réalité du terrain, puisque c'est en moyenne au bout d'une durée de 3 ans qu'un commerçant ou artisan peut se prononcer sur le caractère pérenne de son activité.

Par ailleurs, la rédaction de l'article 1^{er}, issue de la Commission des Affaires économiques, permet à chacune des parties de faire connaître à l'autre sa volonté de renouveler, à l'issue des trois ans, le bail dérogatoire en bail commercial dit « classique ».

Cette nouvelle rédaction va dans le bon sens, puisqu'une telle disposition permettra de réduire les contentieux liés à l'expiration d'un bail dérogatoire, comme l'a précisé Monsieur le rapporteur. Cependant, cette proposition ne semble pas aller assez loin, puisqu'elle ne fait qu'inciter les parties, et notamment le bailleur, à informer de son refus de renouveler le bail, sans les y contraindre.

Or, la multiplication des baux précaires, et le défaut d'obligation de respecter un délai de préavis, est de nature à décourager l'installation d'un commerce, et participe de fait à la dévitalisation de l'offre commerciale.

C'est pourquoi cet amendement vise à contraindre l'une ou l'autre des parties d'informer de sa volonté de renouveler le bail. Par ailleurs, ce délai de préavis serait étendu à trois mois, contre un ou deux mois, tel qu'il est prévu dans la rédaction actuelle de l'article 1er, qui semble insuffisant. En effet, un commerçant disposerait (avec la rédaction actuelle) de peu de temps pour chercher et louer un autre local, l'aménager si besoin, et informer sa clientèle du changement d'adresse de son commerce. Ce qui risquerait de mettre en péril son activité.

Par ailleurs, un préavis de trois mois permettrait également au bailleur de disposer de plus de temps pour relouer son local, en minimisant les risques de voir ce dernier vacant suite au départ du locataire dont le bail n'est pas renouvelé.

C'est pourquoi cet amendement propose d'étendre à trois mois le délai de préavis pour l'une ou l'autre des parties de faire connaître sa volonté de renouveler le bail commercial.