

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 janvier 2015

LA CROISSANCE ET L'ACTIVITÉ - (N° 2498)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 3055

présenté par

M. Lurton, M. Chartier, M. Morel-A-L'Huissier, M. Foulon et M. Cinieri

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 56, insérer l'article suivant:**

Le dernier alinéa de l'article L. 145-40-2 du code du commerce est complété par une phrase ainsi rédigée : « À la demande expresse du locataire et après accord du bailleur, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux contrats de location portant sur les immeubles destinés à l'exploitation exclusive d'établissements ou services médico-sociaux relevant de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Afin de protéger les locataires exploitants, la Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, et son décret d'application n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial, mettent impérativement à la charge des bailleurs, dans le cadre de baux commerciaux, les gros travaux intéressant la structure de l'immeuble (article 606 du Code Civil) et les travaux de mise aux normes réglementaires.

Si cette volonté du législateur doit demeurer, elle pose toutefois un certain nombre de difficultés dans le secteur médico-social, qui fait l'objet de nombreux contrôles par les autorités administratives qui ont délivré les autorisations d'exploitations.

En effet, les gestionnaires commerciaux des établissements médico-sociaux sont responsables vis-à-vis des personnes accueillies. A ce titre, certains d'entre eux entendent conserver la parfaite maîtrise des travaux sur leur site d'exploitation, quels que soit leur nature ; et notamment ceux relatifs aux mises aux normes prescrites dans le cadre des contrôles périodiques.

Aussi, ils ne peuvent dépendre de décisions qui doivent être prises par les propriétaires bailleurs non professionnels de l'exploitation de ce type d'établissements. Le processus de prise de décision

potentiellement long, et sans garantie que les travaux décidés correspondent réellement aux besoins de l'exploitation, ainsi que le risque de défaillance des propriétaires dans la mise en œuvre des travaux, peuvent avoir pour conséquence le retrait de l'autorisation d'exploitation par les autorités de tarification et de contrôle mais surtout, la mise en danger de publics fragiles.

C'est pourquoi, le présent amendement propose qu'à l'initiative du locataire titulaire d'une autorisation d'exploitation d'un établissement médico-social, il puisse être dérogé aux règles régissant la répartition de la charge des travaux prévues par la loi.