

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 février 2014

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

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 96

présenté par
M. Fasquelle

ARTICLE ADDITIONNEL**AVANT L'ARTICLE 1ER A, insérer l'article suivant:**

L'article L. 145-3 du code de commerce est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux contrats de mise à disposition d'emplacement situé dans l'enceinte d'un lieu de vente, dès lors que l'emplacement n'a pas d'accès direct sur l'extérieur ou sur le courriel commercial, que son exploitation est soumise au respect des horaires d'ouverture et de fermeture du lieu de vente et que les parties ont expressément exclu ces contrats du champ d'application du statut des baux commerciaux. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à clarifier le statut des contrats de mise à disposition d'emplacement au sein d'un commerce dès lors, d'une part, que l'emplacement affecté est soumis aux horaires d'ouverture et de fermeture du magasin et n'a pas d'accès direct sur l'extérieur et, d'autre part, que la commune intention des parties, à la date de signature du contrat, est d'exclure ce contrat du champ d'application du statut des baux commerciaux.

Ces contrats sont fréquents dans les magasins disposant d'une certaine surface qui n'est pas occupée intégralement par l'activité propre du commerçant. La mise disposition d'espaces au profit de marques ou de prestataires de services (coiffeur, restauration, réparation de montres etc.) constitue un accessoire de l'offre du magasin. Elle n'est pas un bail commercial, car l'activité qui s'exerce dans cet espace n'a pas d'existence autonome ; elle profite de la chalandise du magasin, dont elle complète l'offre.

Dans ces conditions, les parties peuvent valablement exclure ces contrats du statut des baux commerciaux. La jurisprudence est sur ce point ferme et constante (Cour de cassation, 3^{ème} chambre

civile, 20 février 1985, Bulletin civil, 3^{ème} partie n° 38 ; CA PARIS, 16^{ème} chambre B, 21 novembre 2003, jurisdata n° 225869 ; CA PARIS 16^{ème} chambre B 28 avril 2000, Espace Loggia France/Conforama ; CA PARIS, Pôle 5 Cambre 3, 24 avril 2013, Kodilis/Galfa Restauration ; tribunal de grande instance de Paris, 4 juin 2013, SARL Restaurant SICHUAN/Galeries Lafayette).

Régulièrement, toutefois, en cours de contrat ou, plus fréquemment, en fin de contrat, certains occupants revendiquent par des procédures une requalification de leur contrat en bail commercial, malgré les stipulations exprès du contrat. Ces actions ont généralement une visée dilatoire, et conduisent les commerçants à verser une indemnité indue pour libérer l'emplacement rapidement.

Il s'agit d'un abus de droit qui porte préjudice aux commerçants. Cette situation ralentit et renchérit l'adaptation des commerces, plus que jamais nécessaire en cette période de crise.

Compte tenu de ces enjeux, il est nécessaire de préciser explicitement, dans la réglementation des baux commerciaux, le cadre juridique des contrats de mise à disposition d'emplacement, en reprenant les critères utilisés par la jurisprudence. Ceci permettra de lever les incertitudes juridiques et procédurales qui pèsent sur de nombreux commerçants.